

Dictamen núm. 7/2020, relativo al proyecto de Reglamento Insular pel qual es regula la comercialització de estancias turísticas en viviendas.

Según lo que dispone el artículo 2, n.º 1, letra a, inciso primero, de la Ley 10/2000, de 30 de noviembre, del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares y el artículo 30 del Decreto 67/2010, de 28 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento que regula la organización y el funcionamiento, el Consejo Económico y Social emite el siguiente:

DICTAMEN

I. Antecedentes

Primero. El día 30 de octubre de 2020 se registra de entrada en el Consejo Económico y Social (CES) la solicitud de dictamen del Consejo Insular de Formentera relativa al proyecto de Reglamento por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Segundo. El día 9 de noviembre de 2020 se anuncia la entrada de la solicitud a los consejeros del CES.

Tercero. El expediente enviado al CES consta de la siguiente documentación:

1. Certificado emitido por el secretario general del Consejo Insular de Formentera

relativo a la inclusión de la propuesta de reglamento en el plan normativo del Consejo Insular de Formentera del año 2018.

2. Consulta pública previa a la elaboración del proyecto de reglamento insular por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

3. Acta de la sesión de la Comisión de Ordenación Turística en la cual se aprobó la inclusión de determinadas propuestas al contenido del proyecto de reglamento.

4. Providencia de inicio de la consejera de Turismo del Consejo Insular de Formentera.

5. Informe jurídico relativo al procedimiento que se tiene que seguir para la aprobación del proyecto de reglamento.

6. Borrador del proyecto de reglamento por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

7. Memoria de análisis de impacto normativo.

8. Aprobación inicial del Proyecto de reglamento.

9. Certificado emitido por el secretario general del Consejo Insular de Formentera, en virtud del cual se certifica que el Pleno del Consejo Insular de Formentera, reunido en sesión de carácter ordinario de día 31 de enero de 2019, aprobó inicialmente el proyecto de reglamento por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

10. Publicación al Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB núm. 25, de 26 de febrero de 2019) del Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera de aprobación inicial del Reglamento por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

11. Trámite de audiencia a la Dirección General de Turismo del Gobierno de las Islas Baleares, organizaciones empresariales y asociaciones de vecinos de la isla de Formentera.

12. Solicitud de informe de impacto de género en el Instituto Balear de la Mujer.

13. Solicitud de dictamen al Consejo Económico y Social de las Islas Baleares.

14. Solicitud de informe a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.
15. Informe emitido por el Instituto Balear de la Mujer.
16. Oficio emitido por el secretario general del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares.
17. Comunicación al Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.
18. Alegaciones presentadas durante los trámites de audiencia e información pública.
19. Publicación al Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB núm. 47, de 11 de abril de 2019) de la corrección de errores detectada al proyecto de Reglamento por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
20. Informe jurídico emitido por la consejería de Innovación, Investigación y Turismo, del Gobierno de las Islas Baleares.
21. Informe emitido por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.
22. Certificado emitido por el secretario general del Consejo Insular de Formentera en relación a las alegaciones presentadas durante los trámites de audiencia e información pública.
23. Informe de la Comisión Europea sobre el proyecto de reglamento.
24. Respuesta del Consejo Insular de Formentera en relación a las cuestiones planteadas por la Comisión Europea.
25. Informe jurídico relativo a las alegaciones presentadas durante los trámites de audiencia e información pública.
26. Informe jurídico relativo a las observaciones presentadas por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.
27. Oficio de la presidenta del Consell Insular de Formentera por el cual solicita el dictamen al Consejo Económico y Social.

Quart. De acuerdo con el procedimiento aplicable, la Comisión de Trabajo de Economía, Desarrollo Regional y Medio Ambiente elabora una propuesta de dictamen

que es elevada a la Comisión Permanente. Este órgano, aprueba finalmente el dictamen el día 1 de diciembre de 2020.

II. Contenido del proyecto de reglamento

El proyecto de reglamento enviado para dictamen consta de una parte dispositiva (no figura la parte expositiva) estructurada por 27 artículos divididos en siete puntos (no se especifica si son títulos o capítulos), una parte final formada por cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, tres disposiciones finales y ocho anejas.

