

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

CONSORCI BORSA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

83

Aprovar el nou procediment d'adquisició, renovació i reserva de les places turístiques gestionades pel CBAT, i determinar el règim general d'imposició, gestió, liquidació i recaptació dels seus preus públics d'acord amb el que s'indica a continuació

En sessió celebrada en data 3 de desembre de 2024, la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Alotjaments Turístics va adoptar l'acord que a continuació es transcriu:

Primer.- Aprovar el nou procediment d'adquisició, renovació i reserva de les places turístiques gestionades pel CBAT, i determinar el règim general d'imposició, gestió, liquidació i recaptació dels seus preus públics d'acord amb el que s'indica a continuació:

1. ADQUISICIÓ DE PLACES

En els procediments d'adquisició, renovació i reserva de places turístiques s'haurà de presentar per l'interessat la corresponent sol·licitud, la qual inclourà, en els supòsits d'adquisició, renovació i reserva, una declaració responsable que acrediti que es compleixen o es compliran els requisits legalment exigits per a la presentació de la Declaració Responsable per a l'Inici d'Activitat Turística (DRIAT) quan aquesta sigui presentada en el termini establert.

Documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud:

A) Establiments d'allotjament turístic:

A.1 Adquisició de places per establiments d'allotjament turístic. S'haurà de presentar per part de l'interessat:

- a) Document de sol·licitud/declaració responsable de compra de places.
- b) En cas de persones físiques, DNI o NIE.
- c) En cas de persones jurídiques, NIF i la documentació acreditativa de la seva personalitat i representació.
- d) En cas de representant, DNI o NIE del representant i l'autorització de la representació.
- e) Nota simple acreditativa de la titularitat de l'immoble.
- f) En cas que el comercialitzador o explotador no sigui el propietari, document acreditatiu d'autorització del propietari per la compra de les places.
- g) Certificat emès per tècnic competent el qual acrediti el numero de places sol·licitades.

A2 Reserva de places per establiments d'allotjament turístic. S'haurà de presentar per part de l'interessat:

- a) Document de sol·licitud/declaració responsable de reserva de places.
- b) En cas de persones físiques, DNI o NIE.
- c) En cas de persones jurídiques, NIF i la documentació acreditativa de la seva personalitat i representació.
- d) En cas de representant, DNI o NIE del representant i l'autorització de la representació.
- e) Nota simple acreditativa de la titularitat de l'immoble/terrenys.
- f) Certificat emès per el tècnic competent el qual acrediti el numero de places que es computen al projecte a executar.
- g) Sol·licitud de llicència d'obres davant de l'administració municipal.

A.2.1 Termini màxim per a la reserva de places.

El termini màxim de la reserva serà de 3 anys, llevat que es pugui justificar, amb anterioritat a la data límit per perfeccionar l'adquisició, de manera justificada que no s'han pogut finalitzar les obres o obtenir llicència d'activitat per causa no imputable a l'interessat. En cas que aquest termini no sigui respectat en les condicions indicades, les places tornaran d'ofici a la borsa de places, si aquesta existís.

B) Habitatges objecte de comercialització turística

B1 Adquisició de places per habitatges objecte de comercialització turística. S'haurà de presentar per part l'interessat:





- a) Document de sol·licitud/declaració responsable de compra de places
- b) En cas de persones físiques, DNI o NIE
- c) En cas de persones jurídiques, NIF i la documentació acreditativa de la seva personalitat i representació
- d) En cas de representant, DNI o NIE del representant i l'autorització de la representació
- e) Nota simple acreditativa de la titularitat de l'immoble.
- f) En cas que el comercialitzador o explotador no sigui el propietari, document acreditatiu d'autorització del propietari per la compra de les places.
- g) Cèdula d'habilitat o document equivalent que acrediti el número de places.
- h) En el cas d'habitatges principals ETV60 (comercialització de curta durada, dos mesos a l'any) s'haurà de presentar el certificat d'empadronament.
- i) Certificat municipal de zona apta per a la comercialització turística de l'habitatge.

