

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

CONSORCI BORSA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

2477

Acord de la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (Mallorca) pel qual es regula el previst a la Disposició transitòria segona del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, quant a les borses temporals de places turístiques per estades turístiques en habitatges

La Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics de l'illa de Mallorca ha adoptat en sessió celebrada el dia 11 de març de 2026, l'Acord que a continuació es transcriu:

Acord de la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics de Mallorca (CBAT), pel quals s'estableixen els requisits, condicions, preu i procediment a seguir pels interessats en l'adquisició de places turístiques derivades de les borses temporals per estades turístiques en habitatges creades arran de la Disposició transitòria segona del DL 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears.

ANTECEDENTS

Primer. La disposició transitòria segona del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, preveu la creació d'una borsa temporal de places turístiques destinada a possibilitar la comercialització d'estades turístiques en habitatges, d'acord amb les condicions que es determinin reglamentàriament o mitjançant acord de l'òrgan competent, que en el cas de Mallorca és el Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (CBAT) qui va aprovar al mes de desembre de 2024 (BOIB número 5, de 9 de gener de 2025) el procediment per a l'adquisició de places turístiques amb caràcter general i que s'apliquen de manera subsidiària a l'Acord que s'ha de prendre en atenció a la facultat que atorga a la JR l'apartat 2n de la DT 2a del Decret Llei indicat quant a l'establiment de requisits, condicions, procediment i preu de les places turístiques que esdevenen de les borses temporals, en especial en aquest cas, la d'estades turístiques en habitatges en modalitats ETV, ETVPL i ETV60.

Segon. En sessió del mes de juny de 2025, la Junta Rectora del CBAT va aprovar uns criteris d'adjudicació basats en la prioritat temporal del registre d'entrada de les sol·licituds, així com la realització de tres convocatòries anuals.

Tercer. La convocatòria corresponent al mes de setembre de 2025, amb una oferta de 654 places, no va poder ésser resolta com a conseqüència d'incidències tècniques que varen impedir determinar amb plena seguretat jurídica l'ordre real d'entrada de les sol·licituds presentades per via electrònica, circumstància acreditada mitjançant informe tècnic del sistema de registre.

Quart. Aquesta situació va determinar la impossibilitat de resoldre el procediment i la necessitat d'establir un sistema alternatiu d'adjudicació que garantis els principis de seguretat jurídica, igualtat, objectivitat, transparència i concurrència.

Cinquè. En conseqüència, es considera procedent substituir el criteri exclusiu de prelación temporal per un sistema d'adjudicació de places, i substituir-lo per una assignació de número d'ordre de tramitació i adjudicació mitjançant un sorteig públic. De la mateixa manera es suprimeix la prioritació en l'adjudicació de places per aquells interessats que fossin propietaris dels habitatges objecte de comercialització durant un període superior als 5 anys abans de la convocatòria.

És per aquest motiu que la Junta Rectora del CBAT adopta el següent,

ACORD

Primer.- Aprovar el procediment, condicions, requisits i preu per a l'adquisició de places turístiques de la borsa temporal per estades turístiques en habitatges d'acord amb les bases que conformen l'Annex I del present Acord.

Segon.- Indicar que per tot allò no previst en el present Acord li serà d'aplicació subsidiària l'Acord de la Junta Rectora d'aquest Consorci de dia 3 de desembre de 2024 (BOIB número 5, de 9 de gener de 2025).

Tercer.- Declarar que el present Acord substitueix i modifica les convocatòries aprovades prèviament per part d'aquesta Junta Rectora respecte de la borsa temporal de places turístiques en estades en habitatges, en concret l'Acord de la Junta Rectora de dia 9 de juny de 2025, BOIB número 74, de 12 de juny, pel que fa a les estades turístiques en habitatges, la qual queda sense efectes.

Quart.- Publicar el present Acord al BOIB i al tauler d'anuncis del CBAT.



ANNEX I
BASES

1. OBJECTE

Aquestes bases tenen l'objecte de regular el procediment, preu, requisits i condicions d'adjudicació de les places turístiques per estades turístiques en habitatges objecte de comercialització turística, atesa la borsa temporal creada arran del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística a les Illes Balears.

