

Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. Àmbit d'aplicació de la Llei

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 13 de juliol del 2017 ha aprovat la següent:

Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Exposició de motius

La Llei general de l'allotjament turístic pretén fixar les noves bases del sector, fonamentades en un impuls decidit per millorar la qualitat de l'oferta d'allotjament i adaptar-se als nous comportaments de viatge dels turistes, tenint en compte l'evolució del sector turístic tant a Andorra com a escala internacional dels darrers anys.

El sector turístic andorrà ha experimentat molts canvis en aquests temps de crisi econòmica. A les millores contínues implementades amb èxit en les infraestructures turístiques de lleure com els camps de neu o Caldea-Inúu, cal afegir-hi unes polítiques turístiques valentes per redreçar la situació. La potenciació d'esdeveniments tant esportius com culturals de primer nivell mundial i la reestructuració d'Andorra Turisme per fer la societat més competitiva a l'hora de dissenyar i implementar accions de comunicació i comercialització en els mercats turístics internacionals han provocat un canvi de tendència i un increment de les entrades de turistes a Andorra els darrers tres anys. Per altra banda, les perspectives generades per l'impacte del nou marc legal en matèria d'inversió estrangera fan preveure un futur engrescador per al sector.

Malauradament, la crisi econòmica no ha afectat només el sector turístic; els rams de la construcció i immobiliari s'han vist àmpliament perjudicats també a causa d'una bombolla especulativa sense precedents, fins a tal punt que l'excés de parc immobiliari construït la darrera dècada, lligat a una reducció tant de la demanda interna com externa en habitatges de compra i de lloguer, ha trobat una sortida en el lloguer d'apartaments als turistes. Una sortida facilitada per la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; una llei, cal dir-ho, molt poc exigent pel que fa a l'adaptació a les condicions i exigències dels establiments d'ús públic. Aquest fet ha provocat que des del 2010, any d'inici de l'aplicació del Reglament que desenvolupava la Llei del 2008, i fins el 2015, el nombre de llits proposats en règim d'apartaments moblats per a vacances hagi crescut un 104%, i sigui l'únic grup d'allotjament que ha crescut significativament, molt per sobre del creixement experimentat pel nombre de pernoctacions, és a dir, per la demanda, que en el mateix període ha crescut un 25%. La nova Llei obliga els edificis on més del 50% dels habitatges es destinin a ús turístic a fer un canvi d'ús de l'edifici de residencial a hotelier, amb l'objectiu d'equiparar les seves obligacions a les dels edificis d'apartaments turístics. A la vegada els edificis d'ús residencial podran prohibir l'activitat d'habitatge d'ús turístic mitjançant els estatuts de la comunitat de propietaris.

Pel que fa a l'evolució internacional del sector turístic, aspectes com l'extrema competitivitat del mateix sector propiciada per l'auge d'Internet i pel desenvolupament del comerç electrònic, pel canvi dels comportaments de compra provocats per les crisis econòmiques en els principals països europeus i per la inestabilitat creixent en destinacions turístiques de primer nivell, fan que el sector turístic estigui vivint una mutació constant.

Ens trobem cada cop més davant d'un consumidor que busca per damunt de tot, en els seus viatges turístics, gaudir d'experiències irrepetibles en les quals l'allotjament també té un rol important. En aquest sentit han aparegut noves modalitats i nous grups d'allotjaments turístics que cal regular i que aquesta Llei preveu.

La integració d'Internet en la nostra vida quotidiana ha modificat radicalment els comportaments dels viatgers tant abans d'una estada, com durant la mateixa estada i després, fins al punt que avui en dia, en totes les fases del lloguer o la reserva d'un allotjament turístic, la xarxa té un paper crucial, especialment a l'hora d'informar-se sobre quin allotjament escollir, com contractar-lo i també, cada cop més, a l'hora d'avaluar el servei rebut. Aquest mitjà també ha permès als propietaris d'allotjaments arribar més fàcilment als clients a través de plataformes de contractació en línia que no sempre respecten la legislació vigent. La Llei permet lluitar de manera efectiva contra els allotjaments turístics que no estiguin declarats als registres del ministeri competent en matèria de turisme i a la vegada fixa de forma detallada les condicions de contractació del servei, posant molt èmfasi en la informació que els establiments han de facilitar als seus clients en matèria de preus, horaris, reserves o despeses de cancel·lació, sigui quin sigui el canal de comercialització emprat.