B.2. Renovació de places per habitatges objecte de comercialització turística. S'haurà de presentar per part de l'interessat:

Document de sol·licitud/declaració responsable de renovació de places a la qual es farà constar que es compleixen tots els requisits per l'adquisició de noves places així com la resta de requisits establerts a la normativa que n'és d'aplicació.

No es requerirà la documentació ja presentada a l'expedient de compra si aquesta ja consta. En el cas de no constar la documentació pel motiu que fos, s'haurà de presentar la documentació indicada a l'apartat anterior per a l'adquisició de places per habitatges.

1.1 Renúncia de places adquirides

L'interessat haurà de presentar la corresponent sol·licitud i acreditar la seva condició d'interessat mitjançant l'aportació del títol de propietat de l'immoble on consten les places inscrites.

Revisada la documentació, el CBAT acceptarà la sol·licitud de renúncia de l'interessat i en donarà compte al Servei d'Ordenació als efectes que corresponguin.

Les relacions jurídiques privades entre tercers seran alienes al funcionament del CBAT. Es presumiran títols suficientment vàlids per acordar la renúncia l'indicat al primer paràgraf d'aquest apartat, sense perjudici dels acords, pactes o altres negocis jurídics que hagin pogut pactar amb terceres persones.

D'acord disposa l'article 91.6 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme a les Illes Balears no es procedirà a cap cas al reemborsament dels imports pagats a tals efectes.

1.2 Desistiment de places reservades

L'interessat, que haurà d'acreditar la seva condició d'interessat, en els mateixos termes que a l'apartat anterior, haurà de presentar la sol·licitud de desistiment de places reservades.

En aquest cas, el CBAT acceptarà la sol·licitud de l'interessat.

1.3 Canvis de titularitat de la transmissió de places

L'interessat haurà d'aportar el document que acrediti la transmissió de les places/immoble objecte de les places.

En qualsevol cas s'estarà a allò que preveu la Disposició addicional catorzena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme a les Illes Balears respecte del dret de tanteig i retracte de les places objecte de transmissió.

No procedirà en cap cas la transmissió de places que incompleixin el requisit indicat al paràgraf anterior.

Una vegada el CBAT acordi favorablement la transmissió de les places turístiques en donarà compte al Servei d'Ordenació als efectes que corresponguin.

1.4 Pagament

De conformitat amb l'article 43 del TRLRHL l'obligat al pagament del preu públic és qui sol·liciti l'activitat administrativa encaminada a l'adquisició de places turístiques, per la qual cosa el consorci n'emetrà la corresponent liquidació que haurà d'esser satisfeta als efectes d'obtenir el certificat previst al punt 3r.

La liquidació de la reserva consistirà en el 25% de l'import de les places, que en cap cas serà retornable en cas de desistiment. El 75% restant serà liquidat en el moment de l'adquisició de les places.



L'obligat al pagament ho és des del moment en el qual sol·licita la compra de places. Cal avançar que aquesta condició d'obligat al pagament roman inalterable amb independència de l'alienació de l'immoble objecte de comercialització turística i amb independència dels pactes o acords privats que puguin arribar les parts intervinents en l'alienació de l'immoble. Si bé, els efectes de l'adquisició de places queden afectes a l'immoble i la falta de pagament afectarà el nou propietari.

