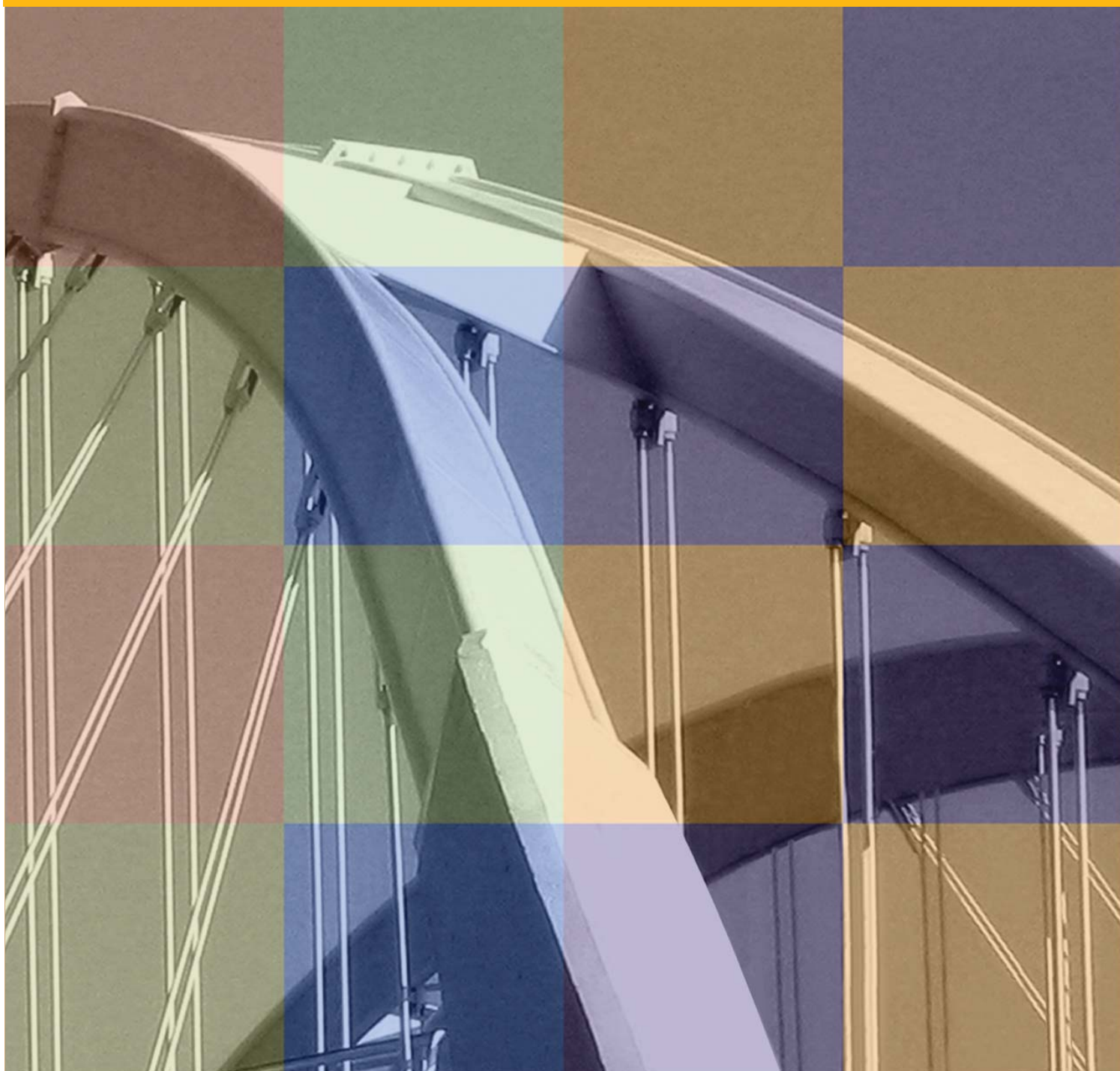


Dictamen 27.2010

sobre el Projecte de decret de regulació dels habitatges d'ús turístic.



Dictamen 27.2010

sobre el Projecte de decret de regulació dels habitatges d'ús turístic.

