

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya



Xavier Silvestre i Castejon

Lletrat consistorial

10 de desembre de 2018

01

Introducció



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Introducció

El turisme com a matèria de geometria variable.

El cas de Barcelona: de “ciutat amb turisme” a “ciutat turística”.

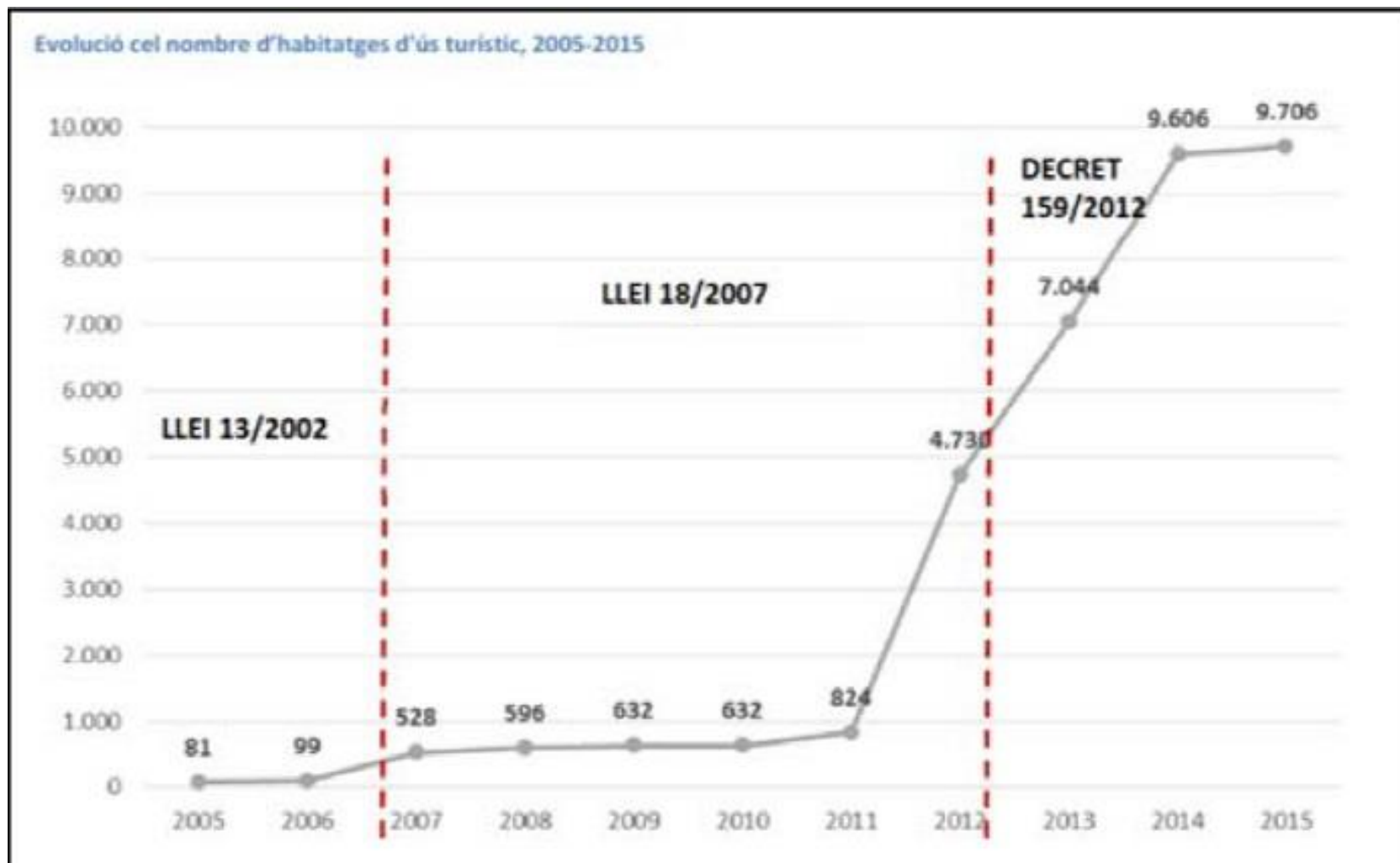
- De 3,8 milions de pernoctacions a 15 milions en 20 anys.
- Percepció del turisme com a problema.
- Creixement exponencial dels HUT fins a la suspensió de llicències i comunicats.
- HUT amb llicència: gairebé 10.000.
- 20% de les pernoctacions en HUT.