2. IMPORTS A SATISFER EN CONCEPTE D'ADQUISICIÓ DE PLACES TURÍSTIQUES

S'estarà a allò establert a l'Acord de la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjament Turístics de celebrada en sessió de dia 3 de juliol de 2018, restant aquests inalterables d'acord queden reflectits en la taula següent:

	Preu per plaça
Places per allotjaments turístics	3.500,00€
Places per habitatges unifamiliars (compra definitiva)	3.500,00€
Places per habitatges en règim de propietat horitzontal, que habiliten per exercir l'activitat durant 5 anys, amb possibilitat de renovació (art. 50.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears)	875,00€
Places per habitatges principals, que habiliten per exercir l'activitat durant 5 anys, amb un màxim de 60 dies/any, i amb possibilitat de renovació (art. 50.20 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears)	291,67€

Tots els preus son amb IVA inclòs

3. CERTIFICAT ACREDITATIU DE L'ADQUISICIÓ DE PLACES TURÍSTIQUES

Una vegada rebut l'ingrés per l'import fixat a la resolució de liquidació el CBAT emetrà certificat acreditatiu de la compra, renovació o reserva de les places sol·licitades, la qual haurà de ser presentada per l'interessat a l'administració turística o autoritzar la seva consulta, amb la resta de documentació necessària. El termini per presentar la declaració responsable d'inici d'activitat després d'haver rebut la notificació del certificat serà de 3 mesos des de la seva emissió. S'estableix que aquesta sempre i en tot cas serà la vigència màxima d'aquests tipus de certificats, transcorregut el qual quedarà sense efectes.

4. CANCEL·LACIÓ D'OFICI DE PLACES TURÍSTIQUES

Quan es produeixi aquest supòsit no es reemborsaran les quantitats abonades, *excepte que la baixa es produeixi per causa sobrevinguda no imputable a l'interessat*, en aquests casos l'import a reemborsar serà el preu pagat manco un 2% d'aquest preu per cada mes transcorregut des de la presentació de la DRIAT fins a la data de baixa definitiva. Si l'òrgan resolutori així ho considerés convenient i a la vista de les raons que hagin pogut donar lloc a la baixa, es podran sol·licitar els informes tècnics que es considerin adients.

Segon.- Modificar la part resolutiva de l'Acord de la Junta Rectora celebrada en sessió de dia 3 de juliol de 2018 restant eliminats els apartats 2, 3, 4, 5, 6 i 7 de dita Resolució en el sentit de no permetre el fraccionament de les quantitats a percebre en concepte d'adquisició i renovació de places turístiques en el règim establert a tal Acord. Tot això en el benentès de poder sol·licitar el corresponent fraccionament del deute tributari segons les determinacions previstes a la Llei General Tributària i el Reglament de Recaptació.

L'Acord queda redactat de la següent manera, quedant vigent exclusivament el seu apartat 1r quant a la determinació dels preus de les places turístiques:

1. "Aprovar els nous preus relatius a la venda de places turístiques tal com queden reflectits en la taula següent:

	Preu per plaça
Places per allotjaments turístics	3.500,00€
Places per habitatges unifamiliars (compra definitiva)	3.500,00€
Places per habitatges en règim de propietat horitzontal, que habiliten per exercir l'activitat durant 5 anys, amb possibilitat de renovació (art. 50.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears)	875,00€
Places per habitatges principals, que habiliten per exercir l'activitat durant 5 anys, amb un màxim de 60 dies/any, i amb possibilitat de renovació (art. 50.20 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears)	291,67€

Després de 5 anys s'haurà de tornar abonar el preu per plaça.

Tercer.- Aprovar el següent règim transitori per aquelles places adquirides amb caràcter previ a l'adopció del present Acord:

Totes aquelles adquisicions de places turístiques que siguin prèvies a l'entrada en vigor del present Acord es regiran pels Acords aplicables



en el moment de l'adquisició de places, inclòs el règim de pagament de fraccionaments.

No obstant l'anterior, en el moment que es sol·liciti la renovació de les places s'estarà a tot allò que disposa el punt segon de la present Resolució, per la qual cosa, a les renovacions sol·licitades des de l'entrada en vigor de l'Acord no es podrà aplicar el fraccionament dels pagaments més enllà dels prevists a la normativa vigent.