2. PREU

S'estarà a allò que preveu l'apartat 2n de l'Acord de la Junta Rectora del CBAT de dia 3 de desembre de 2024, quant als imports a satisfer en concepte d'adquisició de places turístiques (BOIB número 5, de 9 de gener de 2025):

Modalitat	Preu per plaça
Habitatges unifamiliars (compra definitiva)	3.500 €
Places per habitatges en règim de propietat horitzontal (només adossats i aparellats)	875 €
Places per habitatges principals (màxim 60 dies/any- unifamiliars i plurifamiliars)	291,67 €

3. REQUISITS

Podran sol·licitar places turístiques derivades d'aquesta borsa temporal totes aquelles persones propietàries i/o usufructuàries d'habitatges que compleixin les condicions legalment previstes per la legislació vigent per a la presentació de la corresponent Declaració Responsable d'Inici d'Activitat Turística (DRIAT) a l'immoble objecte d'adquisició de les places.

Només es permet una única sol·licitud de places turístiques per immoble.

Només es permet la presentació de sol·licituds per participar al procediment per part dels propietaris i usufructuaris dels habitatges als efectes d'evitar la petició de places al mateix immoble per part de diferents interessats.

Juntament amb la petició s'haurà d'adjuntar la nota registral que acrediti la titularitat. Seran rebutjades totes aquelles sol·licituds a les quals no coincideixi la titularitat registral amb el peticionari de la sol·licitud.

En el supòsit de més d'un propietari/usufructuari del mateix immoble, només es tindrà en compte la darrera de les sol·licituds formulada respecte de l'habitatge, si n'hi hagués més d'una.

Serà suficient la petició per part d'un dels propietaris o usufructuaris de l'habitatge en el supòsit que n'hi hagi més d'un. Tot això tenint en compte l'expressat al paràgraf anterior.

4. MODALITATS DE LLOGUER TURÍSTIC EN HABITATGES SUSCEPTIBLES D'ADQUISICIÓ DE PLACES

D'acord amb la normativa turística vigent, es permet la comercialització d'habitatges en les següents modalitats, les quals són objecte de la present convocatòria:

- a. Estades turístiques en habitatges unifamiliars (ETV). Aquests no es troben sotmeses a cap règim de propietat horitzontal.
- b. Estades turístiques en habitatges plurifamiliars sotmesos al règim de propietat horitzontal (ETVPL). Exclusivament per habitatges adossats i aparellats amb expressa prohibició a la resta.
- c. Estades turístiques en habitatge principal (2 mesos a l'any). (ETV60). Qualsevol tipologia d'habitatge: ja sigui unifamiliar o sotmès al règim de propietat horitzontal.

5. CONDICIONS

Només es permet una única sol·licitud d'adquisició de places turístiques per persona (física i/o jurídica). En el supòsit que una mateixa persona presenti més d'una sol·licitud, només es tindrà en compte la darrera que hagi tingut entrada al Registre.

Als efectes d'evitar conductes especulatives derivades de l'intercanvi i transmissió de places, les persones adquirents de places turístiques derivades d'aquesta convocatòria no les podran transmetre a tercers fins que hagi transcorregut el termini de 5 anys des de l'emissió del certificat d'adquisició de les places.



6. PROCEDIMENT

a. Places disponibles i presentació de sol·licituds.

El sistema per a l'adjudicació de places d'aquesta convocatòria es resoldrà mitjançant el sistema de sorteig públic.

La venda de places derivades de la borsa temporal només es durà a terme mitjançant l'oferta de les places disponibles segons disposa el present Acord en desenvolupament al que estableix la DT 2a del DL 4/2025.

El President del CBAT dictarà una Resolució que es publicarà en el tauler d'anuncis de la Seu electrònica del Consorci <https://cbat.sedipualba.es/tablondeanuncios/> on s'indicarà el número de places disponibles a la borsa temporal i que seran objecte de la present convocatòria.

A la mateixa Resolució indicada al paràgraf anterior s'indicarà el dia i l'hora a la qual es posarà a disposició dels interessats, a la Seu electrònica del CBAT, el tràmit telemàtic per a la sol·licitud de compra de places turístiques en habitatges que romandrà habilitat com a mínim set dies naturals, dates entre les quals es podran registrar les sol·licituds.

No serà admesa cap sol·licitud d'adquisició de places turístiques per habitatges registrada fora de les dates i hores indicades a la Resolució del President del CBAT.

No serà admesa cap sol·licitud formulada al marge del tràmit telemàtic establert a tal efecte. No s'admetran instàncies genèriques ni qualsevol altre instància registrada que no sigui mitjançant el model que es facilitarà d'acord disposa l'article 66.6 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú a les Administracions Públiques.