Índex

DICTAMEN 27/2010 sobre el Projecte de decret de regulació dels habitatges d'ús turístic.....	2
--	---

DICTAMEN 27/2010 sobre el Projecte de decret de regulació dels habitatges d'ús turístic.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 31 de maig de 2010, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 5 de maig de 2010 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller d'Innovació, Universitats i Empresa de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret de regulació dels habitatges d'ús turístic.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria sobre la seva elaboració i de l'avaluació de l'impacte regulatori de la norma.

La Comissió de Treball de Polítiques Sectorials es va reunir el dia 25 de maig i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, vuit articles, una disposició transitòria i una final.

El preàmbul indica que la norma es dicta en exercici de les competències que reconeix l'Estatut d'autonomia a la Generalitat en matèria d'habitatge, turisme i consum.

Constata que l'ús turístic d'habitatges és una situació real però no regulada en l'actualitat i que cal fer-ho respectant i conciliant alhora una varietat de factors: el lliure exercici del dret a la propietat sobre un bé; la necessitat d'ordenar i controlar de manera adequada els usos que es desenvolupen en el territori; el dret dels veïns dels habitatges d'ús turístic a la convivència pacífica i al descans; la importància estratègica del turisme a Catalunya i la ineficàcia del règim jurídic anterior a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge en relació amb el control administratiu de l'ús turístic dels habitatges.

L'article 1 defineix els habitatges d'ús turístic i concreta l'àmbit d'aplicació del Projecte de decret.

L'article 2 concreta els requeriments tècnics que han de tenir aquests habitatges i l'article 3 n'estableix el règim jurídic.

L'article 4 permet categoritzar els habitatges d'ús turístic de conformitat amb els sistemes de categorització previstos.

L'article 5 conté els drets i deures de les persones titulars de la propietat, de les persones intermediàries i de les persones usuàries.

L'article 6 regula la comunicació a l'ajuntament, prèvia a l'inici de l'activitat de comercialització d'habitatges d'ús turístic.

L'article 7 concreta com es materialitza la col·laboració entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

L'article 8 defineix els habitatges d'ús turístic il·legal, preveu les conseqüències jurídiques que pot tenir la seva detecció i enumera els indicis que s'han de tenir en compte per detectar aquests habitatges.

La disposició transitòria preveu un termini màxim de quatre anys per obtenir l'habilitació municipal regulada, en el cas de les activitats sotmeses al Projecte de decret, i que tinguin una habilitació municipal anterior a la seva entrada en vigor.

La disposició final obliga els ajuntaments a regular l'activitat d'habitatge turístic en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor de la norma.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTEESC considera convenient regular els habitatges d'ús turístic, a través d'una norma específica, com habitatges destinats pels seus propietaris, amb l'autorització de l'Administració, a un ús específic i econòmic de cessió a tercers per a estades temporals turístiques.

Segona. El CTEESC considera que el Projecte de decret pot fomentar la transparència del sector, clarificar l'activitat dels intermediaris dels habitatges d'ús turístic i donar garanties als veïns i pot ser útil per ordenar els usos dels habitatges turístics i evitar-ne una explotació il·legal.

Tercera. El CTEESC considera que el present Projecte de decret hauria de desenvolupar amb més detall les exigències tècniques i formals mínimes dels habitatges que es destinen a ús turístic, així com les exigències del servei que presten els operadors, de manera que aquestes siguin homogènies a tot el territori català, amb l'objectiu de mantenir uns estàndards de qualitat en tota l'activitat de lloguer d'habitatges d'ús turístic que es realitza a Catalunya, sens perjudici de les potestats d'ordenació d'usos i control que tenen els ajuntaments sobre aquesta activitat.

Igualment, el CTEESC considera necessari que la norma abordi la regulació d'altres elements que afecten el dret de les persones consumidores, com ara la fidelitat de la publicitat utilitzada per difondre, sigui per la via que sigui, l'oferta dels habitatges d'ús turístic, la seva ubicació exacta, o la connexió amb serveis de transport públic, entre d'altres.

Quarta. Atès que molts dels contractes per al lloguer d'habitatges d'ús turístic es realitzaran a distància o per via telemàtica i que el contracte que es pugui establir tindrà unes condicions específiques que el fan singular respecte el contracte habitual de lloguer d'habitatges, el CTEESC recomana al Govern la inclusió en el Projecte de decret d'un o més articles que defineixin el model contractual per als habitatges d'ús turístic, així com la normativa que els regula, i els drets i deures de propietaris i usuaris.