Objecte de l'anàlisi

- Intervenció administrativa en l'activitat privada en matèria d'allotjament turístic.

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

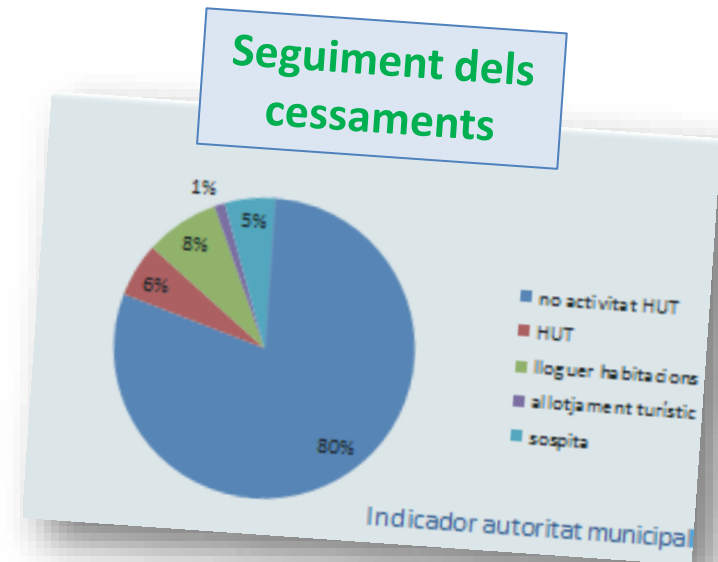
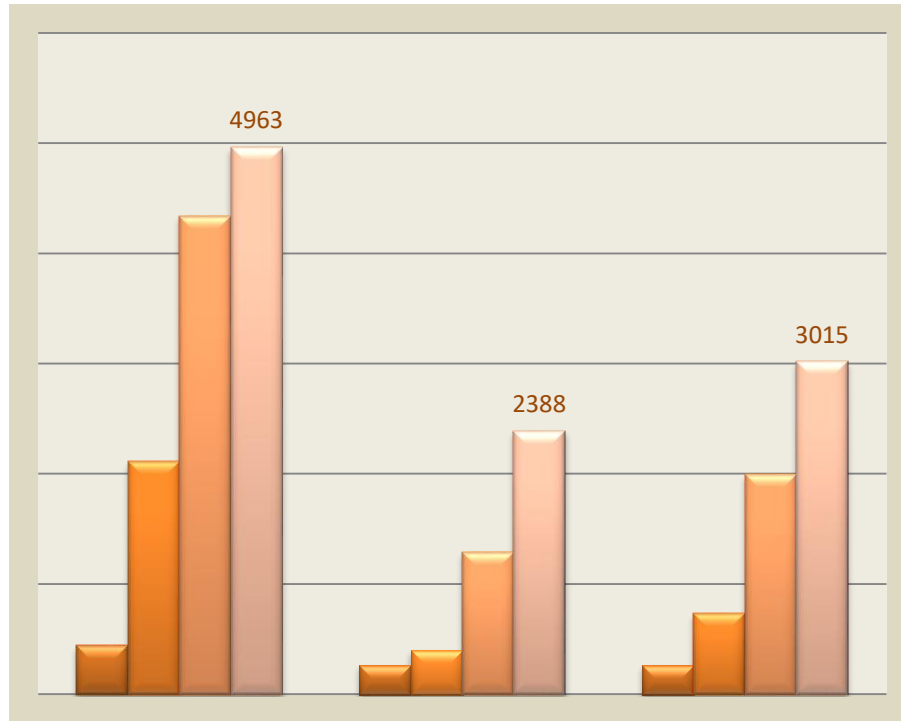
Introducció



Font: Memòria Aprovació Inicial PEUAT. Ajuntament de Barcelona

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Introducció



	Expedients oberts	Cessament	Sancionadors
2014	446	265	265
2015	2110	398	736
2016	4341	1289	1993
2017	4963	2388	3015

