

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA CONSORCIO BOLSA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

83

Aprobar el nuevo procedimiento de adquisición, renovación y reserva de las plazas turísticas gestionadas por el CBAT, y determinar el régimen general de imposición, gestión, liquidación y recaudación de sus precios públicos de acuerdo con lo que se indica a continuación

En sesión celebrada en día 3 de diciembre de 2024, la Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos adoptó el acuerdo que a continuación se transcribe:

Primero.- Aprobar el nuevo procedimiento de adquisición, renovación y reserva de las plazas turísticas gestionadas por el CBAT, y determinar el régimen general de imposición, gestión, liquidación y recaudación de sus precios públicos de acuerdo con lo que se indica a continuación:

1. ADQUISICIÓN DE PLAZAS

En los procedimientos de adquisición, renovación y reserva de plazas turísticas se deberá presentar por parte del interesado la correspondiente solicitud, la cual incluirá, en los supuestos de adquisición, renovación y reserva, una declaración responsable que acredite que se cumplen o se cumplirán los requisitos legalmente exigidos para la presentación de la Declaración Responsable para el Inicio de la Actividad Turística (DRIAT) cuando esta sea presentada en el plazo establecido.

Documentación que tendrá que acompañar la solicitud:

A) Establecimientos de alojamiento turístico:

A.1 Adquisición de plazas por establecimientos de alojamiento turístico. Se tendrá que presentar por parte del interesado:

- a) Documento de solicitud/declaración responsable de compra de plazas.
- b) En caso de personas físicas, DNI o NIE.
- c) En caso de personas jurídicas, NIF y la documentación acreditativa de su personalidad y representación.
- d) En caso de representante, DNI o NIE del representante y la autorización de la representación.
- e) Nota simple acreditativa de la titularidad del inmueble.
- f) En el caso de que el comercializador o explotador no sea el propietario, documento acreditativo de autorización del propietario para la compra de las plazas.
- g) Certificado emitido por un técnico competente el cual acredite el número de plazas solicitadas

A.2 Reserva de plazas para establecimientos de alojamiento turístico. Se tendrá que presentar por parte del interesado:

- a) Documento de solicitud/declaración responsable de reserva de plazas.
- b) En caso de personas físicas, DNI o NIE.
- c) En caso de personas jurídicas, NIF y la documentación acreditativa de su personalidad y representación.
- d) En caso de representante, DNI o NIE del representante y la autorización de la representación.
- e) Nota simple acreditativa de la titularidad del inmueble/terrenos.
- f) Certificado emitido un técnico competente el cual acredite el número de plazas que se computan al proyecto a ejecutar.
- g) Solicitud de licencia de obras ante la administración municipal.

A.2.1 Plazo máximo para la reserva de plazas.

El plazo máximo de la reserva será de 3 años, a menos que se pueda justificar, con anterioridad a la fecha límite para perfeccionar la adquisición, de manera justificada que no se han podido finalizar las obras u obtener licencia de actividad por causa no imputable al interesado. En caso de que este plazo no sea respetado en las condiciones indicadas, las plazas volverán de oficio a la bolsa de plazas, si esta existiera.





B) Viviendas objeto de comercialización turística.

B.1 Adquisición de plazas para viviendas objeto de comercialización turística. Se tendrá que presentar por parte el interesado:

- a) Documento de solicitud/declaración responsable de compra de plazas
- b) En caso de personas físicas, DNI o NIE
- c) En caso de personas jurídicas, NIF y la documentación acreditativa de su personalidad y representación
- d) En caso de representante, DNI o NIE del representante y la autorización de la representación
- e) Nota simple acreditativa de la titularidad del inmueble.
- f) En el caso de que el comercializador o explotador no sea el propietario, documento acreditativo de autorización del propietario para la compra de las plazas.
- g) Cédula de habitabilidad o documento equivalente que acredite el número de plazas.
- h) En el caso de viviendas principales ETV60 (comercialización de corta duración, dos meses al año) se deberá presentar el certificado de empadronamiento.
- i) Certificado municipal de zona apta para la comercialización turística de la vivienda.