Cinquena. Atès que la formalització de la contractació dels habitatges d'ús turístic es farà normalment amb antelació a l'arribada dels usuaris, el CTEESC creu necessari que el Projecte de decret abordi la regulació de drets i obligacions de les parts pel que fa a les reserves, paga i senyal, i anul·lació de reserves o cancel·lació del contracte d'utilització dels habitatges d'ús turístic, així com la forma en què s'han de realitzar.

Sisena. Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a)

de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en el preàmbul es fes menció al present Dictamen.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTESC constata que el terme "habitualment" de l'article 1.4 introdueix indeterminació a l'hora de considerar quan un habitatge es destina a un ús turístic, per la qual cosa recomana que es defineixi aquest terme.
2. El CTESC considera que a l'article 2.2 s'hauria d'especificar què s'entén per "suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per la correcta prestació del servei d'allotjament".
3. Atès el contingut de l'article 5, el CTESC recomana que l'apartat 5.2 sigui un article independent dedicat al règim sancionador.
4. El CTESC proposa la redacció següent per a l'article 5.3: "El propietari o propietària de l'habitatge ha de facilitar un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona, a usuaris, veïns i administracions, que pugui atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic."
5. Pel que fa a l'article 5.4 el CTESC recomana substituir l'expressió "han de contractar" per "han de garantir".
6. El CTESC considera que en l'article 5.8 s'hauria d'afegir "prevista a l'article 3.1" després de "la comunicació prèvia".
7. Pel que fa a l'article 6.1, el CTESC recomana afegir "prevista a l'article 3.1" a continuació de "la comunicació prèvia".
8. Per coherència amb la redacció de l'article 6.1, el CTESC considera que a l'article 6.6 caldria substituir "dels requisits exigits" per "de les dades requerides".
9. El CTESC considera que l'article 7.1 hauria de precisar els departaments de l'Administració de la Generalitat afectats per aquesta col·laboració interadministrativa. Per tant, es proposa substituir l'expressió "a l'Administració de la Generalitat de Catalunya" per "als departaments competents en matèria de turisme i habitatge".
10. En coherència amb la observació anterior, el CTESC considera que a l'article 4.7 caldria també precisar els departaments de l'Administració de la Generalitat que han de col·laborar amb els ajuntaments en tasques d'inspecció. Per tant, es proposa substituir l'expressió "de la Generalitat de Catalunya" per "dels departaments competents en matèria de turisme i habitatge".
11. Pel que fa a l'article 8.4, el CTESC recomana afegir a continuació de l'expressió "en la detecció de l'explotació", la paraula "il·legal".

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret de regulació dels habitatges d'ús turístic i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present Dictamen.

Barcelona, 31 de maig de 2010



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells

DECRET

.../ 2010, de de , de regulació dels habitatges d'ús turístic.

El present decret es dicta en virtut de la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'Habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 137 de l'EAC; en matèria de turisme, d'acord amb el que estableix l'article 171 EAC i en matèria de consum, pel que fa la vessant de la defensa dels drets dels consumidors i usuaris, en virtut de l'article 123.a) de l'EAC.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge defineix l'ús turístic dels habitatges en el seu article 3.l) i concreta, en el seu article 19, tot diferint a la normativa sectorial i a les ordenances municipals la possibilitat de completar llur regulació.

En l'ús turístic dels habitatges conflueixen tots aquests aspectes que la Constitució i l'Estatut d'autonomia protegeixen. D'una banda el lliure exercici del dret de propietat sobre un determinat bé (l'habitatge), en el context d'una economia de mercat i de llibertat d'empresa. En base a aquesta protecció no haurien d'existir impediments perquè el propietari d'un habitatge el destinés a un ús diferent del de domicili. Per altra banda, la funció social que ha de complir aquesta propietat determina per als habitatges un ús prioritari com a domicili, com a llar. En base a aquesta "funció social", els habitatges han de ser destinats, preferentment, a domicili de les persones. Així mateix, aquest decret pren en consideració el dret dels veïns dels habitatges d'ús turístic a la pacífica convivència i al descans.