I.- El punto I se titula *Disposiciones generales* y regula el objeto del proyecto normativo, que es la ordenación de la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de la isla de Formentera, tipología de éstas, así como los derechos y deberes de las personas usuarias (artículo 1), su ámbito de aplicación (artículo 2) y las modalidades de comercialización de estancias turísticas en viviendas (artículo 3).

El punto II, que tiene como titulación *Tipología, requisitos de la comercialización y condiciones de las viviendas objeto de estancias turísticas*, prevé la tipología de las viviendas objeto de estancias turísticas, que pueden ser viviendas unifamiliares o viviendas en un edificio compuesto por dos o más viviendas que comparten accesos o elementos comunes (artículo 4), sus requisitos (artículo 5), las condiciones mínimas que tienen que disfrutar para tener esta consideración (artículo 6), las condiciones mínimas específicas en atención a su tipología, es decir, dependiendo de si son unifamiliares o plurifamiliares (artículo 7), los requisitos y las condiciones mínimas específicas en la modalidad de comercialización de vivienda principal (artículo 8), el título de habitabilidad análogo a los efectos de la comercialización de estancias turísticas en

viviendas, el cual será emitido por el órgano competente del Consejo a los efectos del cumplimiento de las condiciones mínimas de medición, de higiene e instalaciones por la habitabilidad de las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas y su capacidad máxima (artículo 9), el Plan de Calidad, que tendrá que ser aprobado por el Consejo Insular de acuerdo con el presente Reglamento (artículo 10) y su cumplimiento (artículo 11).

El punto III hace referencia a la *Habilitación para el ejercicio de la actividad de comercialización de estancias turísticas*, haciendo mención a la declaración responsable de inicio de actividad, declaración que faculta a la persona interesada al inicio de la comercialización de estancias turísticas en las viviendas declaradas, independientemente de la notificación de la resolución de Inscripción en el Registro Insular de empresas que tiene que tramitar de oficio el Consejo Insular, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas (artículo 12), la modificación de los datos de la declaración responsable de inicio de actividad, así como su cese, que tendrán que ser debidamente comunicadas por parte de la persona interesada (artículo 13), la comunicación de la prórroga de la actividad (artículo 14) y el procedimiento para la venta de las plazas turísticas de viviendas objeto de estancias turísticas (artículo 15).

El punto IV que tiene por título el *Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Formentera*, que se encuentra gestionado por el Consejo Insular de Formentera al cual serán inscritas las empresas comercializadas de oficio (artículo 16), la inscripción de las empresas comercializadoras de estancias turísticas al Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Formentera (artículo 17), la inscripción del propietario del inmueble y limitaciones al número de autorizaciones de comercialización de estancias turísticas a viviendas de un mismo

propietario (artículo 18), las facultades de comprobación e inspección que se reserva el Consejo Insular, como Administración competente (artículo 19) y el procedimiento de baja de las viviendas de comercialización turística, en el supuesto de baja definitiva de actividad (artículo 20).

El punto V tiene por objeto la regulación de las *Obligaciones de las empresas comercializadoras de estancias turísticas*.

El punto VI se titula *Información, derechos y deberes del consumidor y del usuario*, y tiene por objeto la regulación de los derechos de las personas consumidoras y usuarias (artículo 23), sus derechos de información (artículo 24) y el manual del uso de la vivienda (artículo 25).

El punto VII regula la *Inspección y el régimen sancionador*, y prevé, por un lado, el régimen sancionador, que será el que establece el Capítulo II del Título V la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares (artículo 26), y de la otra, las personas responsables (artículo 27).