En l'àmbit internacional, la reducció dels pressupostos de les famílies de molts països europeus dedicats a viatges turístics, i especialment a França i Espanya, els principals mercats per a Andorra, després d'una de les crisis econòmiques més dures de les darreres dècades, ha provocat que els consumidors s'hagin tornat més reflexius a l'hora de comprar i a la vegada estiguin disposats a pagar menys per obtenir el

mateix servei o un de millor. Som davant un nou paradigma en què el preu està present més que mai en el centre de les decisions de compra de les famílies, sigui quin sigui el seu poder adquisitiu. Si a aquest fet hi afegim la sobre-oferta de llits turístics d'Andorra, l'escenari que es dibuixa no és gens favorable per aconseguir un increment del preu de venda de les habitacions d'hotel o dels apartaments. Tot i que la nova Llei no actua sobre el preu mínim de venda, sí que els futurs reglaments de classificació de cada grup d'allotjament van encaminats a garantir una qualitat òptima del servei i dels equipaments proposats que a mitjà termini hauria de traduir-se en un increment dels preus. Aquesta Llei també estableix els mecanismes de control necessaris perquè els establiments estiguin dins els nivells de qualitat que se'ls exigiran i que a la vegada hauran de mantenir al llarg dels anys. A aquest efecte es crea la inspecció d'allotjaments turístics, es defineixen les seves funcions, obligacions i competències, i s'amplia el ventall d'infraccions lleus, greus i molt greus respecte a les lleis anteriors.

L'últim aspecte destacable quant a l'evolució recent del sector és la cada cop més preocupant inestabilitat de grans destinacions turístiques, essencialment del Magreb i de l'Orient Mitjà, causada per unes noves formes de terrorisme molt difícils de controlar. És i serà, doncs, imprescindible per a una destinació que vulgui preservar la seguretat dels seus ciutadans i dels seus visitants proveir-se de mecanismes de control eficaços tant als accessos fronterers com dins del seu territori. A més de les càmeres de control de darrera generació instal·lades el 2015 a les dues fronteres que permeten al Servei de Policia identificar de manera instantània matrícules i models de vehicles sospitosos, les dues modificacions del 2012 i del 2014 de la Llei general de l'allotjament turístic del 30 de juny del 1998, van permetre crear el Registre d'Ocupació dels Allotjaments Turístics, un registre informatitzat que permet en tot moment al Servei de Policia saber quines persones s'allotgen als establiments turístics del país. Les modificacions esmentades es mantenen en aquesta Llei.

Per tot això, i a les portes d'un nou cicle alcista de l'economia andorrana, entenem que és el moment oportú per reformular les bases del sector dels allotjaments turístics amb els objectius següents:

- adaptar la Llei als nous comportaments de viatge dels turistes,
- garantir una major equitat en la posada en funcionament i la gestió dels grups d'allotjament,
- combatre els allotjaments il·legals,
- incrementar en general la qualitat dels serveis i dels equipaments que s'ofereixen,
- i garantir la seguretat dels visitants en un context internacional cada cop més inestable.

La Llei general de l'allotjament turístic, que va aprovar el Consell General el dia 30 de juny del 1998, tenia com a objectiu definir què s'entenia per *allotjament turístic*, establir un marc tipològic bàsic i preveure un marc normatiu per a la tipificació d'infraccions i sancions.

Aquesta primera Llei, així com la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; la Llei 8/2012, del 17 de maig, de modificació de la Llei general de l'allotjament turístic, del 30 de juny del 1998; la Llei 29/2014, del 27 de novembre, de modificació de la Llei 8/2012, del 17 de maig, de modificació de la Llei general de l'allotjament turístic, del 30 de juny del 1998, i els reglaments que les van desenvolupar van resultar ser unes eines imprescindibles per garantir una qualitat mínima de l'oferta d'allotjaments turístics a través de l'adaptació del parc als estàndards internacionals del moment.

No obstant això, el nou entorn exposat anteriorment ens obliga a adaptar aquestes lleis per donar resposta al mercat actual i a les possibles transformacions que pugui experimentar en el futur, amb una nova normativa que ha d'ajudar a crear riquesa, estabilitat laboral i, d'una manera general, a facilitar el desenvolupament del sector dels allotjaments turístics.