Als aspectes indicats se n'afegeixen altres dos de rellevants: els interessos estratègics de Catalunya, destinació turística de primer ordre internacional, on el turisme representa a l'entorn del 12,5% del seu PIB; i la ineficàcia del règim jurídic vigent fins a la data d'entrada en vigor de la Llei del dret de l'habitatge en relació amb el control administratiu de l'ús vacacional o turístic dels habitatges. El Decret regulador dels habitatges d'ús turístic tracta de conciliar aquests requeriments de forma equilibrada.

L'especial atenció que la Llei manifesta i que el present Decret concreta, respon a la profusió i generalització d'aquest tipus d'ús, i fa convenient l'establiment d'un marc legal concís i eficaç, que ajudi a identificar i excloure *praxis* inadequades i doni resposta, alhora, a la demanda existent, de conformitat amb els principis establerts a la Llei del dret a l'habitatge.

L'extensió d'aquests criteris, el ple exercici pels ajuntaments del principi d'autonomia municipal, concretada en les potestats d'ordenació d'usos i control sobre les activitats que es desenvolupen en el seu àmbit territorial, així com l'heterogeneïtat territorial i geogràfica en la distribució dels habitatges susceptibles d'ús turístic a Catalunya són els elements que la present regulació d'habitatges d'ús turístic pren com a referència.

En aquest sentit, l'article 3.l) la Llei del Dret a l'Habitatge vincula l'habitatge d'ús turístic amb l'autorització de l'administració competent. Segons l'article 19.1 de la Llei, cal disposar preceptivament, de la llicència municipal d'activitat" i "de qualsevol altra autorització sectorial que sigui exigible". Així doncs, el permís o habilitació necessària, és, sempre i en tot cas, municipal.

Així mateix, cal interpretar amb caràcter sistemàtic i finalista l'abast del terme "autorització" a què es refereix el text legal. En aquest sentit, les normatives sobrevingudes a l'entrada en vigor de la Llei del dret a l'Habitatge per motiu de la necessària transposició de la Directiva de Serveis en el Mercat Interior obliguen a entendre l'autorització d'una forma genèrica, com a requisit de legalització de l'habitatge o habilitació a l'inici de la seva activitat.

En aquest context, la modificació de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases del Règim Local, portada a efecte per la Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la llei sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, preveu com règim general d'intervenció preferent per les Entitats Locals en l'activitat dels ciutadans la figura de la comunicació prèvia o la declaració responsable. L'activitat econòmica dels habitatges d'ús turístic té la consideració d'activitat de serveis, inclosa en l'àmbit d'aplicació de la Llei 17/2009, de 23 de novembre sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici. Per aquesta raó, el decret opta pel règim de comunicació prèvia en la legalització dels habitatges d'ús turístic, tot evitant així traves innecessàries a l'hora d'iniciar i exercir l'activitat.

Respecte a l'autorització sectorial cal assenyalar que els processos de simplificació administrativa endegats per aquest Govern amb el Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica, així com el clar mandat de la Directiva de Serveis en el Mercat Interior en aquest mateix àmbit, el de la simplificació administrativa, aconsellen, pel cas concret, a no preveure altres tràmits a banda de la comunicació davant l'administració municipal. Aquest decret refusa, així, la superposició d'una intervenció sectorial a la preceptiva municipal.

Així mateix, és indispensable que el present Decret posi en relació l'objecte de la present regulació, els habitatges d'ús turístic, amb el conjunt de determinacions de l'ordenament jurídic administratiu i civil que incideixen sobre aquesta figura.

Cal destacar que els "habitatges d'ús turístic" són una figura jurídica de nova creació. Amb aquest concepte, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge identifica els habitatges que es cedeixen a tercers de manera temporal, temporalitat que el present decret acota en un termini de temps igual o inferior a 3 mesos. La cessió de l'habitatge a tal efecte, és una acció que correspon en exclusiva al seu propietari, tal i com preveu l'article 3.1) de la Llei, en definir l'habitatge d'ús turístic com aquell "habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers, en condicions d'immediata disponibilitat, per a una estada de temporada (...)". Aquesta cessió és amb independència del negoci jurídic que la formalitzi. Així, l'article 3.1 continua "(...), en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica".