II.- En cuanto a la parte final, esta se encuentra formada por cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En primer lugar, en cuanto a las disposiciones adicionales, la primera hace referencia a la legalidad urbanística, en el sentido que la inscripción de una vivienda al Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos no impedirá el ejercicio de acciones de restablecimiento de legalidad urbanística en aquellos casos que sean procedentes, la segunda prevé la simplificación de trámites, especificando que las

personas interesadas no tendrán que presentar aquellos documentos que puedan constar en los archivos del Consejo Insular de Formentera, con menos de cinco años de antigüedad, siempre que se indique el expediente y la unidad o dependencia administrativa en que se puedan consultar, la tercera hace referencia a las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas existentes, la cuarta establece las viviendas turísticas de vacaciones que se tienen que entender incluidos dentro del concepto de viviendas de comercialización turística a los efectos de las obligaciones determinadas por la Ley 6/2017, y la quinta dispone que no se tienen que integrar a la bolsa de plazas correspondiente a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas de uso residencial las correspondientes a alojamientos turísticos o viviendas comercializadas turísticamente que, al amparo del Decreto 9/1998, de 23 de enero, de aprobación de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorización previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas, de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares, de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, o de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, no hayan tenido que aportar plazas en el momento de la apertura.

En cuanto a las disposiciones transitorias, la primera dispone que sin perjuicio del que dispone la disposición final segunda sobre su entrada en vigor, la aprobación del Plan de calidad previsto en el artículo 3 se podrá hacer una vez aprobado este reglamento aunque no se hubiera procedido a su publicación en el BOIB. En este caso, la publicación preceptiva del Plan de calidad se hará de manera simultánea y conjunta, la segunda establece que las viviendas que se comercializan turísticamente tienen que lograr el certificado energético mínimo que determina el artículo 6.4 del presente reglamento antes del 1 de agosto de 2020, la tercera hace referencia a la adaptación a

los requisitos de sistemas de control de consumo de energía y agua y la cuarta a los distintivos que tendrán que usar las estancias turísticas en viviendas.

La disposición derogatoria única establece que queda derogado el Reglamento 1/2015, por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera y todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan al que dispone el presente reglamento.

Ya para acabar, en relación a las disposiciones finales, la primera hace referencia a la Comisión de Ordenación y Promoción Turística como órgano competente para el asesoramiento, análisis y estudio de todas aquellas cuestiones relacionadas con la comercialización de estancias turísticas a viviendas que le someta a consideración la Consellería de Turismo del Consejo Insular, la segunda determina la modificación de los modelos oficiales de declaración responsable y comunicación previa y la tercera determina a su entrada en vigor.

Finalmente, el proyecto de reglamento incorpora ocho anejas con la estructura siguiente:

Anexo 1: Modelo de solicitud de adquisición de plazas, de certificación relativa a la zonificación y emisión de título habilitante análogo para la comercialización de estancias turísticas a viviendas.

Anexo 2: Modelo de declaración responsable de inicio de actividad turística para la comercialización de estancias turísticas a viviendas.

Anexo 3: Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística al Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos turísticos en Formentera.

Anexo 4: Modelo de comunicación de cambios en los datos incluidos en el DRIAT de comercialización de estancias turísticas a viviendas y en los documentos adjuntos.

Anexo 5: Modelo de comunicación previa de modificaciones sustanciales de la actividad de comercialización de estancias turísticas a vivienda.

Anexo 6: Modelo de declaración responsable de modificación de la actividad de comercialización de estancias turísticas a viviendas consistente en el aumento de la capacidad de la vivienda y de declaración responsable de modificación de la actividad de comercialización de estancias turísticas a viviendas consistente en el cambio de la capacidad de la vivienda.

Anexo 7: Modelo de declaración responsable de cese de actividad de comercialización de estancias turísticas a viviendas.

Anexo 8: Modelo de solicitud de renovación de plazas a los efectos de presentar la correspondiente comunicación de prórroga de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y de comunicación de prórroga de la actividad.

III. Observaciones generales

Primera. El turismo se configura como la actividad económica que más repercusión genera en las Islas Baleares en términos de renta, ocupación y actividad, y constituye, sin duda, el principal recurso del archipiélago; por eso, tiene que estar en constante transformación, innovación y desarrollo, el cual, por definición, tiene que ser sostenible en el tiempo.

Con la entrada en vigor del Tratado de Lisboa el 1 de diciembre de 2009, se reconoce la importancia del turismo y la posibilidad que la Unión Europea coordine e impulse las acciones de los estados miembros. Posteriormente, en julio de 2010, la Comisión Europea publicó una Comunicación, reforzada por unas Conclusiones del Consejo de la UE sobre un nuevo marco para el turismo de Europa aprobadas el 12 de octubre de 2010, que busca mantener a Europa como el principal destino turístico del mundo, proponiendo consolidar el nuevo marco político unificado con una serie de iniciativas que tienen que ser implementadas con estrecha colaboración con los representantes del sector.

