

## GRAN ANGULAR



ANÀLISI

**Xavier de Bernat Jiménez**ADVOCAT SÈNIOR ÀREA LITIGACIÓ I ARBITRATGE.  
AGM ABOGADOS

# LA NOVA REGULACIÓ CATALANA DELS HABITATGES TURÍSTICS

El Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) publicava el 6 d'agost del 2020 el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya. Si bé el moment triat per a la seva publicació resulta poc falaguer a causa de la indiscutible crisi que està sofrint el sector turístic amb motiu de la covid-19, la veritat és que es tracta d'una normativa que vol posar ordre a un sector sobreexplotat, amb una gran pluralitat d'interventors i un excés de normativa la qual, en alguns casos, resulta contradictòria.

Les intencions d'aquest decret són clares: definir els requisits turístics i de classificació de les empreses i de les activitats turístiques i regular-ne la disciplina administrativa i el model de governança. Queden exclosos d'aquesta norma aquells establiments, instal·lacions residencials, mitjans de transport i vehicles on es pugui pernoctar i que estiguin regulats per normativa pròpia, com instal·lacions juvenils, residències per a persones grans, residències d'estudiants, establiments on s'exerceixen activitats de naturalesa sexual o anàlegs.

Dit tot això, el present article té com a finalitat conèixer quina regulació preveu aquesta norma per a una de les activitats turístiques més controvertides dels últims anys: l'arrendament d'habitatges d'ús turístic.

El contingut del decret s'estructura en llibres, títols, capítols i seccions. En el llibre segon, títol II, trobem l'habitatge d'ús turístic definit com "aquell que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada



Interior d'un pis turístic del Barri Vell de Girona. ARXIU /QUIM PUIG

“**Les intencions d'aquest decret són clares: definir els requisits turístics i de classificació de les empreses i les activitats turístiques i regular-ne la disciplina administrativa i el model de governança. Queden exclosos d'aquesta norma aquells establiments, instal·lacions residencials, mitjans de transport i vehicles on es pugui pernoctar i que estiguin regulats per normativa pròpia**

i en condicions d'immediata disponibilitat.” L'estada de temporada comporta l'ocupació d'un habitatge per un període continuat igual, o inferior, a trenta-un dies. L'habitatge d'ús turístic ha de ser cedit en la seva integritat, és a dir, sota aquesta modalitat no es poden arrendar diferents estades de manera separada, la qual cosa equivaldria a un lloguer d'habitació o de llar compartida (nova figura regulada en aquest decret).

Una novetat significativa del decret és que estableix un màxim de quinze places per habitatge turístic, de manera que queda prohibida l'ocupació superior a aquest nombre de places, o superior al límit que indiqui la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge. A més, l'habitatge ha d'estar prou moblat i dotat d'aparells i utensilis necessaris per tal que

pugui ser ocupat immediatament.

Així mateix, el propietari o gestor ha de lliurar als usuaris de l'immoble un document que reculli les normes de convivència acordades per la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, en cas que aquesta comunitat existeixi. Aquest document ha d'estar redactat, com a mínim, en català, castellà, anglès i francès. D'altra banda, el propietari o gestor designat ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge. Aquest habitatge, al seu torn, ha d'exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable el NIRTC (número d'inscripció en el registre de turisme de Catalunya).

Finalment, s'ha suprimit qualsevol tipus de referència al compliment d'altres normatives, encara que es torna a

esmentar el règim especial del municipi de Barcelona, la qual cosa faculta al seu consistori a la promulgació i l'establiment, mitjançant ordenances, de requisits particulars a les activitats d'allotjament turístic en habitatges d'ús turístic i en llars compartides, així com limitacions temporals i períodes màxims de vigències.

Aquesta normativa vol intentar professionalitzar una prestació de servei en la qual en els últims anys ha regnat el descontrol i l'ambigüitat, en part, per l'entrada d'empreses i particulars aliens al sector turístic, àvids d'obtenir una gran rendibilitat econòmica, sense tot just haver de complir amb els requisits normatius que s'exigeixen a empreses del sector que gestionen un altre tipus d'establiments.

Ara bé, aquest decret segueix sense esclarir el futur de l'habitatge d'ús turístic a la ciutat de Barcelona. Recordem que, des del 14 de novembre del 2019, l'Ajuntament de la Ciutat Comtal ha suspès, per un termini màxim d'un any la concessió de llicències per a l'explotació de pisos turístics, any que està a punt d'expirar sense que hi hagi una nova regulació a la vista, i amb la problemàtica, segons l'Ajuntament, que pot arribar a suposar l'ús fraudulent de la nova figura prevista en aquest decret: la llar compartida. Amb independència de la qualitat tecnicojurídica d'aquesta nova norma, resulta innegable que el seu bon funcionament dependrà de la supervivència d'un sector turístic molt castigat i la continuïtat del qual depèn, en gran mesura, de les ajudes que el fons europeu li pugui atorgar. En cas contrari, aquesta normativa serà, com moltes altres que l'han precedit, foc d'encenalls.