D'acord disposa l'apartat 23 de l'article 50 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears, esdevé obligatòria la relació dels interessats amb el CBAT a través de mitjans telemàtics.

b. Numeració de les sol·licituds

Finalitzat el termini de presentació de les sol·licituds es publicarà a la Seu electrònica del CBAT la llista provisional de les sol·licituds admeses i s'atorgarà el termini de 5 dies hàbils per a la presentació d'al·legacions, si en fos el cas.

Acabat el tràmit indicat a l'apartat anterior, es publicarà la llista definitiva de les sol·licituds admeses, i s'assignarà a cadascuna d'elles un número correlatiu únic.

La numeració s'assignarà per ordre d'entrada del registre, des del número 1 fins al número equivalent al total de sol·licituds admeses.

Juntament amb la llista definitiva es publicarà el lloc, el dia i l'hora de la celebració del sorteig.

c. Celebració del sorteig.

L'ordre d'adjudicació de les places es determinarà mitjançant un únic sorteig públic davant fedatari públic, el qual serà la persona titular de la Secretaria General del Consell Insular de Mallorca o la persona que el substitueixi.

L'objecte del sorteig serà determinar al atzar un número comprès entre l'1 i el total de les sol·licituds admeses.

El número resultant del sorteig s'obtindrà mitjançant l'extracció aleatòria d'una papereta per part del fedatari públic d'entre el total de número de sol·licituds.

En aquest sentit, es confeccionarà una papereta per a cada número assignat. Totes les paperetes hauran de tenir el mateix format, mida i característiques per garantir la igualtat de condicions.

Les paperetes seran dipositades dins d'una urna buida, que es mostrarà abans de l'inici del sorteig.

Un cop introduïdes totes les paperetes, es remouran adequadament per garantir l'atzar.

El número extret tindrà la consideració de número inicial per a l'adjudicació.

Del sorteig, s'estendrà la corresponent acta, que serà publicada al tauler d'anuncis de la Seu electrònica del CBAT.

d. Sistema d'adjudicació.

Les places s'assignaran correlativament a partir del número inicial extret en el sorteig i es publicarà a la Seu electrònica del CBAT el llistat de



sol·licituds que hagin resultat adjudicatàries.

L'assignació es realitzarà en ordre numèric ascendent.

En el cas que, assolida la numeració màxima, restin places per adjudicar, el còmput continuarà des del número 1, seguint el mateix ordre correlatiu (sistema circular).

El procediment finalitzarà quan s'hagin adjudicat la totalitat de places convocades.

Si el darrer adjudicatari no pot assolir el número de places turístiques necessàries per a la comercialització, les que li restin per aquest fi li seran adjudicades tan aviat com es disposi de places a la borsa temporal sense necessitat d'haver d'esperar a l'aprovació d'una nova convocatòria.

e. Llista d'espera

Les sol·licituds que no resultin adjudicatàries constituïran una llista d'espera que serà degudament publicada al tauler d'anuncis de la Seu electrònica del CBAT.

L'ordre de la llista d'espera vindrà determinat pel mateix ordre correlatiu del sorteig.

Seràn ofertes a la llista d'espera aquelles places de la present convocatòria que pel motiu que sigui no puguin ser adjudicades a les persones que hagin resultat adjudicatàries.

La llista d'espera deixarà de tenir efectes en el termini de 6 mesos comptadors a partir del dia de la celebració del sorteig.

f. Adjudicació de les places derivades del sorteig

Publicada la llista de sol·licituds adjudicatàries de les places al tauler d'anuncis de la Seu electrònica del CBAT es procedirà a notificar a cadascun dels sol·licitants la corresponent Resolució de liquidació del preu públic, la qual haurà de ser satisfeta en els terminis establerts a l'article 62.2 de la Llei General Tributària. Així també es requerirà la presentació del certificat de zona apta emès per part de l'Ajuntament corresponent.

Durant el mateix termini indicat al paràgraf anterior, els interessats hauran de lliurar obligatòriament el certificat de zona apta. Per a la seva presentació s'habilitarà el corresponent tràmit telemàtic, l'ús del qual esdevindrà obligatori per al lliurament del document.

El no pagament de les places suposarà la pèrdua del dret a l'adquisició de places i aquestes s'oferiran als sol·licitants de la llista d'espera.

La no presentació del certificat de zona apta per causa imputable a l'interessat suposarà la pèrdua del dret a l'adquisició de places i aquestes s'oferiran als sol·licitants de la llista d'espera.