Recientemente, el Consejo Económico y Social Europeo en el dictamen relativo al comercio internacional y turismo-Agenda Mundial sobre el Desarrollo Sostenible (2020/C 14/05) señaló la estrecha relación entre el turismo y el comercio internacional y su importancia conjunta para cumplir los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030. Con todo, lamentó la no inclusión del turismo como un objetivo propio en los Reglamentos de los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos, a pesar de que ha contribuido en gran medida a la relevancia exterior de la Unión Europea, donde se tendría que apoyar, mediante medidas específicas, como el turismo cultural y el turismo social, así como la necesidad de promover el turismo relacionado con la salud, el deporte, el turismo rural o el turismo ecológico.

Por otro lado, a nivel estatal, el Gobierno de España está elaborando en estos momentos la Estrategia de Turismo Sostenible de España 2030, que se configura como una agenda nacional de turismo con el objetivo de afrontar los retos del sector a medio y largo plazo, impulsando los tres pilares de la sostenibilidad: socioeconómica, medioambiental y territorial, estableciendo de este modo las bases para la transformación del turismo en un modelo de crecimiento sostenido y sostenible. En este sentido, la Estrategia presenta como principios informadores el crecimiento socioeconómico, la preservación de los valores culturales y naturales, el beneficio social, la participación y gobernanza, la adaptación permanente y el liderazgo. En cuanto a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, el Gobierno de las Islas Baleares, junto con los consejos insulares, impulsaron la Estrategia de Turismo Sostenible para las Islas Baleares 2017-2020, que tiene como objetivo principal mejorar la competitividad turística de las Islas Baleares, como sector estratégico generador de ocupación y de desarrollo económico, bajo los cimientos de la sostenibilidad ambiental y social. Así, se trata de una competitividad basada en un modelo turístico conforme a los principios generales de la sostenibilidad, que son el crecimiento económico inclusivo y sostenible; la reducción de la pobreza y la generación de bienestar; el uso eficiente de los recursos, protección ambiental, lucha contra el cambio climático y equilibrio territorial; los valores culturales, diversidad y patrimonio; la comprensión mutua, paz y seguridad.

Desgraciadamente, la lucha contra los efectos de la COVID-19 provocó la adopción de toda una serie de medidas drásticas para contener y mitigar los efectos de la pandemia, consistentes algunas de ellas en una severa limitación de la movilidad de las personas para reducir la propagación de la pandemia, las cuales han afectado a la actividad económica y laboral. Todo ello, somos ante una crisis económica sobrevenida,

de origen sanitario, de alcance global y sin precedentes, que, a diferencia de crisis económicas anteriores, ha supuesto una parada en seco de gran parte de la actividad en general y que puede tener una recuperación más lenta, atendida la particular especialización de las Islas en el sector turístico.

Segunda. El 19 de julio de 2012 el Parlamento de las Islas Baleares aprobó la Ley 8/2012, del turismo de las Islas Baleares, que tenía como objeto la ordenación, la planificación, la promoción, el fomento y la disciplina del turismo y de la calidad en la prestación de servicios turísticos de las Islas Baleares. Así, la disposición adicional primera de esta Ley facultaba los consejos insulares porque, de acuerdo con sus competencias, dictaran las disposiciones necesarias para ejecutarla y desplegarla. De acuerdo con estas disposiciones, el Consejo Insular de Formentera aprobó el Reglamento 1/2015, por el cual se regula la comercialización de estancias turísticas a viviendas en la isla de Formentera, en virtud del cual se da cumplimiento al mandato y la habilitación legal antes mencionada en el ámbito regulado por el Capítulo IV del Título III de la Ley del turismo, entrando a regular de manera pormenorizada un sector de actividad turística con gran pes en Formentera. Sin embargo, de acá la aprobación de este reglamento, la Ley 8/2012 ha sido modificada en varias ocasiones en cuanto a la comercialización de estancias turísticas de viviendas, en concreto, por la Ley 6/2017, de 31 de julio, que permite la comercialización de estancias turísticas a las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, más allá de los conocidos como edificios aparejados sobre parcela común que ya estaban permitidos, e introduce un control más intenso desde el punto de vista urbanístico, medioambiental y tributario, por el Decreto Ley 3/2017, de 4 de agosto, en cuanto a la definición de las empresas comercializadoras de estancias turísticas a viviendas, y por la Ley 6/2018, de 22 de junio, para su adaptación a la Directiva 2015/2302, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a las agencias de viajes.

