



Guía informativa relativa al procedimiento para presentar una declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) para la comercialización turística de una vivienda en Mallorca

Aplicable a partir del momento en que entren en vigor las zonificaciones del Consell de Mallorca y del Ayuntamiento de Palma

1. Identifique la tipología de vivienda de conformidad con la normativa turística. Se puede tratar de una vivienda en un edificio unifamiliar o de una vivienda en un edificio plurifamiliar.

A) Vivienda en un edificio unifamiliar (las viviendas ubicadas en un edificio que tenga una única vivienda):

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o chalets (compartan o no parcela con otros).
2. Las viviendas unifamiliares entre medianeras únicas en la parcela.
3. Las viviendas unifamiliares pareadas siempre que no compartan parcela.
4. Las viviendas correspondientes a un edificio en el que haya una sola vivienda y uno o varios locales destinados a otros usos con entradas independientes (ejemplo: edificio en el que los bajos son local comercial y la planta superior, vivienda).

B) Vivienda en edificio plurifamiliar (las viviendas ubicadas en edificios con dos o más viviendas que compartan accesos o elementos comunes):

1. Las viviendas ubicadas en edificios de pisos en los que haya otras viviendas.
2. Los edificios de viviendas adosadas (son un mismo edificio con varias viviendas que, además, comparten parcela).
3. Las viviendas pareadas que comparten parcela (estaríamos ante un mismo edificio con dos viviendas que, además, comparten parcela).

Esta tipología de la normativa turística determinará si puede comercializar de forma (casos de la letra A, excepto el supuesto 1 si comparte parcela o el supuesto 4 si hay varios propietarios en el edificio, dado que estarán sometidos a propiedad horizontal), o con el límite de CINCO AÑOS RENOVABLES (en general, los



casos de la letra B), aunque también estará sometido a este límite si se acoge a la modalidad de comercialización de vivienda principal.

2. Si se trata de una vivienda en un edificio plurifamiliar (opción B), a menos que todo corresponda al mismo propietario y la haya extinguido, estará sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

También estará sometido a propiedad horizontal el supuesto de viviendas unifamiliares que compartan parcela con otras (opción A 1) y las viviendas unifamiliares que compartan edificio con local destinado a otros usos si son de diferentes propietarios (opción A 4).

En todos estos casos, la comunidad de propietarios tiene que permitir la comercialización turística, vía estatutos o vía acuerdo de la junta de propietarios.

El régimen de propiedad horizontal es aquel aplicable a los edificios en que hay elementos inmuebles privativos y elementos inmuebles comunes con otros propietarios, tanto si han otorgado el título constitutivo como si no lo han hecho, y también a los inmuebles que compartan elementos inmuebles comunes con otros inmuebles (de conformidad con lo que determina la Ley 49/1960): por ejemplo, un bloque de pisos, los edificios adosados, los edificios pareados o unifamiliares que compartan la misma parcela, los edificios independientes que compartan otros elementos inmuebles comunes con otros edificios (por ejemplo, una piscina)...

En estos casos, para llevar a cabo la comercialización turística, será necesario que los estatutos o el título constitutivo no impidan usos diferentes a los de satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Si no los impiden, o no hay estatutos o título constitutivo, se tendrá que obtener un acuerdo de la junta de propietarios en que la mayoría de estos, que al mismo tiempo constituyan la mayoría de cuotas de propiedad, acepten la posibilidad de comercialización turística, de forma que resulta de aplicación lo previsto en el artículo 17.7 de la Ley 49/1960. Este acuerdo se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad. En caso de que los estatutos admitan expresamente la posibilidad de comercialización turística, no es necesario el mencionado acuerdo.

3. Tiene que dirigirse al ayuntamiento respectivo para obtener un certificado acreditativo de que el inmueble en concreto (dependiendo de su tipología) se encuentra situado en zona apta. El certificado tendría que especificar qué modalidad de comercialización turística se



puede llevar a cabo: solo de dos meses (modalidad de vivienda principal) o por todo el año.

Si quiere ejercer la modalidad de comercialización de vivienda principal (dos meses) tendrá que obtener también un certificado de empadronamiento.

Deben ser meses enteros y deberá indicarse qué meses se pretende comercializar. La comunicación de cambios de estos meses debe hacerse en el mes de enero.

4. En caso de estar permitidas y, por lo tanto, de poder optar por las dos modalidades (dos meses o todo el año), tiene que decidir cuál quiere ejercer.