A partir de l'entrada en vigor del present Acord, la falta de pagament d'alguna de les fraccions implicarà atendre l'article 2 del TRLRHL el qual estableix que per a la cobrança de qualssevol ingressos de dret públic les entitats locals i els seus ens dependents ostentaran les prerrogatives establertes legalment per a la hisenda de l'Estat, i actuaran, si és el cas, conforme als procediments administratius corresponents. Les prerrogatives corresponents als drets de naturalesa pública de la Hisenda Pública estatal venen assenyalades en l'article 10 de la Llei 47/2003 General Pressupostària, on es remet a les pròpies prerrogatives establertes per als ingressos de naturalesa tributària previstes en la LGT i en el RGR.

De conformitat amb l'anterior la falta de pagament d'alguna de les fraccions per part de l'obligat principal implicarà necessàriament que la tresoreria del CBAT dicti la corresponent provisió de constrenyiment per a iniciar el cobrament en la via executiva, amb els recàrrecs i interessos assenyalats en l'article 28 de la Llei 58/2003 General Tributària (LGT). L'exigència del pagament de les fraccions a través de la notificació de la provisió de constrenyiment és conforme a la metodologia assenyalada en l'apartat 7 de l'acord de la junta Rectora de 22 de novembre de 2018 on, a conseqüència de la falta de pagament es preveu la notificació d'aquesta circumstància, donant-se 10 dies per al pagament.

Així mateix, la falta de pagament, en període voluntari o constrenyiment implicarà la pèrdua del títol habilitant.

La falta de pagament de qualsevol de les fraccions en període voluntari suposarà que el pagament íntegre del deute i es notificarà mitjançant providència de constrenyiment i seran aplicables els recàrrecs assenyalats en l'article 28 de la Llei 58/2003, general tributària i els acords vigents de la Junta Rectora.

La falta de pagament suposa la pèrdua definitiva de les places.

Alienació del bé immoble al qual es troben afectes les places turístiques

Quan es procedeixi a l'alienació de l'immoble al qual es trobin afectes les places turístiques i quedin quanties fraccionades pendents de satisfer s'haurà d'observar que les actuacions de cobrament hauran de dirigir-se a l'obligat al pagament originari (el que va sol·licitar les places turístiques), amb independència que es pugui efectuar un canvi d'explotador de l'activitat turística. El canvi d'explotador no implica el canvi de l'obligat al pagament.

Així mateix, els pactes o negocis privats no alteraran la situació anterior.

Si en el moment de l'alienació de l'immoble es comunica que les accions de cobrament de les fraccions pendents s'ha de dirigir contra un compte corrent diferent de l'original, el canvi de compte corrent, amb independència del seu titular, tampoc implica el canvi de la consideració d'obligat al pagament, el qual continuarà sent l'obligat originari.

Finalitzades les actuacions de cobrament en via voluntària i en via executiva enfront de l'obligat al pagament, la falta de pagament donarà lloc a la pèrdua de les places turístiques

No obstant l'anterior i donat al fet que l'article 88.1 de la Llei de Turisme de les Illes Balears assenyala que les places turístiques queden vinculades a l'immoble, amb anterioritat a la declaració de la pèrdua i baixa de les places es donarà audiència al nou propietari de l'immoble en el procés de declaració de baixa de les places.

En el supòsits de places d'allotjaments turístics, el pagament de les quals s'hagi fraccionat i manquin pagaments a liquidar, la Resolució per la qual s'acordi la renúncia a les places també contindrà la liquidació per satisfer el resta de l'import pendent de pagament.

Quart.- Deixar sense efectes qualsevol Acord previ de la Junta Rectora o qualsevol altre òrgan del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics que contravingui els procediments acordats mitjançant la present Resolució.

Cinquè.- Indicar que el present Acord tindrà eficàcia des de la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Palma, document signat electrònicament (5 de desembre de 2024)

El secretari del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (Mallorca)
Guillem Balaguer Mayol