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Introducció

Urbanisme

Mobilitat

Civisme

Incendis



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Introducció

Turística

Habitatge

Tributària

**Intervenció
activitats**

Consum



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Introducció

Arrendaments urbans

Comerç electrònic

Tributària

Procediment administratiu

Marc jurídic i competències municipals de turisme

Directiva lliure accés activitats de serveis

Directiva comerç electrònic

Procediment de cooperació intracomunitària



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Introducció



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

02 Règim Jurídic



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Normativa

Àmbit tributari:

- Impost sobre les estades en establiments turístics (IEET): Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (capítol VI).
- Decret 141/2017, de 19 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre les estades en establiments turístics.
- Decret 161/2013, de 30 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Fons per al foment del turisme

Planejament urbanístic

Futur Reglament de turisme

Futures Ordenances municipals?

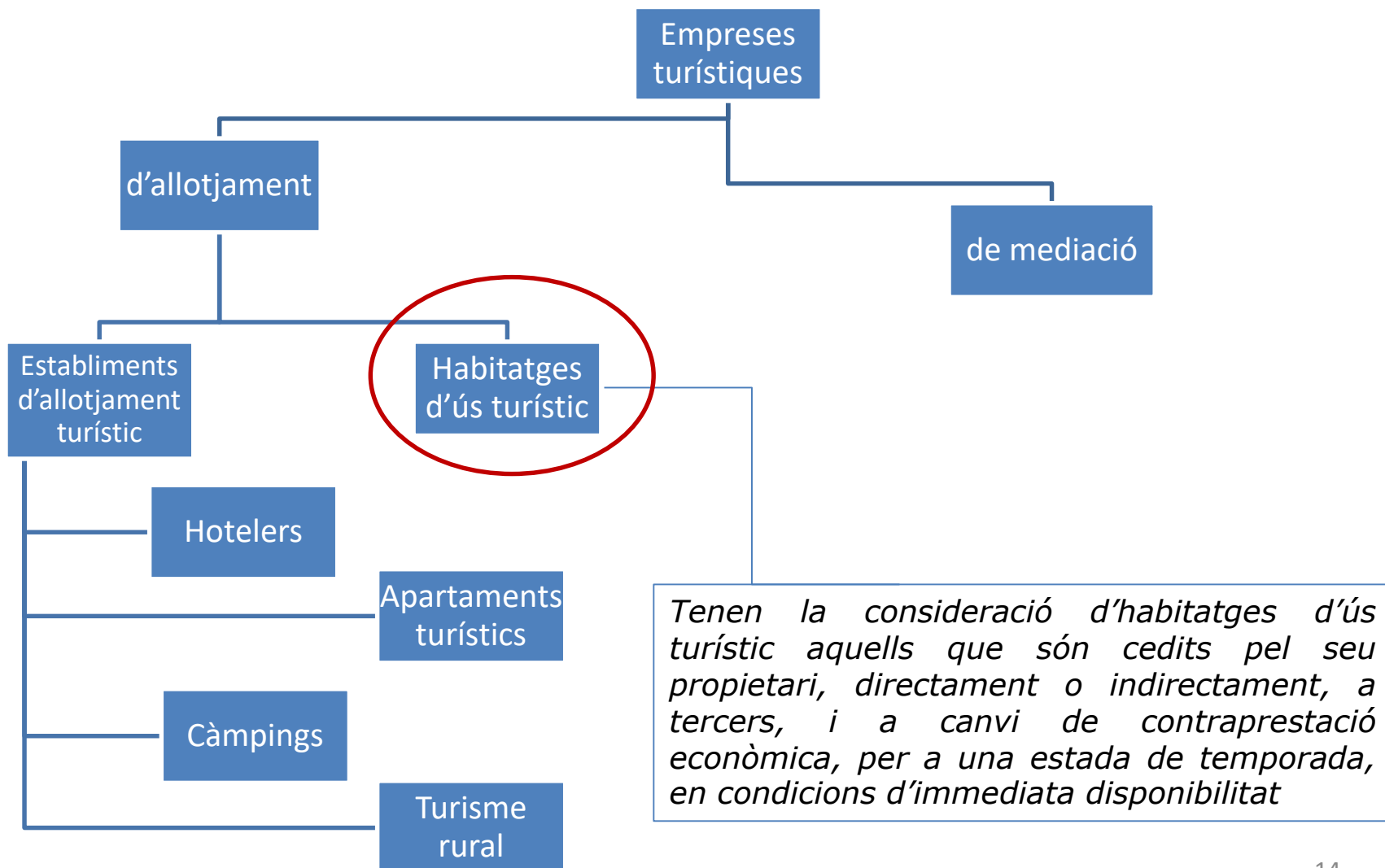
La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Evolució normativa