Aquesta Llei general de l'allotjament turístic té per objecte proposar un nou text sobre la base dels textos de les quatre lleis mencionades anteriorment, que busca millorar l'equitat entre tots els grups d'allotjaments turístics, ja sigui en concepte d'exigències tècniques i de qualitat, com de participació en la fiscalitat de l'Estat.

La nova Llei s'aplica a l'activitat d'allotjament turístic que es presta a un consumidor a canvi de contraprestació econòmica o de qualsevol altre tipus, i a les unitats immobiliàries i instal·lacions utilitzades en el marc d'aquesta activitat. Als efectes d'aquesta Llei, qualsevol allotjament que es promoció o comercialitzi a Internet o en qualsevol altre mitjà es considera turístic.

El capítol primer introdueix les definicions bàsiques de les modalitats, dels grups i d'altres elements específics dels allotjaments turístics.

Paral·lelament, el capítol segon defineix les modalitats d'allotjament turístic: hotelera, apartaments turístics, càmpings, allotjaments rurals, habitatges d'ús turístic i establiments complementaris d'allotjament turístic.

Aquesta Llei ha de permetre reordenar el sector dels actuals apartaments moblats per a vacances creant el grup d'habitatges d'ús turístic i proposant noves eines per reduir l'intrusisme. També vol donar cabuda a nous grups d'allotjaments turístics, com les àrees d'acollida i d'estada per a autocaravanes, les bordes de muntanya i els allotjaments turístics atípics. D'altra banda, pretén facilitar el desenvolupament de nous allotjaments rurals.

La classificació i la inscripció dels allotjaments turístics, així com les condicions de contractació, queden definides en els capítols tercer i quart respectivament.

La nova Llei reprèn, en els capítols cinquè, sisè i setè, elements clau com ara, respectivament, les obligacions dels allotjaments turístics, les obligacions dels clients dels serveis dels allotjaments turístics, i les assegurances obligatòries, amb l'objectiu d'introduir elements suficients per assolir una millora contínua de la qualitat del servei i de l'atenció al client.

L'elaboració d'estadístiques queda reflectida en el capítol vuitè.

En els capítols novè, desè, onzè i dotzè, la Llei fixa el procediment sancionador aplicable; tipifica les infraccions; detalla les faltes lleus, greus i molt greus; preveu les sancions corresponents, i la prescripció i la caducitat de les mateixes infraccions i sancions.

També es crea en el capítol tretzè la inspecció d'allotjaments turístics.

La disposició addicional determina que, a la finalització del primer any des de la data d'entrada en vigor del reglament que reguli els HUT, els edificis de deu o més habitatges que tinguin una quantitat d'HUT que representi més del 75% de les quotes de participació de l'edifici on estan situats, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge, quedaran sotmesos a les disposicions de l'article 23 i hauran de canviar el seu ús, de manera que passin d'ús residencial a ús hotel·ler i disposin de recepció dins del mateix edifici. Aquest percentatge no es podrà incrementar exceptuant que l'edifici sigui destinat en la seva totalitat a apartaments turístics, de conformitat amb les disposicions corresponents a l'article 23.

Cal subratllar que les disposicions transitòries de la Llei tenen com a objectiu facilitar una transició àgil de l'actual marc legislatiu al nou.

Finalment, cal dir que s'ha optat per una Llei que reordeni el sector però a la vegada que no entorpeixi la gestió del dia a dia dels mateixos establiments que el configuren. A petició de les mateixes associacions que representen el sector, i després de nombroses reunions en les quals s'han escoltat els seus suggeriments de millora sobre l'esborrany del Projecte de Llei inicial, s'ha decidit treure de la Llei i incloure en els reglaments els aspectes més de detall relacionats amb diferents procediments que els allotjaments hauran d'aplicar per oferir als clients un servei òptim, com la informació sobre preus i serveis, les reserves, les despeses de cancel·lació, les dades mínimes de la factura, el tractament de les reclamacions, etc. A la vegada i tal com ja es va fer en les lleis anteriors, els criteris de classificació de cada modalitat d'allotjament es regularan també per reglament.

Article 1. Àmbit d'aplicació de la Llei

La Llei s'aplica a l'activitat d'allotjament turístic que es presta a un consumidor a canvi de contraprestació econòmica o de qualsevol altre tipus, i a les unitats immobiliàries i instal·lacions utilitzades en el marc d'aquesta activitat. Als efectes d'aquesta Llei, qualsevol allotjament que es promoció o comercialitzi a Internet o en qualsevol altre mitjà es considera turístic.

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.