B.2 Renovación de plazas para viviendas objeto de comercialización turística. Se deberá que presentar por parte del interesado:

Documento de solicitud/declaración responsable de renovación de plazas en la cual se hará constar que se cumplen todos los requisitos para la adquisición de nuevas plazas, así como el resto de requisitos establecidos en la normativa que es de aplicación.

No se requerirá la documentación ya presentada en el expediente de compra si esta ya consta. En el caso de no constar la documentación por el motivo que fuera, se deberá presentar la documentación indicada en el apartado anterior para la adquisición de plazas para viviendas.

1.1 Renuncia de plazas adquiridas

El interesado tendrá que presentar la correspondiente solicitud y acreditar su condición de interesado mediante la aportación del título de propiedad del inmueble donde consten las plazas inscritas.

Revisada la documentación, el CBAT aceptará la solicitud de renuncia del interesado y dará cuenta al servicio de Ordenación a los efectos que correspondan.

Las relaciones jurídicas privadas entre terceros serán ajenas al funcionamiento del CBAT. Se presumirán títulos suficientemente válidos para acordar la renuncia lo indicado en el primer párrafo de este apartado, sin perjuicio de los acuerdos, pactos u otros negocios jurídicos que hayan podido pactar con terceras personas.

De acuerdo lo que dispone el artículo 91.6 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo en las Islas Baleares, no se procederá en ningún caso al reembolso de los importes pagados a tales efectos.

1.2 Desistimiento de plazas reservadas

El interesado, que deberá acreditar su condición de interesado, en los mismos términos que en el apartado anterior, tendrá que presentar la solicitud de desistimiento de plazas reservadas.

En este caso, el CBAT aceptará la solicitud del interesado

1.3 Cambios de titularidad en la transmisión de plazas

El interesado deberá aportar el documento que acredite la transmisión de las plazas/inmueble objeto de las plazas.

En cualquier caso, estará en aquello que prevé la Disposición adicional decimocuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo en las Islas Baleares, respecto del derecho de tanteo y retracto de las plazas objeto de transmisión.

No procederá en ningún caso, la transmisión de plazas que incumplan el requisito indicado en párrafo anterior.

Una vez el CBAT acuerde favorablemente la transmisión de las plazas turísticas, dará cuenta al servicio de Ordenación a los efectos que correspondan.



1.4 Pago

De conformidad con el artículo 43 del TRLRHL la obligatoriedad en el pago del precio público es para quien solicite la actividad administrativa encaminada a la adquisición de plazas turísticas, por lo que el consorcio emitirá la correspondiente liquidación que será satisfecha a los efectos de obtener el certificado previsto en el punto 3º.

La liquidación de la reserva consistirá en el 25% del importe de las plazas, que en ningún caso será retornable en caso de desistimiento. El 75% restante será liquidado en el momento de la adquisición de las plazas.

La obligatoriedad en el pago es desde el momento en el cual se solicita la compra de las plazas. Esta condición de obligatoriedad en el pago permanece inalterable con independencia de la enajenación del inmueble objeto de comercialización turística y con independencia de los pactos o acuerdos privados a los que puedan llegar las partes intervinientes en la enajenación del inmueble. Si bien, los efectos de la adquisición de las plazas quedan afectos al inmueble y la falta de pago afectará al nuevo propietario.