En este sentido, el proyecto de reglamento enviado para dictamen tiene por objeto el desarrollo de la regulación de las estancias turísticas a viviendas en la isla de Formentera, considerando los cambios normativos acontecidos.

Con todo, hay que tener presente que de acá el Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Formentera, en virtud del cual se produjo la aprobación inicial del proyecto de reglamento en cuestión, se aprobaron la Ley 6/2019, de 8 de febrero y la Ley 2/2020, de 15 de octubre, que modifican determinados aspectos de la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares, y que podrían tener cierta incidencia en el proyecto de reglamento enviado para dictamen, por lo tanto, entendemos que sería recomendable que antes de solicitar el correspondiente dictamen al Consejo Consultivo de las Islas Baleares, el Consejo Insular de Formentera considerara estos cambios normativos, en el supuesto de que sea necesario, para adaptar el proyecto de reglamento a la legislación vigente en el momento de su aprobación.

Tercera. A continuación, consideramos oportuno aportar una serie de datos relativos al alojamiento en apartamentos turísticos por islas que la Memoria del CES sobre la Economía, el Trabajo y la Sociedad de las Islas Baleares durante el año 2019 ha puesto de manifiesto:

“El 2019 los apartamentos turísticos suman 8,8 millones de pernoctaciones, el 5% del total de las Islas Baleares en establecimientos reglados. Respecto del 2019, esta cifra representa una caída del 7,4%. La estancia mediana que se da en este tipo de alojamiento es más larga que la de los hoteles, puesto que llega a los 6 días, a pesar de madriguera un 6,9% en términos interanuales. El total de viajeros, 1,5 millones, cae un 0,6% respecto del año 2018.

En Mallorca este tipo de alojamiento reglado tiene un peso inferior a la media (un 3%) y registra 4,9 millones de pernoctaciones. En comparación con el año anterior, el número de noches cae un 12,2%. La estancia mediana en esta isla es de 6,9 noches, la más alta de los establecimientos reglados, y presenta un acortamiento de el'1,9% respecto del 2018. En cuanto al número de viajeros, supera los 709.000, con un descenso del 10,5%. En Menorca los apartamentos turísticos tienen más importancia que al resto del archipiélago. Casi una quinta parte de los viajeros que optan por un apartamento turístico de las Baleares, escogen la isla de Menorca. El número de pernoctaciones, 1,6 millones, y el de viajeros, 274.000, tienen un peso respecto de la isla de un 11% y un 12%, respectivamente. El número de viajeros se ha incrementado un 13,9 %, pero las pernoctaciones caen un 4,0%, lo cual reduce la estancia mediana un 15,7% hasta situarla en el 5,7 días el 2019.

Los apartamentos turísticos registran en las Pitiusas 2,4 millones de pernoctaciones, el 8% sobre el total de la isla, pero más de una cuarta parte de las noches en apartamentos de todas las Baleares. Los viajeros, 485.000, tienen un peso similar y en ambos casos se superan los niveles del 2018 (con un 1,3% y 9,3% respectivamente). La estancia mediana, que no llega a los 5 días, retrocede un 7,3%".

Cuarta. La presidenta del Consell Insular de Formentera se encuentra legitimada por solicitar este dictamen, con carácter preceptivo, de acuerdo con el que dispone el artículo 2.1.a) de la Ley 10/2000, de 30 de noviembre, del Consejo Económico y Social, y el artículo 31 del Decreto 67/2010, de 28 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento.