No obstant això, en el supòsit de no comptar amb el certificat municipal de zona apta per la seva no emissió per part de l'Ajuntament corresponent, s'haurà d'aportar en el mateix termini el comprovant d'haver-lo sol·licitat. En aquest cas es podran adjudicar les places amb la condició que es disposarà del termini màxim improrrogable de 3 mesos des de l'emissió del certificat d'adquisició de places per presentar el certificat municipal de zona apta. Transcorregut aquest termini sense la seva presentació es procedirà a declarar la pèrdua del dret de l'adquisició i s'oferiran les places als sol·licitants de la llista d'espera.

En cap cas serà motiu de dispensa de la presentació del certificat de zona apta en el termini abans indicat la justificació relativa a la manca d'emissió del certificat per part de l'Ajuntament.

g. Adjudicació de places durant el termini de 6 mesos posteriors a la celebració del sorteig

Les places en estades turístiques en habitatges que esdevinguin disponibles a la borsa temporal en el termini de sis mesos comptadors des de la data de celebració del sorteig seran ofertes als interessats que conformin la llista d'espera indicada a la lletra e) seguint el mateix ordre de prelación existent una vegada ja adjudicades les places derivades del sorteig.

Només seran ofertes als adjudicataris quan el número de places disponibles sigui igual al número de places necessàries per a la comercialització turística. En cap cas es farà una adjudicació parcial de places en compliment de l'article 88.7 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears.

En aquest supòsit i a l'igual que en l'apartat anterior, es procedirà a notificar a cadascun dels sol·licitants la corresponent Resolució de liquidació del preu públic, la qual haurà de ser satisfeta en els terminis establerts a l'article 62.2 de la Llei General Tributària. Així també es requerirà la presentació del certificat de zona apta emès per part de l'Ajuntament corresponent.



Durant el mateix termini indicat al paràgraf anterior, els interessats hauran de lliurar obligatòriament el certificat de zona apta. Per a la seva presentació s'habilitarà el corresponent tràmit telemàtic, el qual esdevindrà obligatori el seu ús per al lliurament del document.

El no pagament de les places suposarà la pèrdua del dret a l'adquisició de places i aquestes s'oferiran als sol·licitants de la llista d'espera.

La no presentació del certificat de zona apta per causa imputable a l'interessat suposarà la pèrdua del dret a l'adquisició de places i aquestes s'oferiran als sol·licitants de la llista d'espera.

No obstant això, en el supòsit de no comptar amb el certificat municipal de zona apta per la seva no emissió per part de l'Ajuntament corresponent, s'haurà d'aportar en el mateix termini el comprovant d'haver-lo sol·licitat. En aquest cas es podran adjudicar les places amb la condició que es disposarà del termini màxim improrrogable de 3 mesos des de l'emissió del certificat d'adquisició de places per presentar el certificat municipal de zona apta. Transcorregut aquest termini sense la seva presentació es procedirà a declarar la pèrdua del dret de l'adquisició i s'oferiran les places als sol·licitants de la llista d'espera.

En cap cas serà motiu de dispensa de la presentació del certificat de zona apta en el termini abans indicat la justificació relativa a la manca d'emissió del certificat per part de l'Ajuntament.

7. EXCEDENT DE PLACES

Si quedessin places disponibles una vegada resolta la convocatòria, aquestes romandran a la borsa temporal als efectes de ser ofertes en una propera convocatòria.

8. INFORMACIÓ I DOCUMENTACIÓ ADJUNTA A LA SOL·LICITUD

A la sol·licitud telemàtica s'haurà d'indicar la següent informació:

- Modalitat de comercialització que es pretén amb l'adquisició de places (ETV,ETVPL,ETV60 (unifamiliar o plurifamiliar)).
- Nom comercial de l'habitatge per a la seva comercialització.
- Emplaçament exacte (adreça, municipi i codi postal).
- Número de referència cadastral.
- Número de places previstes a la cèdula d'habilitat.
- Número de places que es sol·liciten.
- Número de places que ja es comercialitzen (només en el supòsit d'ampliacions de places en habitatges ja comercialitzats).
- Declaració responsable del compliment de tota la normativa, especialment turística i urbanística.
- Declaració responsable de disposar de cèdula d'habilitat en vigor o document anàleg i que el còmput de places sol·licitades és conforme al que estableix l'article 52 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears.

A més a més, esdevindrà obligatòria la presentació de la següent documentació:

A.- Nota registral actualitzada (1 any màxim comptador des de la data de publicació del present Acord).