2. IMPORTES A SATISFACER EN CONCEPTO DE ADQUISICIÓN DE PLAZAS TURÍSTICAS

Se aplicará lo establecido en el Acuerdo de la Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos celebrada en sesión del día 3 de julio de 2018, quedando éstos inalterables de acuerdo con lo que se refleja en la tabla siguiente:

	Precio por plaza
Plazas para alojamientos turísticos	3.500,00€
Plazas para viviendas unifamiliares (compra definitiva)	3.500,00€
Plazas para viviendas en régimen de propiedad horizontal, que habilitan para ejercer la actividad durante 5 años, con posibilidad de renovación (art. 50.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares)	875,00€
Plazas para viviendas principales, que habilitan para ejercer la actividad durante 5 años, con un máximo de 60 días/año, y con posibilidad de renovación (art. 50.20 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares)	291,67€

Todos los precios son con IVA incluido

3. CERTIFICADO ACREDITATIVO DE LA ADQUISICIÓN DE PLAZAS TURÍSTICAS

Una vez recibido el ingreso por el importe fijado a la resolución de liquidación, el CBAT emitirá certificado acreditativo de la compra, renovación o reserva de las plazas solicitadas, el cual tendrá que ser presentado por el interesado en la administración turística o autorizar su consulta con el resto de documentación necesaria. El plazo para presentar la declaración responsable de inicio de actividad después de haber recibido la notificación del certificado será de 3 meses desde su emisión. Se establece que ésta siempre y en todo caso será la vigencia máxima de este tipo de certificados, transcurrido el cual quedará sin efectos.

4. CANCELACIÓN DE OFICIO DE PLAZAS TURÍSTICAS

Cuando se produzca este supuesto no se reembolsarán las cantidades abonadas, excepto que la baja se produzca por causa sobrevenida no imputable al interesado, en estos casos el importe a reembolsar será el precio pagado menos un 2% de este precio por cada mes transcurrido desde la presentación de la DRIAT hasta la fecha de baja definitiva. Si el órgano resolutorio así lo considerara conveniente y a la vista de las razones que hayan podido dar lugar a la baja, se podrán solicitar los informes técnicos que se consideren adecuados.

Segundo. - Modificar la parte resolutoria del Acuerdo de la Junta Rectora celebrada en sesión de día 3 de julio de 2018 quedando eliminados los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de dicha Resolución en el sentido de no permitir el fraccionamiento de las cantidades a percibir en concepto de adquisición y renovación de plazas turísticas en el régimen establecido en tal Acuerdo. Todo esto en el entendido de poder solicitar el correspondiente fraccionamiento de la deuda tributaria según las determinaciones previstas a la Ley General Tributaria y el Reglamento de Recaudación.

El Acuerdo queda redactado de la siguiente manera, quedando vigente exclusivamente en su apartado 1º en cuanto a la determinación de los precios de las plazas turísticas:

1. “Aprobar los nuevos precios relativos a la venta de plazas turísticas tal como quedan reflejados en la tabla siguiente:

	Precio por plaza
Plazas para alojamientos turísticos	3.500,00€
Plazas para viviendas unifamiliares (compra definitiva)	3.500,00€



	Precio por plaza
Plazas para viviendas en régimen de propiedad horizontal, que habiliten para ejercer la actividad durante 5 años, con posibilidad de renovación (art. 50.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares)	875,00€
Plazas para viviendas principales, que habiliten para ejercer la actividad durante 5 años, con un máximo de 60 días/año, y con posibilidad de renovación (art. 50.20 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares)	291,67€

*Después de 5 años se tendrá que volver abonar el precio por plaza.”

Tercero.- Aprobar el siguiente régimen transitorio para aquellas plazas adquiridas con carácter previo a la adopción del presente Acuerdo:

Todas aquellas adquisiciones de plazas turísticas que sean previas a la entrada en vigor del presente Acuerdo, se regirán por los Acuerdos aplicables en el momento de la adquisición de las plazas, incluido el régimen de pago de fraccionamientos.

No obstante, lo anterior, en el momento que se solicite la renovación de las plazas se estará en todo aquello que dispone el punto segundo de la presente Resolución, por lo cual, en las renovaciones solicitadas desde la entrada en vigor del Acuerdo no se podrá aplicar el fraccionamiento de los pagos más allá de los previstos a la normativa vigente.

A partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo, la falta de pago de alguna de las fracciones implicará atender al artículo 2 del TRLRHL el cual establece que, para el cobro de cualquier ingreso de derecho público, las entidades locales y sus entes dependientes ostentarán las prerrogativas establecidas legalmente para la Hacienda del Estado, y actuarán, si es el caso, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes. Las prerrogativas correspondientes a los derechos de naturaleza pública de la Hacienda Pública Estatal vienen señaladas en el artículo 10 de la Ley 47/2003 General Presupuestaria, donde se remite a las propias prerrogativas establecidas para los ingresos de naturaleza tributaria previstas en la LGT y en el RGR.

De conformidad con lo anterior, la falta de pago de alguna de las fracciones por parte del obligado principal implicará necesariamente que la tesorería del CBAT dicte la correspondiente provisión de apremio para iniciar el cobro en la vía ejecutiva, con los recargos e intereses señalados en el artículo 28 de la Ley 58/2003 General Tributaria (LGT). La exigencia del pago de las fracciones a través de la notificación de la provisión de apremio conforme a la metodología señalada en el apartado 7 del acuerdo de la junta Rectora de 22 de noviembre de 2018 donde, a consecuencia de la falta de pago se prevé la notificación de esta circunstancia, dándose 10 días para el pago.

Así mismo, la falta de pago, en periodo voluntario o apremio implicará la pérdida del título habilitante.

La falta de pago de cualquiera de las fracciones en periodo voluntario supondrá el pago íntegro de la deuda y se notificará mediante providencia de apremio y serán aplicables los recargos señalados en el artículo 28 de la Ley 58/2003, General Tributaria y los acuerdos vigentes de la Junta Rectora.

La falta de pago supone la pérdida definitiva de las plazas.

Alienación del bien inmueble en el cual se encuentran afectadas las plazas turísticas

Cuando se proceda a la enajenación del inmueble en el cual se encuentren afectadas las plazas turísticas y queden cuantías fraccionadas pendientes de satisfacer, se deberá observar que las actuaciones de cobro tendrán que dirigirse al obligado en el pago originario (el que solicitó las plazas turísticas), con independencia que se pueda efectuar un cambio de explotador de la actividad turística. El cambio de explotador no implica el cambio del obligado en el pago.

Así mismo, los pactos o negocios privados no alterarán la situación anterior.

Si en el momento de la enajenación del inmueble se comunica que las acciones de cobro de las fracciones pendientes se deben dirigir en una cuenta corriente diferente del original, el cambio de cuenta corriente, con independencia de su titular, tampoco implica el cambio de la consideración de obligado en el pago, el cual seguirá siendo el obligado originario.

Finalizadas las actuaciones de cobro en vía voluntaria y en vía ejecutiva frente al obligado en el pago, la falta de pago dará lugar a la pérdida de las plazas turísticas

No obstante, lo anterior y dado que el hecho de que el artículo 88.1 de la Ley de Turismo de las Islas Baleares señala que las plazas turísticas quedan vinculadas al inmueble, con anterioridad a la declaración de la pérdida y baja de las plazas se dará audiencia al nuevo propietario del inmueble en el proceso de declaración de baja de las plazas.

En el supuesto de plazas de alojamientos turísticos, el pago de las cuales se haya fraccionado y falten pagos a liquidar, la Resolución por la cual se acuerde la renuncia a las plazas también contendrá la liquidación para satisfacer el resto del importe pendiente de pago.





Cuarto. - Dejar sin efectos cualquier Acuerdo previo de la Junta Rectora o cualquier otro órgano del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos que contravenga los procedimientos acordados mediante la presente Resolución.

Quinto. - Indicar que el presente Acuerdo tendrá efectos desde su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Palma, documento firmado electrónicamente (*3 de diciembre de 2024*)

El secretario del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos (Mallorca)
Guillem Balaguer Mayol

<https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/es/2025/5/1180229>