IV. Observaciones particulares

Primera. En la tramitación del procedimiento se han observado, a todos los efectos, las exigencias derivadas del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y, parcialmente, los requisitos previstos por el legislador autonómico (para el ejercicio de la potestad reglamentaria ejecutiva en los mencionados artículos 42 a 47 de la Ley 4/2001 de 14 de marzo, del Gobierno de las Islas Baleares, dado que el procedimiento se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Islas Baleares) y por otras disposiciones.

En este sentido, en líneas generales, se ha realizado la consulta pública previa mediante la publicación de la información básica al apartado de participación de la página web del Consejo Insular de Formentera, consta también la aprobación inicial por parte del pleno del Consejo Insular de Formentera intermediando un acuerdo adoptado por mayoría, se ha dado cumplimiento a los trámites de audiencia e información pública por un periodo no inferior a treinta días, así como también se ha dado traslado del proyecto de reglamento a la Comisión Nacional del Mercado y la Competencia para la emisión del correspondiente informe, y se ha pedido el parecer en el Instituto Balear de la Mujer que ha emitido el preceptivo informe, así como al Gobierno de las Islas Baleares, mediante la consejería competente en materia de turismo.

En cambio, llama la atención el hecho que no se haya enviado el proyecto de reglamento al Consejo de Entidades de Formentera (o al menos, esta justificación no consta dentro del expediente enviado para dictamen), como órgano máximo y único de

coordinación de las varias entidades de la isla, sobre todo si tomamos en consideración el análisis jurídico del contenido del proyecto que figura a la memoria de análisis de impacto normativo, concretamente el apartado relativo a la participación de las asociaciones interesadas, donde se hace constar expresamente la necesidad de dar cuenta y solicitar el parecer de este órgano.

Segunda. A continuación, consta al expediente una memoria de análisis de impacto normativo en la cual se justifica la oportunidad de la norma, la adecuación de las medidas propuestas a las finalidades perseguidas, el contenido y análisis jurídico del proyecto, el impacto económico y presupuestario, el impacto de género, la tabla de vigencias y la relación de las disposiciones afectadas, con la justificación de la adecuación del Proyecto a los principios de buena regulación del artículo 129 de la Ley 39/2015 y con la valoración del impacto del Proyecto sobre la familia, la infancia y la adolescencia, así como la justificación de la no incidencia del Proyecto en la libertad sexual y la identidad de género. La memoria incluye también el estudio de cargas administrativas que se derivan del Proyecto.

En relación al impacto económico y presupuestario, la memoria incluye un anexo en el cual se detalla el impacto económico sobre determinados sectores que figuran al proyecto de reglamento, sin embargo, en cuanto al impacto presupuestario, se justifica su ausencia en el sentido que la futura norma no tiene ninguna incidencia presupuestaria y no implica la necesidad de modificar ninguno de las partidas de gasto de los presupuestos del Consejo, afirmación que resulta contradictoria con el estudio de cargas administrativas, del cual se derivan la inclusión de una serie de procedimientos de los cuales pueden derivar ingresos para la administración insular (si bien de escasa relevancia económica), como el pago de tasas derivadas de actuaciones

inspectoras o por nuevas altas y renovaciones de plazas. Además de esto, el estudio de cargas administrativas pose de manifiesto la necesidad de dotar el Consejo de nuevos recursos como consecuencia de las nuevas tareas que tendrá que asumir respecto de la gestión y la inspección de las viviendas en plurifamiliares destinados a la comercialización turística, recursos que generarán los correspondientes gastos que tendrán que ir a cargo de la correspondiente partida presupuestaria de los presupuestos del Consejo.

Tercera. En relación al contenido del proyecto de reglamento, haremos las siguientes observaciones para mejorar el texto y su comprensión:

1.- En primer lugar, con el fin de conseguir una mejor comprensión del texto, sería recomendable introducir una parte expositiva en forma de preámbulo, en la cual, se tendría que indicar entre otros aspectos, el objeto y la finalidad de la norma, los antecedentes, el título competencial en virtud del cual se pretende aprobar y el marco normativo habilitante.

2.- En relación al ámbito de aplicación de la norma prevista en el artículo 2, convendría hacer referencia también al ámbito de aplicación territorial, el cual se circunscribe con carácter exclusivo en la isla de Formentera.