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge: la primera en definir l'explotació econòmica dels habitatges
- Llei d'arrendaments urbans. Art. 5 (redacció 2013)
- Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme, modificada per:
 - Llei 9/2011.
 - Llei 2/2014.
 - Llei 3/2015.
 - Llei 5/2017.
- Decret 159/2012, de 20 de novembre

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Llei 13/2002, de turisme de Catalunya



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Requisits

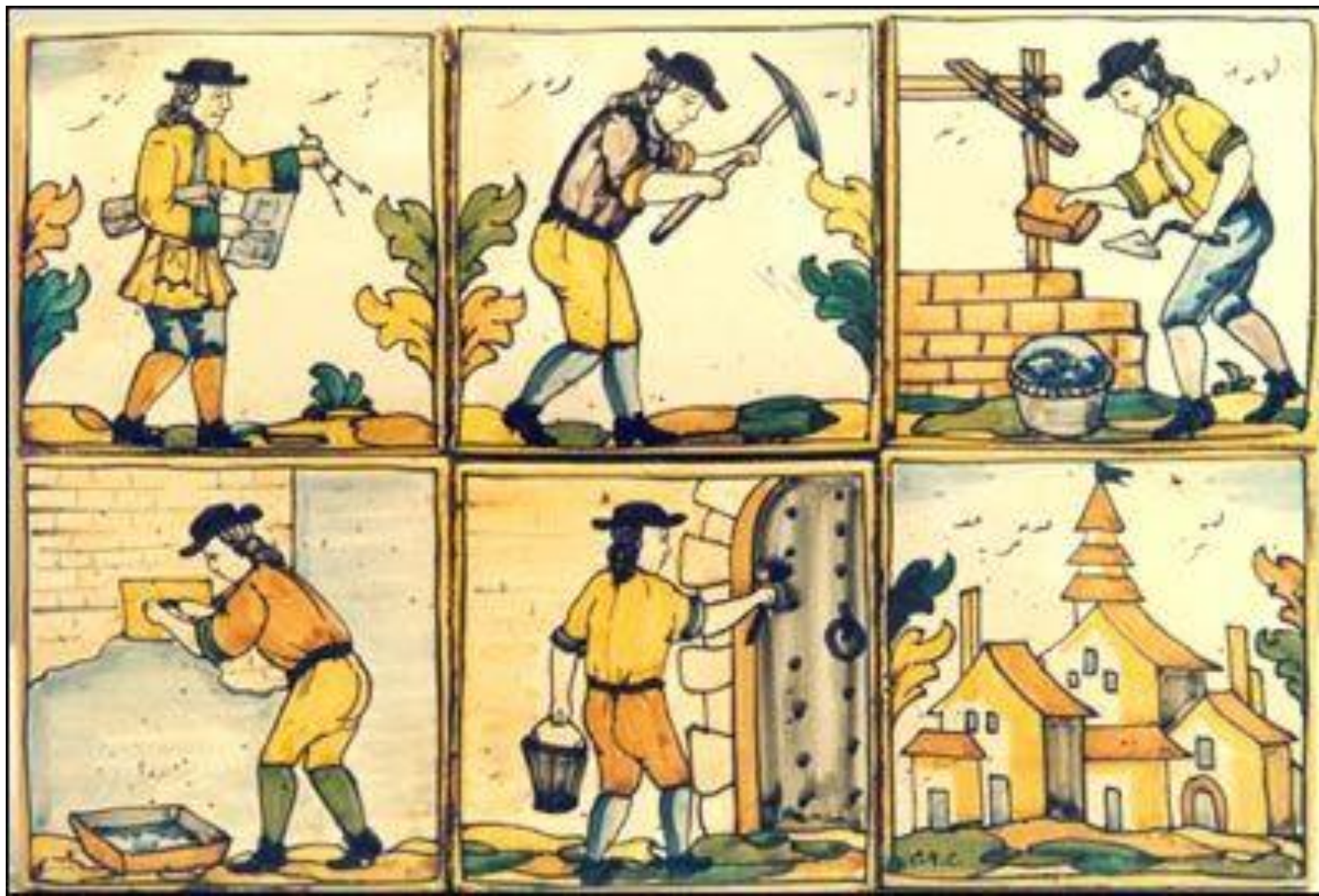
- Cedit pel seu propietari, directament o mitjançant gestor
- A canvi de contraprestació econòmica
- Per estades de temporada (igual o inferior a 31 dies)
- En condicions d'immediata disponibilitat
- Cessió de l'habitatge sencer i no per estances
- Ha de comptar amb cèdula d'habitabilitat (número de places)
- Conforme a l'ordenació d'usos del sector i estatuts comunitaris
- No es pot al·legar la condició de domicili per impedir l'acció inspectora
- Ha d'exhibir-se el rètol sobre disponibilitat de fulls de reclamació, telèfon d'atenció i acreditació de la presentació de la declaració responsable
- Empresa de manteniment i telèfon d'atenció d'incidències