Aquells interessats que ja aportaren la nota registral a la convocatòria del mes de setembre de 2025, serà suficient que indiquin el número de registre en la qual varen presentar aquest document.

B.- Certificat actualitzat (màxim 3 mesos comptadors a partir de la data de celebració del sorteig) de zona apta municipal en els termes assenyalats als apartats 6 f) i g).

C.- Quant als habitatges sotmesos al règim de divisió horitzontal (habitatges adossats i aparellats exclusivament o altres únicament en modalitat de lloguer ETV60):

a.- En el supòsit d'habitatges sotmesos al règim de divisió horitzontal, s'haurà d'aportar el corresponent **certificat de la comunitat de propietaris** que autoritza mitjançant la majoria prevista a l'article 17.12 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

Únicament es considerarà vàlida l'aportació del corresponent certificat emès per part de l'administrador o president de la comunitat de propietaris que manifesti de manera inequívoca l'autorització de lloguer turístic mitjançant el vot favorable de tres cinquenes parts del total dels propietaris que, a la vegada, representin tres cinquenes parts de les quotes de participació.

Qualsevol altre document o certificat que sigui presentat que no indiqui expressament l'indicat al paràgraf anterior, serà considerat insuficient.



b.- En el cas d'immobles sotmesos a divisió horitzontal amb un màxim de quatre propietaris i en els quals no s'hagi constituït formalment una comunitat de propietaris, d'acord amb l'article 13.8 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, s'admetrà una via alternativa d'acreditació de l'autorització per destinar l'habitatge a ús turístic.

Aquesta acreditació alternativa consistirà en la presentació d'un document subscrit per la totalitat dels propietaris, que haurà d'incloure, com a mínim:

- 1.- Identificació completa de tots els propietaris de l'immoble, dels bens privatis dels quals son propietaris (habitatges i locals) i de la seva quota de participació.
- 2.- Declaració expressa que l'immoble es troba en el supòsit de l'article 13.8 LPH, amb un màxim de quatre propietaris i sense comunitat formalment constituïda.
- 3.- Declaració expressa que l'autorització de l'activitat turística a l'immoble compleix amb els requisits de l'article 17.12 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal.
- 4.- Signatura manuscrita o electrònica vàlida de tots els propietaris.

Amb aquest document s'haurà de presentar nota simple registral de tots els bens privatis (habitatges i locals) que conformen la comunitat que acrediti la titularitat dels immobles.

Aquest acord tindrà, en el marc d'aquesta convocatòria, els mateixos efectes acreditatius que el certificat previst a l'article 17.12 LPH, atesa la impossibilitat d'aplicar el règim formal de majories qualificades propi de les comunitats constituïdes i la necessitat de garantir una acreditació equivalent en seguretat jurídica.

Qualsevol altre document o certificat que sigui presentat que no indiqui expressament l'indicat als paràgraf anterior, serà considerat insuficient.

D.- En el supòsit de modalitat de lloguer ETV60 (unifamiliar aïllada, aparellat, adossat o sotmès al règim de propietat horitzontal), s'haurà de presentar **el certificat d'empadronament**.

Aquells interessats que ja l'aportaren a la convocatòria del mes de setembre de 2025, serà suficient que indiquin el número de registre en la qual varen presentar aquest document.

En el supòsit de manca de documentació i d'acord s'estableix a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú a les administracions públiques s'atorgarà un termini de 10 dies per a l'aportació i esmena de la sol·licitud.

9. TERMINI PER A LA PRESENTACIÓ DE LA DECLARACIÓ RESPONSABLE D'INICI D'ACTIVITAT TURÍSTICA.

Comprovat el pagament de la liquidació així com la presentació del certificat de zona apta o instància d'haver-lo sol·licitat, si així en fos el cas, es procedirà a notificar a l'interessat el certificat d'adquisició de places turístiques. A partir d'aquest moment es disposarà del termini de tres mesos per a la presentació de la Declaració Responsable d'Inici d'Activitat Turística (DRIAT) al Departament de Turisme del Consell Insular de Mallorca o comunicació de comunicació de dades en el supòsit que s'hagin adquirit places per ampliació d'habitatge ja comercialitzat

En el cas de no presentar-se la DRIAT en tal termini les places seran donades de baixa i retornaran a la borsa sense que en cap cas procedeixi la devolució de cap import.

Palma, document signat electrònicament (11 de març de 2026)

El secretari de la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics
Guillem Balaguer Mayol