5. Confirme que la vivienda cumple el resto de requisitos exigibles:

- La vivienda tiene una antigüedad mínima de cinco años en el momento de presentar la DRIAT, durante los cuales su uso ha sido residencial privado.
- El propietario dispone de la cédula de habitabilidad o de un documento análogo otorgado por el Consell insular en vigor.
- El propietario dispone de certificado energético con calificación F para edificaciones anteriores al 31 de diciembre de 2007 o D para edificaciones posteriores.
- La vivienda dispone de medidor o contador individual de agua dado de alta con la empresa suministradora (excepto en el caso que en la zona no haya suministro).
- La vivienda no está ni ha sido sometido al régimen de protección oficial o a precio tasado.
- La vivienda dispone de al menos un cuarto de baño por cada cuatro plazas.
- La vivienda cumple la puntuación mínima que determina la relación del anexo 6 del Decreto 20/2015, conforme determina el artículo 107 de este mismo decreto.
- Solo se puede presentar declaración responsable de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando el propietario de la vivienda no lo sea también de tres viviendas o más ya comercializadas turísticamente.
- Debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 39, 40, y 41 de la aprobación inicial del Plan de Intervención en ámbitos turísticos (PIAT) de la isla de Mallorca que son los siguientes:
 - Artículo 39. Condiciones temporales
Como medida de racionalización de la estacionalidad de la actividad turística, de acuerdo con la previsión del artículo 50.21 de la LTIB, en las zonas maduras y saturadas (ZTM 1) establece una limitación temporal de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales



que se den de alta a partir de la entrada en vigor del PIAT de tal manera que sólo se pueda ejercer la actividad durante uno de los dos meses de temporada alta: Julio o Agosto. Esta condición deberá indicarse al presentarse el DRIAT correspondiente.

○ Artículo 40. Condiciones de calidad paisajística

A partir de la entrada en vigor del PIAT, las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán procurar la preservación del paisaje tradicional y cumplir las condiciones mínimas de calidad:

a) En las zonas ajardinadas, en su caso, procurar la utilización de plantas autóctonas de bajo requerimiento hídrico y que la configuración general adecue al paisaje mediterráneo del entorno próximo.

b) Disponer de un espacio para tender ropa oculta a las visuales desde el espacio público o en su defecto disponer de secadora de ropa.

c) Disponer de un espacio de almacenamiento de residuos oculto a las visuales desde el espacio público.

d) Evitar la disposición de elementos en fachada que sean disonantes con el resto del inmueble en el que se ubique la vivienda, tales como: acabados, carpinterías, toldos, marquesinas, carteles publicitarios, etc.

e) En suelo rústico los cierres de parcelas deberán cumplir con las condiciones de integración paisajística determinadas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

○ Artículo 41. Medidas de calidad ambiental

A partir de la entrada en vigor del PIAT, las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán cumplir las medidas de calidad ambiental:

a) Consumo y gestión del ciclo del agua:

-Deberán estar conectados a la red de alcantarillado de su núcleo o zona, y si no existe, disponer de fosas sépticas estancas y homologadas según normativa vigente.

-Deberán incorporar sistemas de reducción del caudal de duchas y grifos.

-Deberán incorporar sistemas de doble descarga en los inodoros.

-Cuando dispongan de sistema de riego de zonas ajardinadas este deberá ser de bajo consumo.

b) Medidas de eficiencia energética:

-Tener una calificación energética mínima de clase B en edificaciones posteriores a 2006 o de clase C en viviendas unifamiliares anteriores a 2007 (se dispone de plazo hasta el 1 de agosto de 2020 para alcanzar esta calificación o la que fije definitivamente el PIAT).

-Contar con un sistema de calefacción y / o refrigeración de eficiencia energética mínima A++.



-En caso de viviendas unifamiliares aisladas, deberán alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS (Agua caliente sanitaria) mediante placas solares, siempre que sea posible, o por otras instalaciones alternativas de energías renovables en edificaciones posteriores en el año 2006 o de un 50% en edificaciones anteriores a 2007.

-En las viviendas unifamiliares se deberá disponer de un punto de recarga para coches eléctricos o bien justificar la existencia de un punto de recarga de acceso al público en un radio de 500 m.

c) Otras medidas:

-Las viviendas situadas en suelo rústico, la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se debe mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

6. Tiene que acudir al Consorcio Bolsa de Plazas (calle de Montenegro, 5, Palma) para adquirir las plazas turísticas (hay que atenerse al total del cómputo de plazas que determina la cédula de habitabilidad)

Las plazas tienen diferentes precios dependiendo de si se trata:

- De una vivienda en un edificio unifamiliar (ETV).
- De una vivienda en un edificio plurifamiliar o sometida a propiedad horizontal (ETVPL).
- De una vivienda en un edificio unifamiliar o plurifamiliar, pero que se comercializará bajo la modalidad «Comercialización de vivienda principal» (comercialización de máximo dos meses al año en la que se permite convivir con las personas alojadas) (ETV60).

Excepción a la compra de plazas al Consorcio: en el caso de viviendas que no estén ubicadas en edificios plurifamiliares o sometidos a propiedad horizontal, o de viviendas comercializadas bajo la modalidad de vivienda principal, las plazas se podrían adquirir en otras viviendas de Mallorca que se dieran de baja definitiva siempre que estas hubieran obtenido las plazas de forma onerosa.

