

DECRET 163/1998, de 8 de julio, de apartamentos turísticos

Els decrets 193/1989 i 194/1989, de 17 de juliol, el Decret 100/1990, de 20 de març, i l'Ordre de 20 d'octubre de 1992, van fixar a Catalunya la normativa sobre els apartaments turístics i les empreses dedicades que se'n dediquen al lloguer.

L'experiència en l'aplicació d'aquesta normativa, la necessària simplificació dels tràmits administratius i l'adequació de la norma a la realitat del sector dels apartaments a Catalunya, fan aconsellable una nova regulació.

L'objectiu de la present regulació és l'activitat d'allotjament en apartaments turístics, restant fora del seu àmbit d'aplicació els arrendaments de finques urbanes per temporada previstos a la Llei 24/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Per aquest motiu, i prèvies les consultes pertinents a les entitats i institucions afectades, d'acord amb el dictamen emès per la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller d'Indústria, Comerç i Turisme, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1

Objecte

Article 1

El present Decret té per objecte ordenar la comercialització dels apartaments turístics, establir els seus requisits i els de les empreses que els exploten.

Resten fora del seu àmbit d'aplicació els arrendaments de finques urbanes per temporada previstos a la Llei 24/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Capítol 2

Apartaments turístics

Article 2

Apartament turístic és aquell habitatge que s'ofereix en condicions d'immediata disponibilitat i mitjançant preu a les persones usuàries que, per motius de vacances o turístics, efectuen una estada per dies, setmanes o mesos.

Els apartaments turístics només es poden comercialitzar a través de les empreses explotadores definides a l'articles 5, les quals han de realitzar amb caràcter obligatori la neteja habitual de l'allotjament i abans de l'entrada de noves persones usuàries.

Article 3

Pel que fa al règim de preus, reserves i serveis mínims i complementaris en aquest tipus d'allotjament turístic s'estarà a allò que disposa el Decret 53/1994 de 8 de febrer.

Article 4

Els apartaments turístics han de reunir els requisits tècnics mínims de l'annex 1 del present Decret.

Capítol 3

Empreses explotadores d'apartaments turístics

Article 5

Les empreses explotadores d'apartaments turístics són aquelles constituïdes per persones físiques o jurídiques, que poden ser o no titulars dels habitatges. Aquestes empreses s'han d'inscriure en el Registre General d'Empreses i Activitats Turístiques de Catalunya.

Article 6

Dins la Secció d'empreses dedicades a l'explotació d'apartaments turístics del Registre d'Empreses i Activitats Turístiques de Catalunya hi ha els dos grups següents:

Empresarial: on s'inscriuen les empreses que es dediquen a l'explotació d'apartaments de la seva propietat o que disposin de l'autorització del propietari per a fer-ho.

Professional: on s'inscriuen les persones titulades que són membres dels col·legis professionals els estatuts dels quals tenen reconeguda la intermediació en el lloguer d'immobles.

Capítol 4

Inscripció

Article 7

Les empreses explotadores, per tal d'obtenir la inscripció, han de presentar davant la delegació corresponent del Departament de Indústria, Comerç i Turisme a Lleida, Girona i Tarragona i davant la Direcció General de Turisme a Barcelona, la documentació següent:

a) Dades acreditatives de l'empresa: nom, cognoms, domicili, número del NIF de la persona sol·licitant i nom comercial sota el que opera l'activitat. En cas de tractar-se d'una persona jurídica cal aportar l'escriptura de constitució degudament inscrita en el Registre Mercantil on ha de constar com objecte social el de l'explotació d'apartaments turístics. Les persones jurídiques queden obligades a comunicar qualsevol canvi que afecti les dades registrals.

b) Alta a l'Impost d'activitats econòmiques (IAE).

c) Adreça i telèfon de l'oficina i de les persones designades com a responsables davant la persona usuària.

d) Declaració, degudament signada, dels apartaments que explota així com el títol en virtut del qual en té la disponibilitat.

e) Garantia suficient davant les persones consumidores concretada segons l'article següent i els models especificats en els annexos 2 i 3.

