

Consulta

ASSUMPTE: Informe sobre l'exigència d'inscripció al Registre d'Agents Immobiliaris dels gestors d'habitatges d'ús turístic (HUT).

Normativa aplicable:

- Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.
- Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- Decret 12/2010, de 2 de febrer, pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya.

Anàlisi:

Els Habitatges d'ús turístic (HUT) estan definits a l'article article 50 bis de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya com habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

D'altra banda, l'article 66 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic defineix els habitatges d'ús turístic, com aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat. Segons el Decret per "estada de temporada" l'ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies i es considera "cessió reiterada" quan l'habitatge es cedeix dues o més vegades dins del període de l'any.

El títol II del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic regula els "habitatges d'ús turístic", com a modalitat d'allotjament en habitatges, i completa la plena integració de la figura en l'òrbita de la normativa sectorial turística, establint els paràmetres tècnics, de servei mínims propis de l'activitat i es determinen els requisits per a l'accés a l'activitat, en el marc de la potestat municipal d'ordenació dels usos i el règim de propietat horitzontal definit en el Codi civil català, en els supòsits que sigui aplicable.

És a dir, els habitatges d'ús turístic són una modalitat d'allotjament en habitatges que s'integra dins de la normativa sectorial de turisme, si bé es tracta d'una modalitat d'allotjament completament diferenciada dels "establiments d'allotjaments turístics", ja que la seva naturalesa i el seu règim jurídic són diferents.

Així, arran de les modificacions introduïdes en la Llei del dret a l'habitatge per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, l'habitatge d'ús turístic es configura com un exercici o activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial

El propietari o propietària d'un HUT pot delegar o encarregar en una tercera persona la gestió de la cessió temporal.

Donat que en la comercialització d'un habitatge d'ús turístic no hi ha una transacció immobiliària, que és el bé jurídic objecte de tutela per la Llei del dret a l'habitatge, cal estar a la normativa sectorial (turística).

En definitiva, en el cas que el propietari d'un HUT atribueixi a un agent immobiliari les activitats de intermediació i gestió de transaccions immobiliàries referides a una cessió de l'habitatge –en aquest cas, una cessió temporal- a un tercer, ens trobem davant d'una relació jurídica regulada per la legislació turística.

Conclusió:

- Les empreses turístiques definides a l'article 33 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, que es dediquen EXCLUSIVAMENT a la intermediació en l'arrendament d'habitatges d'ús turístic o habitatges de turisme rural inclosos al Registre de turisme de Catalunya (RTC), no han d'estar inscrites al Registre d'agents immobiliaris previst al Decret 12/2010, de 2 de febrer, pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya.

Servei de Normativa i Procediment

Barcelona, 31 d'agost de 2015