En aquest ordre de coses, l'habitatge d'ús turístic es configura des de múltiples disciplines jurídiques i òptiques sectorials diverses. Des de l'àmbit de dret públic, en tant en quant activitat econòmica que es desenvolupa en el territori, l'afectació al dret administratiu i, en especial, l'urbanístic, és evident i necessària. Així mateix, des de la perspectiva de dret privat, la llibertat en la caracterització del règim de cessió esdevé un reconeixement explícit de la Llei a la neutralitat de la forma contractual en la identificació de l'objecte de l'activitat. Aquesta conclusió no menysté, en absolut,

l'evidència que, de manera habitual, la cessió de l'habitatge en les condicions objectives definides en el decret, ha estat formalitzada, històricament, i es continua formalitzant, a través de contractes d'arrendament d'habitatge, tal i com ja advertia el Pla estratègic del Turisme a Catalunya (2005-2010) en abordar el fenomen dels antics "apartaments turístics", així com la pròpia Llei del dret a l'habitatge, en l'article 3.l ja referit: "...els propietaris cedeixen el seu habitatge (...) en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica...".

És obvi, doncs, que cap d'aquestes òrbites jurídiques, cadascuna d'elles tutora de béns jurídics específics, pot afrontar el fenomen dels habitatges d'ús turístic per si sola. Aquesta ha estat i pretén ésser la perspectiva històrica de la regulació d'aquesta activitat. No oblidem que el Decret 163/1998, de 8 de juliol, d'apartaments turístics i la normativa estatal que havia vingut regint la qüestió des dels anys seixanta exclouïa el règim de lloguer via legislació d'arrendaments urbans de l'univers dels apartaments turístics, quan ha estat i continua essent, cal insistir, una pràctica habitual la formalització mitjançant aquesta modalitat contractual de la cessió temporals a tercers d'habitatges per dies o setmanes.

És imprescindible, en conseqüència, normativitzar l'activitat d'habitatge d'ús turístic amb consciència de la confluència multisectorial en l'objecte de regulació. D'aquesta necessària conciliació sorgeix un important repte: l'adequada ordenació d'una activitat econòmica concreta, això és, la cessió de l'habitatge per estada de temporada igual o inferior a tres mesos, que reguli de manera efectiva una activitat incidida per béns jurídics en permanent necessitat de ponderació: la llibertat en l'exercici d'una activitat econòmica, l'habitatge i les seves funcions, l'ordenació i control adequat dels usos que es desenvolupen en el territori, la convivència ciutadana i el dret dels veïns al descans.

D'acord / Vist el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta dels consellers de Medi Ambient i Habitatge i d'Innovació, Universitats i Empresa , i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1. Definicions i àmbit d'aplicació

1.1 Habitatge d'ús turístic és aquell l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.

1.2 Els habitatges d'ús turístic es cedeixen unitàriament, en la seva totalitat. No es permet la seva cessió de forma segregada.

1.3 Als efectes d'aquest Decret es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a tres mesos.

1.4 Estan sotmesos a l'àmbit d'aplicació del present decret tots els habitatges que es destinin habitualment a aquesta activitat.

Article 2. Requeriments tècnics dels habitatges d'ús turístic.

2.1 Els habitatges d'ús turístic han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no podran ésser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.

2.2 Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la correcta prestació del servei d'allotjament en relació amb la totalitat de places de què disposin.

Article 3. Règim jurídic

3.1 Tot habitatge on es produeixin estades de temporada exigeix que la persona titular estigui habilitada mitjançant la presentació d'una comunicació prèvia a l'Ajuntament, acompanyada d'una declaració responsable del compliment dels requisits establerts en aquest decret. Els propietaris o propietàries són les persones titulars de l'habilitació.

3.2 La condició d'habitatge d'ús turístic impedeix al·legar-ne la condició de domicili als efectes d'impedir-hi l'actuació inspectora de les autoritats competents.

3.3 La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibit per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o limitada pels estatuts de la comunitat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, de conformitat amb l'article 553-11 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals. A aquests efectes l'hi són d'aplicació les limitacions i prohibicions previstes als articles 553-40 i 553-47 del Codi Civil de Catalunya.

3.4 El propietari o propietària és responsable del destí del seu habitatge, a tots els efectes. També és responsable de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal, d'acord amb l'establert a l'article 553-37 del Codi Civil de Catalunya davant la comunitat de propietaris i de tercers.