Capítol 5

Garanties

Article 8

8.1 La fiança s'ha de constituir de conformitat amb l'escala següent:

Fins	a	10	apartaments:	1	milió	de	pessetes.	
Entre	10	i	30	apartaments:	2,5	milions	de	pessetes.
Entre	30	i	60	apartaments:	5	milions	de	pessetes.

Més de 60 apartaments: 8 milions de pessetes.

8.2 La fiança respon, exclusivament, de les indemnitzacions a les persones usuàries del servei declarades en sentència judicial ferma o en laudes de juntes arbitrals de Consum.

8.3 Les persones professionals col·legiades de titulacions que tinguin en els seus estatuts reconeguda la intermediació en el lloguer d'immobles, poden aportar com a garantia, una certificació del col·legi corresponent, de conformitat amb l'annex 3, que acrediti la subscripció i vigència d'una pòlissa de responsabilitat civil, individual o col·lectiva, que cobreixi la seva responsabilitat econòmica davant les persones usuàries dels apartaments per les quanties esmentades a l'apartat 1 d'aquest article.

Article 9

Les empreses han de comunicar a la delegació corresponent o a la Direcció General de Turisme en el cas de Barcelona, qualsevol variació en la relació d'apartaments que explota així com en la seva pròpia estructura o característiques.

La baixa en el registre de les empreses explotadores es pot produir:

a) A petició pròpia per cessar en l'activitat. En aquest cas per fer efectiva la baixa la persona interessada ha de comunicar-ho per escrit a la delegació corresponent o a la Direcció General de Turisme en el cas de Barcelona, adjuntant una fotocòpia de la baixa de la llicència fiscal i la declaració de no tenir cap contracte pendent.

b) En compliment de resolució adoptada en expedient sancionador.

c) Per incompliment de les condicions exigides per a la seva inscripció.

Capítol 6

Publicitat

Article 10

La comercialització d'apartaments turístics sense haver obtingut la prèvia inscripció en el corresponent registre es considera clandestina. En tota la publicitat o la informació

d'apartaments turístics ha de constar el número de registre de l'empresa comercialitzadora.

Capítol 7

Obligacions de les empreses explotadores

Article 11

Les empreses han de lliurar a les persones usuàries els apartaments en bon estat de conservació i neteja, i amb concordança amb la descripció i publicitat que se n'hagi fet.

Article 12

Les empreses han de portar el control sobre l'ocupació dels apartaments, d'acord amb el que disposa l'Ordre de 14 de febrer de 1992, sobre llibres-registre i comunicacions d'entrada de viatgers en establiments d'hoteleria i altres similars (BOE núm. 48). Tanmateix han de disposar de fulls de reclamació a disposició de les persones usuàries.

Article 13

Les empreses no poden autoritzar a les persones usuàries:

- a) Introduir mobles i realitzar qualsevol mena d'obres.
- b) Allotjar-se en nombre superior a la capacitat de l'apartament.
- c) Exercir l'activitat d'hostalatge a l'allotjament o destinar aquest a una finalitat diferent a la pactada.
- d) Realitzar activitats o observar conductes contràries a la higiene o normal convivència.

Capítol 8

Infraccions i sancions

Article 14

L'incompliment del que disposa el present decret donarà lloc a les responsabilitats administratives corresponents i serà sancionat d'acord amb el que disposa la Llei 1/1990, de 8 de gener, sobre la disciplina de mercat i de defensa dels consumidors i dels usuaris.

Disposicions transitòries

--1 Les sol·licituds d'autorització d'apartaments turístics pendents de tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta disposició hauran d'adaptar-se al que s'estableix en aquest Decret en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals sense haver-ho efectuat es procedirà a l'arxiu de la sol·licitud.

Les sol·licituds d'autorització d'empreses explotadores d'apartaments turístics pendents a l'entrada en vigor d'aquesta disposició seran resoltes de conformitat amb aquest decret.

--2 Les empreses explotadores ja inscrites a un dels dos grups existents en el Registre general d'empreses i activitats turístiques mantenen la seva inscripció.