3.- Por otro lado, consideramos que por razones de orden sistemático, antes de establecer las condiciones para la comercialización de estancias turísticas (artículo 3.2) sería adecuado hacer una referencia a que se tiene que entender por este tipo de comercialización, en sus dos modalidades, a los efectos de este reglamento.

4.- A continuación, el artículo 5.3 hace referencia a la exigencia para poder llevar a cabo

la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales de disponer de la cédula de habitabilidad en vigor o del título análogo expedido por el Consejo Insular, sacado de aquellas viviendas exentas por normativa. En este sentido, por razones de seguridad jurídica, sería adecuada especificar cuáles son estas viviendas que se encuentran exceptuados de esta exigencia o, en su defecto, la normativa concreta que permite esta dispensa. A continuación, cuando el apartado cuarto de este artículo establece la prohibición de comercializar viviendas sometidas en el régimen de protección oficial o de precio tasado, entendemos que esta prohibición se podría hacer extensible también a cualquier régimen de protección equivalente con los anteriores.

5.- En cuanto a las condiciones mínimas específicas que tienen que cumplir las viviendas objeto de estancias turísticas previstas en el artículo 7, consideramos que las referencias a los Reglamentos 834/2007, de 28 de junio, y 889/2008, de 5 de septiembre (letra e), se tendrían que realizar de manera completa, dado que es la primera vez que el proyecto de reglamento hace referencia a ambas normas, es decir, por un lado, al Reglamento 834/2007, del Consejo, de 28 de junio, sobre producción y etiquetado de productos ecológicos, y de la otra, al Reglamento 889/2008, de la Comisión, de 5 de septiembre, por el cual se establecen las disposiciones de aplicación del Reglamento 834/2007. El mismo podemos señalar en relación en el artículo 9.9, cuando se hace referencia a la Ley 39/2015.

6.- Seguidamente, hemos detectado un error de redacción en el artículo 9.4, puesto que cuando habla del título de habilidad análogo, tendría que decir el título de habitabilidad análogo.

7.- Por otro lado, llama la atención la previsión que realiza el artículo 12.9 del proyecto, cuando dispone que una vez presentada la declaración responsable de inicio de

actividad turística (DRIAT) junto con la documentación necesaria, el órgano encargado del registro lo tiene que examinar, y en el supuesto de que presente incorrecciones de carácter esencial no se tiene que hacer la inscripción hasta que sean enmendadas, a pesar de que, el artículo 23.6 de la Ley 8/2012 establece que la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad tiene como efecto inmediato la inscripción en el registro insular correspondiente. Además, el artículo 27.4 de la Ley añade que una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad o la comunicación previa la administración turística competente realizará de oficio la inscripción en el registro insular correspondiente. Por este motivo, entendemos que en el caso de que la declaración presentada presente incorrecciones de carácter esencial, la actuación procedente será la cancelación de la inscripción, dado que esta se produce desde el mismo momento en el cual la declaración se presentada, sin perjuicio de cualquier otro actuación que se considere procedente, de acuerdo con el que se desprende del artículo 23.4 de la Ley 8/2012.

8.- En cuanto al régimen de comprobación e inspección, consideramos que el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la declaración responsable para realizar las primeras inspecciones previsto en el artículo 19.4 es un tanto excesivo, sobre todo si tenemos en cuenta que la comercialización de algunas estancias no puede ser superior a 60 días el año.

9.- Finalmente, por evidentes motivos de carácter temporal, es necesario modificar los plazos previstos a la disposición transitoria segunda y a la disposición transitoria tercera, relativos a la adaptación a los requisitos de eficiencia energética y del control de consumo de energía y agua, respectivamente, dado que el plazo que establecen para lograr estos requisitos es el 1 de agosto de 2020.

V. Conclusiones

El Consejo Económico y Social de las Islas Baleares ha valorado el proyecto de reglamento insular por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas, y solicita al Consejo Insular de Formentera que sea receptivo a las recomendaciones formuladas en este dictamen.

Palma, 1 de diciembre de 2020

Visto y aprobado

El secretario general



Josep Valero González

La presidenta en funciones



Carmen Planas Palou
(Por vacante del presidente)