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Anàlisi comparativa amb altres ciutats

- Límit de dies/any que es poden destinar els habitatges a HUT: San Francisco i Londres (90 dies), Amsterdam (40 dies i 4 turistes alhora), Nova York (30 dies), ...
- Exigència de residir un mínim de dies per poder efectuar la cessió a HUT: San Francisco (275 dies), París (8 mesos), ...
- Límit de superfície màxima d'habitatge que es pot destinar a B&B: Amsterdam (40% de la superfície de l'habitatge), ...
- Priorització de la cessió d'habitacions en comptes d'habitatge sencer
- Prohibició d'activitat d'HUT si s'han rebut subvencions per a l'habitatge
- Número màxim d'habilitacions per desenvolupar aquesta activitat: Amsterdam (10 % de l'habitatge ordinari existent)
- Moratòria nous permisos, prohibicions en zones per evitar la gentrificació (Berlin)
- Estada mínima del turista a l'HUT. Algun barri de Berlín exigeix una estada mínima a l'habitatge de 28 dies. A Nova York també s'està tramitant una norma amb aquesta finalitat.
Madrid: estada mínima de 5 dies anul·lada per STSJ Madrid 303/16 (improcedència de la justificació fiscal i de protecció dels consumidors).
- Compensacions en habitatge ordinari per destinar a HUT (París)
- Taxes turístiques

03 LA LEGALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Règims d'habilitació (Llei 16/2015)

- Annex 1 Llei 16/2015: DECLARACIÓ RESPONSABLE.

552	Allotjaments turístics i altres de curta durada	Aplicable als establiments de turisme rural i als habitatges d'ús turístic , i, en general, a tota modalitat d'allotjament turístic que es pugui dur a terme en edificis o establiments amb ús característic residencial d'habitatge.	La cèdula d'habilitat equival al certificat tècnic justificatiu en els termes que estableix l'article 13.1.a.
-----	---	--	---

- Annex 2 Llei 16/2015: COMUNICACIÓ PRÈVIA.

55		Serveis d'allotjament	
	551	Hotels i allotjaments similars	Si el nombre de places disponibles és \leq a 20.
	552	Allotjaments turístics i altres de curta durada	Si el nombre de places disponibles és \leq a 20.

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Contingut de la declaració responsable

- Posar en coneixement de l'Administració l'inici de l'activitat.
- Declarar que es compleixen els requisits establerts per les normes (manifestació explícita sobre la conformitat a l'ordenació urbanística)
- Declarar que disposa de la cèdula d'habitabilitat
- Comprometre's a mantenir el compliment de les normes mentre exerceixi l'activitat
- Continguts específics LTC i Decret 159/2012:
 - Identificació de la propietat, de l'habitatge i de la seva capacitat legal màxima, del telèfon d'atenció permanent i de l'empresa de manteniment.
 - Identificació de la persona gestora.
- Inscripció al Registre de Turisme de Catalunya. Comunicació de dades per part dels Ajuntaments (identificació de l'habitatge, capacitat màxima, dades de la propietat i número telèfon) – Finestreta Única Empresarial
- Efectes: habilita per exercir l'activitat des de la presentació.
- *La comunicació prèvia a la realització d'obres habilita també per a exercir l'activitat?*
- Inexactitud, omissió o falsedat: ordre de cessament i impossibilitat de presentar nova declaració durant un any.