7. Tiene que presentar a la Dirección General de Turismo la declaración responsable de inicio de actividad (DRIAT) debidamente rellenada y firmada junto con la siguiente documentación:

a) ETV (vivienda en un edificio unifamiliar)

- a. Acreditación de la personalidad (copia del DNI, NIF...).

- b. Pago de la tasa administrativa correspondiente.
- c. Acreditación de la representación (si procede).
- d. Plan de modernización, Anexo 6 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de desarrollo de la Ley 8/2012, con un mínimo de 70 puntos.
- e. Certificado municipal de zona apta y de determinación de la modalidad admitida (indefinida o de vivienda principal).
- f. Justificante de adquisición de plazas turísticas al Consorcio.
- g. Solo en los casos excepcionales de unifamiliares sometidas a propiedad horizontal (las que compartan parcela o elementos inmuebles con otras), lo dispuesto en la letra *b* de la letra siguiente.

b) ETVPL (vivienda en un edificio plurifamiliar o sometida a propiedad horizontal)

- a. Todo lo anterior.
- b. Estatutos o título constitutivo de la propiedad horizontal que admitan expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, o, en caso de que no haya título constitutivo o estatutos o que estos no impidan la comercialización turística: acuerdo de la junta de propietarios en el que conste una mayoría favorable (de conformidad con el artículo 50.7 de la Ley 8/2012 en los términos del artículo 17.7 de la Ley 49/1960).

c) ETV60 (vivienda en un edificio unifamiliar o plurifamiliar bajo la modalidad «Comercialización de vivienda principal»)

- a. Todo lo establecido en el punto *a* para las ETV.
- b. Si procede, estatutos o título constitutivo de la propiedad horizontal que admitan expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, o, en caso de que no haya título constitutivo o estatutos o que estos no impidan la comercialización turística: acuerdo de la junta de propietarios en el que conste una mayoría favorable (de conformidad con el artículo 50.7 de la Ley 8/2012 en los términos del artículo 17.7 de la Ley 49/1960).

- c. Certificado de empadronamiento del propietario, que será la persona comercializadora.

No se admitirán DRIAT sin adjuntar toda la documentación mencionada en este punto.

8. Recuerde que la presentación de la DRIAT sin cumplir los requisitos y/o sin la documentación mencionada puede ser objeto de sanción.

9. Recuerde que, además de lo expuesto, durante el ejercicio de la actividad tiene que cumplir los siguientes puntos:

- La comercialización consiste en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por días o semanas por un periodo máximo de un mes. Excepcionalmente, en los casos de viviendas comercializadas bajo la modalidad de vivienda principal (ETV60) se permite la convivencia del propietario con los clientes.
- Se tienen que ofrecer los servicios turísticos previstos en el artículo 51 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, así como el resto que determina la normativa turística.
- Se tienen que cumplir todos los requerimientos normativos relativos a la actividad empresarial, legislación laboral si se tiene personal contratado, y tributarios.
- Se tiene que enviar a la Dirección General de Policía (o cuerpo de seguridad pertinente) la información relativa a las personas que se alojan en la vivienda.
- Las personas usuarias tienen que cumplir los usos de convivencia y orden público, y, si procede, las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios. La persona comercializadora tiene que velar para que esto se cumpla. En los casos de comunidades de propietarios, se tiene que informar por escrito de las normas de régimen interior, y la persona usuaria tiene que firmar la recepción de la información.
- Se tiene que hacer público de forma permanente en el canal de oferta turística el número de inscripción de la vivienda, que también se tiene que aportar al cliente al inicio de la estancia.
- No se pueden formalizar contratos por habitaciones ni hacer coincidir personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes. Excepcionalmente, se permite en las comercializaciones bajo la modalidad de vivienda principal (ETV60) que el propietario conviva con los clientes (no es obligatorio).
- Se tiene que disponer de póliza de seguro en vigor en los términos de la Ley 8/2012 (artículo 50.16) y del Decreto 20/2015 (artículo 107).
- Las viviendas ubicadas en las áreas de prevención de riesgo de incendios tienen que tomar las medidas a las que se refiere el punto 19 del artículo 50 de



la Ley 8/2012 (los ayuntamientos o consejos le pueden informar respecto de si la vivienda está en estas áreas).

10. Recuerde que la comercialización turística en edificios plurifamiliares, en viviendas sometidas a propiedad horizontal, o en las viviendas que se comercialicen bajo la modalidad de vivienda principal, es para un plazo máximo de cinco años, renovables (siempre que se sigan cumpliendo todos los requisitos normativos vigentes al cumplirse el plazo, y se vuelvan a adquirir provisionalmente las plazas turísticas).

Principal normativa de aplicación: artículos 49 a 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; artículos 106 (puntos 3, 4, 5, 6 y 8) a 109 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012; acuerdos de zonificación provisional del Consell de Mallorca y del Ayuntamiento de Palma.

Nota: este documento es una nota informativa sin valor legal. En caso de discrepancia entre esta y la normativa, se aplica la normativa.