--3 Les fiances actualment davant el Departament d'Economia i Finances s'entenen vigents i només es podran executar d'acord amb l'apartat 2 de l'article 8 d'aquesta disposició.

Disposició derogatòria

Queda derogat el Decret 193/1989, de 17 de juliol, pel qual s'estableixen les normes sobre l'ordenació i classificació dels apartaments turístics; el Decret 194/1989 de 17 de juliol, pel qual es regulen les empreses dedicades al lloguer d'apartaments turístics; el Decret 100/1990, de 20 de març, pel qual es fixen els requisits tècnics mínims dels apartaments turístics i l'Ordre, de 20 d'octubre de 1992, per la qual es creen dos grups en la Secció d'empreses dedicades al lloguer d'apartaments turístics del Registre general d'empreses i activitats turístiques.

Disposicions finals

--1 Es dona a l'article 29 del Decret 53/1994, de 8 de febrer, sobre el règim de preus, reserves i serveis mínims i complementaris en establiments d'allotjament turístic la redacció següent:

"El preu inclou:

"Neteja habitual de l'allotjament.
"Subministrament d'aigua potable, calenta i freda.
"Subministrament d'energia elèctrica, energia per a la cuina, i si s'escau, per a la calefacció de l'allotjament.
"Mobiliari, instal·lacions i equip.
"Atenció a la persona usuària durant la seva estada per a totes les qüestions relacionades amb l'allotjament."

--2 Es faculta el conseller d'Indústria, Comerç i Turisme per a l'execució i desplegament del present decret.

--3 Aquesta disposició entra en vigor l'endemà de la seva publicació al DOGC.

Barcelona, 8 de juliol de 1998

Jordi Pujol
President de la Generalitat

Antoni Subirà i Claus
Conseller d'Indústria, Comerç i Turisme

Annex 1

Requisits tècnics que han de complir els apartaments turístics:

Els apartaments, per tal de poder-se comercialitzar, hauran de disposar de la cèdula d'habitabilitat o presentar l'alta en el subministrament d'aigua i energia elèctrica, com a mínim, i complir les següents condicions:

--1 Apartaments complets.

Els apartaments complets són aquelles unitats d'allotjament turístic compostes, com a mínim, per una sala d'estar menjador, un dormitori, una cambra higiènica i una cuina, incorporada o no.

La capacitat màxima d'aquestes unitats d'allotjament estarà en funció dels dormitoris de què disposi i de la seva superfície.

1.1 Dimensions mínimes

Superfície útil mínima dels dormitoris individuals: 6 m².

Superfície útil mínima dormitoris dobles: 10 m².

Superfície útil mínima de la sala d'estar menjador (màxim 2 places): 13,5 m².

Superfície útil mínima addicional per plaça (+ 2 places) de la sala d'estar menjador: 1,5 m².

Superfície útil mínima dels banys: 3,5 m².

Superfície útil mínima de les cuines (incorporades o no): 5 m².

Superfície mínima útil total dels allotjaments turístics complets (estar menjador + 1 dormitori doble + cuina + bany: 32 m².

Altura lliure mínima en metres de totes les estances excepte bany: 2,5 m.

1.2 Equipament

1.2.1 Dormitori.

Ventilació i il·luminació directe a l'exterior o a celobert sense tapar. Superfície d'il·luminació igual o superior a 1/8 part de la superfície útil del dormitori.

1.2.2 Sala d'estar menjador.

Mobiliari, jocs de coberts, parament i llenceria proporcional al nombre de places reals de l'allotjament.

Ventilació i il·luminació igual que el punt anterior.

1.2.3 Cuina

Disposarà com a mínim de dos focs, aigüera i elements auxiliars, parament, utensilis i llenceria necessaris per a la preparació d'aliments.

Frigorífic d'una capacitat mínima de 145 litres.

Campana amb extracció mecànica de fums i ventilació suficient.

1.2.4 Bany

Els banys es componen de banyera o plat de dutxa, lavabo i inodor.

A partir de cinc places de capacitat les unitats d'allotjament disposaran d'un segon bany complementari.

1.2.5 Armari

Com a mínim un armari de dimensió mínima de 1,40 x 0.60 m.