Article 4. Categorització dels habitatges d'ús turístics

D'acord amb la seva consideració d'activitat d'interès turístic, els habitatges d'ús turístic podran categoritzar-se de conformitat amb els sistemes voluntaris de categorització i qualitat turística que disposi l'administració turística als efectes oportuns.

Article 5. Drets i deures de les persones titulars de la propietat, de les persones intermediàries i de les persones usuàries

5.1 Tota persona que comercialitzi habitatges, en sigui la persona titular de la propietat o no, per realitzar-hi estades de temporada, d'acord amb la definició de l'article 1, és responsable, en el seu cas, de les infraccions tipificades a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb especial atenció a la determinada en el seu article 124.1.i).

5.2 Les sancions que puguin imposar les administracions competents en raó d'aquestes infraccions han d'atendre el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i en el seu cas, els procediments sancionadors que tinguin establerts els propis municipis.

5.3 El propietari o propietària de l'habitatge ha de facilitar un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona, que pugui atendre de manera immediata comunicacions d'usuaris, veïns o administracions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

5.4 La persona titular de la propietat o, en el seu cas, la persona intermediària, ha de contractar un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

5.5 Els ajuntaments, en atenció a l'especial incidència de l'activitat i característiques del seu municipi, poden incrementar les exigències i garanties del compliment dels deures reflectits en els apartats 2 i 3 del present article.

5.6 Tots els habitatges d'ús turístic han de disposar de fulls oficials de reclamació/denúncia de l'òrgan competent en matèria de consum de l'Administració de la Generalitat. Aquests fulls han d'estar a l'abast de les persones usuàries en un lloc adequat dins de l'habitatge d'ús turístic. En qualsevol cas, els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment còpsable per a les persones usuàries un rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de reclamació/denúncia.

5.7 Les persones usuàries poden aportar, en cas de reclamació o queixa, davant de les administracions públiques competents, els documents que considerin adients, especialment, les còpies de les comunicacions que s'haguessin adreçat a la persona o persones titulars de la propietat o als seus intermediaris comercialitzadors.

5.8 Els habitatges han d'exhibir en un lloc visible, còpia de la comunicació prèvia degudament registrada per l'ajuntament.

5.9 Les persones propietàries o, en el seu cas, les persones intermediàries han de registrar les persones usuàries allotjades i remetre a la Direcció General de la Policia, per mitjans telemàtics, la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots els establiments que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.

5.10 Pel supòsit que la persona usuària d'un habitatge d'ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a l'efecte, la persona titular de la propietat o la persona intermediària responsable de la comercialització de l'habitatge n'ha d'exigir el desallotjament en el termini màxim de 24 hores. A tal efecte, la persona titular de la propietat o la persona intermediària que comercialitzi l'habitatge pot sol·licitar l'auxili de l'autoritat pública

Article 6. Comunicació prèvia.

6.1 La comunicació prèvia que ha de presentar la persona titular d'un habitatge d'ús turístic ha de contenir les dades següents:

a) Les dades de l'habitatge i de la seva capacitat legal màxima.

- b) Les dades de la persona propietària.
- c) Les dades de la persona intermediària, pel supòsit que l'habitatge d'ús turístic es comercialitzi a través seu.
- d) El número de telèfon de contacte previst a l'article 5.3.
- e) El compte de correu electrònic del propietari o propietària o persona intermediària, en el seu cas.
- f) La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.

6.2 La comunicació prèvia s'acompanya d'una declaració responsable, en la qual la persona titular declara, com a mínim:

- a) Que disposa de la cèdula d'habitabilitat.
- b) Que disposa de llicència de primera ocupació, en el seu cas.
- c) Que està al corrent de les obligacions tributàries amb el municipi.

6.3 La comunicació prèvia per l'inici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic té una vigència indefinida. Sens perjudici d'això, els ajuntaments poden preveure comunicacions d'inici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic amb una vigència temporal limitada. Vençut el termini, els efectes habilitants de la comunicació prèvia decauen, sense necessitat de comunicar la baixa de l'activitat

6.4 La vigència de l'habilitació municipal exclou la utilització de l'habitatge com a residència habitual.

6.5 La falsedat en les dades aportades comporta el decaïment de l'habilitació administrativa, sens perjudici de les conseqüències jurídiques que se'n puguin derivar de la normativa de procediment administratiu comú i municipal d'aplicació.