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Procediments de restauració de la legalitat

- La verificació i el control *ex post* del compliment de la legalitat.
- INSPECCIÓ TURÍSTICA EN LA LTC:
 - Funcions de caràcter reactiu i de caràcter preventiu
 - Facultats:
 - Sol·licitar col·laboració dels cossos de seguretat
 - Accedir als locals i establiments on s'exerceix l'activitat econòmica
 - Sol·licitar i obtenir informació. Obligació de facilitar informació dels intermediaris, entitats bancàries i autoritats públiques
 - La condició de funcionari dels serveis d'inspecció. Activitat probatòria de serveis auxiliars.
 - Les actes: Contingut i signatura.
 - Informes d'inspecció.
 - Les evidències electròniques.
 - Eficàcia probatòria dels informes dels funcionaris emesos en la investigació de les activitats o serveis de la societat de la informació.
 - Doctrina jurisprudencial.

La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Procediments de restauració de la legalitat

Règim de responsabilitat en els procediments de restauració de la legalitat

- Deures i càrregues del dret de propietat:
 - Destinar els terrenys, instal·lacions i construccions a usos compatibles amb l'ordenació urbanística
 - Conservar-los en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornat, etc.

(Art. 15 R.D.Leg. 7/2015, de 30 d'octubre, text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i Decret Legislatiu 18/2010, text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (articles 38 i 197).

Jurisprudència:

- No s'aplica el principi de culpabilitat. És indiferent que el propietari desconegui l'existència d'activitat il·legal.
- S. 104/2017, de 24 de maig, JCA 11 BCN: les ordres de cessament són actes administratius *“reglados a los que resulta indiferente el conocimiento o desconocimiento de la propietaria de la actividad sin licencia que se estaba realizando, sin perjuicio de la afectación del principio de culpabilidad que, al no estar ante un procedimiento sancionador, no corresponde aquí valorar”*
- S. 15/2016, JCA 10 de BCN: procediment de restauració no té naturalesa sancionadora. L'ordre de cessament no és una sanció.
- S. 279/2016, JCA 5 BCN: no desapareix la responsabilitat pel fet que hagi formulat demanda per desnonar el llogater.

05 RÈGIM SANCIONADOR



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Règim sancionador

Règim jurídic: LTC i D159, Llei 39/2015, Llei 40/2015 i Llei 26/2010.

Règim sancionador en la LTC:

- **Infraccions**
 - Reincidència en el termini d'un any agreuja en un grau la infracció. Cal resolució prèvia ferma
- **Responsabilitat per les infraccions:**
 - Solidària, quan hi ha intervingut més d'una persona i no es pot determinar el grau de participació.
 - El propietari i el gestor de l'HUT.
- **Sancions:**
 - a) infraccions lleus: advertiment o multa fins a 3.000 euros.
 - b) infraccions greus, multa d'entre 3.001 i 60.000 euros.
 - c) infraccions molt greus, multa d'entre 60.001 i 600.000 euros.
- **Inscripció de les greus o molt greus i publicació de les molt greus.**
- **Reparació dels perjudicis causats:**
 - BCN: oferiment atenuació 80% si es destina HUT a lloguer social durant 5 anys.

06 LES PLATAFORMES *ONLINE*



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Les plataformes *online*

- Incoació expedient sancionador per fer publicitat d'empreses i establiments turístics sense fer constar el NRTC. Falta greu.
 - *Al·legacions: caràcter d'operadora turística, infracció de la LSSI (prohibició d'establir restriccions que no impliquin protecció de la salut o dels consumidors), infracció de la legislació de competència –informes de l'ACCO-*
- Expedient sancionador per no atendre requeriments d'informació
 - *Al·legació: negativa per la legislació de protecció de dades.*
- Reincidència. De falta greu a falta molt greu.
- Graduació de la sanció: benefici obtingut
- Les plataformes són només un tauler electrònic? O tenen un paper actiu i regulador de les cessions dels HUT?

07 PROJECTE DE REGLAMENT

DE LA LLEI DE TURISME



airbnb

AUG 8, 2019

NEW TOURISM
DECREE IS A
STEP
BACKWARD IN
CATALONIA



La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

Moltes gràcies per la vostra atenció

xsilvestrec@bcn.cat