--2 Apartaments tipus "estudi"

Els apartaments tipus "estudi" són aquelles unitats d'allotjament turístic compostes com a mínim per una sala conjunta d'estar, menjador, dormitori, una cambra higiènica i una cuina (incorporada o no).

La capacitat màxima de les unitats d'allotjament estarà en funció de la superfície de la sala d'estar, menjador, dormitori.

2.1 Dimensions mínimes.

Superfície útil mínima de la sala conjunta d'estar, menjador, dormitori (màxim 2 places): 12 m².
Superfície útil mínima addicional per plaça (+2 places) de la sala d'estar, menjador, dormitori: 3 m².
Superfície útil mínima de les cuines (incorporades o no): 5 m².
Superfície útil mínima dels banys (complets): 3 m².
Superfície útil mínima total dels estudis (estar menjador dormitori+cuina+bany): 20 m².
Altura lliure mínima, en metres de totes les estances excepte bany: 2,5 m.

2.2 Equipament.

2.2.1 Sala d'estar, menjador, dormitori.

Ventilació i il·luminació directa a l'exterior o a celobert sense tapar. Superfície d'il·luminació igual o superior a 1/8 part de la superfície útil de la sala d'estar, menjador, dormitori.

2.2.2 Cuina

Disposarà com a mínim de dos focs, aigüera i elements auxiliars, parament, utensilis i llenceria necessaris per a la preparació d'aliments.

Frigorífic d'una capacitat mínima de 145 litres.

Campana amb extracció mecànica de fums i ventilació suficient.

2.2.3 Bany.

Els banys es componen de banyera o plat de dutxa, lavabo i inodor.

A partir de cinc places de capacitat les unitats d'allotjament disposaran d'un segon bany complementari.

2.2.4 Armaris.

Com a mínim un armari de dimensió mínima de 1,40 x 0.60.

Annex 2

Model d'aval per a empreses explotadores d'apartaments turístics

El Banc/cia d'assegurances (denominació), agència (denominació), de (indiqueu-ho), representat/ada segons escriptures de poder atorgades davant el/la notari/ària Sr./Sra. (nom i cognoms), del Col·legi de (especifiqueu-ho), pel Sr./Sra (nom i cognoms) director/a, i el Sr./Sra (nom i cognoms), que estan degudament autoritzats per representar l'entitat avaladora, segons els seus estatuts, i considerant suficient l'esmentat poder, d'acord amb les facultats atorgades,

Avala:

Solidàriament en els termes i les condicions establerts al Decret 163/1998 del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme (DOGC núm. 2680, de 14.7.1998) l'empresa explotadora (denominació) domiciliada a (adreça) davant la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya, fins a la quantitat de (pessetes, en xifres i lletres), que s'ingressaran a requeriment de la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya.

La vigència de la present garantia és d'un any a comptar de la data en què s'estén, i es considera tàcitament prorrogada per iguals períodes anuals i mentre no es torni al Banc el present document.

Lloc, data, signatures legalitzades pel/per la notari/ària o intervingudes per el/la agent de canvi o borsa, segell de l'entitat asseguradora/banc i núm. d'inscripció al registre d'avals.

Annex 3

Model de certificació col·legial

Persona i càrrec (nom i cognoms), com a legal representant del Col·legi de (denominació)

Certifica

Que el/la Sr/Sra. (nom i cognoms), col·legiat/ada amb el número (especifiqueu-lo) té subscripta pòlissa de responsabilitat civil que respon davant les persones usuàries dels apartaments turístics que explota, per les quantitats i els conceptes previstos en l'article 8 del Decret 163/1998, de 8 de juliol, d'apartaments turístics.

Així mateix es compromet a comunicar a la Direcció General de Turisme qualsevol variació en l'esmentada pòlissa que afecti el seu contingut i garanties.

Data, signatura, càrrec i segell del Col·legi.

(Publicada al DOGC nº 2680, de 14 de juliol de 1998. Incorpora Correcció d'Errada publicada al DOGC nº 2818, de 2 de febrer de 1999)