6.6 La modificació dels requisits exigits per aquest Decret per l'obtenció de l'habilitació sense complimentar el corresponent tràmit administratiu municipal comporta el decaïment de l'habilitació.

6.7 Les actuacions administratives previstes en aquest article són independents i sens perjudici, dels procediments sancionadors que es puguin incoar de conformitat amb allò que preveu l'article 5.2.

Article 7. Col·laboració interadministrativa

7.1 Els ajuntaments trameten a l'Administració de la Generalitat de Catalunya les altes d'habitatges d'ús turístic habilitats en el seu terme, així com les baixes produïdes, amb caràcter immediat. En tot cas, les dades de transmissió obligada són les referents als apartats a) i b) de l'article 6.1.

7.2 Les comunicacions i les trameses de documentació entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments derivades del compliment del present decret, es realitzen preferentment a través de l'extranet de les administracions públiques catalanes, gestionada pel Consorci Administració Oberta de Catalunya, d'acord amb el que preveu el Decret 56/2009, de 7 d'abril, per a l'impuls i el desenvolupament dels mitjans electrònics en l'Administració de la Generalitat.

7.3 Les dades subministrades pels Ajuntaments s'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya, als efectes estadístics, de planificació i coordinació turística pertinents.

7.4 Les administracions competents han de col·laborar entre sí per l'optimització de les tasques d'inspecció i control de l'activitat d'habitatge d'ús turístic. A aquests efectes, els ajuntaments poden sol·licitar l'auxili de la Generalitat de Catalunya en tasques d'inspecció relacionades amb l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Article 8. Habitatge d'ús turístic il·legal

8.1 Es considera il·legal l'habitatge d'ús turístic que no estigui emparat per la preceptiva habilitació municipal. Un cop constatada l'existència d'un habitatge d'ús turístic il·legal i sens perjudici de la incoació del corresponent expedient sancionador, s'ordenarà el cessament de l'activitat fins que se n'obtingui la pertinent habilitació municipal.

8.2 El cessament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic il·legal s'han de resoldre de conformitat amb la Llei del dret a l'habitatge, el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i en el seu cas, els procediments sancionadors que en matèria de regulació d'activitats tinguin establerts els propis municipis.

8.3 La resolució administrativa que acrediti la il·legalitat d'un habitatge d'ús turístic impossibilita a la persona titular de la propietat o, en el seu cas, a la persona intermediària, al·legar la condició de domicili front a terceres persones, especialment davant l'actuació de disciplina dels poders públics.

8.4. En la detecció de l'explotació d'un habitatge d'ús turístic s'ha de tenir en consideració:

a) Amb caràcter general allò establert a l'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

b) La publicitat de comercialització i oferta d'habitatges per a realitzar-hi estades de temporada, d'acord amb la definició de l'article 1.3.

c) L'existència de consums per sobre dels mínims dels subministraments en habitatges sense que se'n pugui acreditar la concurrència d'alguna de les següents condicions:

Ocupació per a residència habitual.

Ocupació per a la realització d'una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent.

Lloguer per terminis superiors a tres mesos.

Cessió gratuïta de l'habitatge.

d) La cessió a més d'un usuari en el període d'un any.

e) Qualsevol altre testimoni o prova que permeti acreditar l'ocupació de l'habitatge per a una estada de temporada.

8.5 Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal dels habitatges d'ús turístic. Amb aquesta finalitat han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè els habitatges d'ús turístic disposin de l'habilitació administrativa preceptiva.

Disposició transitòria

Les activitats sotmeses al present decret que es trobin en funcionament a l'empara d'habilitacions municipals atorgades amb anterioritat a la seva entrada en vigor, han d'obtenir l'habilitació municipal prevista a l'article 3.1 en el termini màxim de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret. Transcorregut aquest termini, han de cessar les activitats que no hagin obtingut la corresponent habilitació municipal adequada al present Decret.

Disposició final

Els ajuntaments han de regular l'activitat d'habitatge d'ús turístic en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor del present Decret; sens perjudici de les restriccions o limitacions que a l'efecte puguin determinar en exercici de les seves facultats d'ordenació urbanística.

Barcelona,

José Montilla i Aguilera
President de la Generalitat de Catalunya

Josep Huguet i Biosca
Conseller d'Innovació, Universitats i Empresa

Francesc Baltasar Albesa
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.