

**Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten**

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 20 de novembre del 2008 ha aprovat la següent:

Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten

Exposició de motius

La realització de l'activitat de prestació del servei d'allotjament turístic en altres llocs que no siguin hotels, residències i càmpings és una realitat al nostre país, des de fa anys.

De manera molt particular, s'han anat desenvolupant amb molt d'èxit dues altres modalitats d'allotjament turístic, de tipus més familiar. D'una part, ha crescut de manera notable la demanda d'allotjament turístic en apartaments moblats per a vacances dispersos en una gran varietat d'edificis de totes les parròquies, i, d'altra part, de manera una mica més recent, s'ofereix allotjament turístic en edificis especialment afectats a l'ús dels turistes, edificis que centralitzen una certa quantitat de serveis exclusius.

Alhora, s'ha anat enfortint, a tot Europa, sota la pressió legítima dels consumidors, una exigència cada vegada més gran de qualitat i de seguretat de les prestacions i els serveis oferts, conjuntament amb la necessitat d'assegurar als usuaris la total correlació entre la publicitat feta i els preus oferts en el moment de la reserva i la realitat de l'allotjament turístic presentat a l'arribada *in situ*.

En aquest sentit, bona part dels països del nostre entorn han optat per confiar l'explotació de l'activitat d'allotjament turístic de forma exclusiva a unes empreses especialment autoritzades.

Finalment, la conscienciació de la societat també va implicar que es puguin oferir allotjaments turístics accessibles a les persones amb mobilitat reduïda.

És cert el fet que, en algunes parròquies, la modalitat d'allotjament turístic en apartaments moblats per a vacances radicats en edificis dispersos és extremadament desenvolupada i constitueix fins i tot una font d'ingressos important per a l'economia del país.

No cal dir, per tant, que, vistos els fluxos importants de turistes que Andorra rep cada any i el caràcter essencial d'aquest sector d'activitat, és imprescindible que tot el sector disposi d'una legislació específica, homogènia i coherent, destinada a optimitzar les prestacions ofertes, a garantir la satisfacció de tots els que pernocten al país i a potenciar el prestigi turístic i la imatge d'Andorra a l'exterior gràcies a un alt nivell de qualitat.

Amb aquesta voluntat afirmada d'abraçar i de regular el més gran nombre de fórmules d'allotjament turístic, l'any 1998 es va votar la Llei general de l'allotjament turístic. El Govern va efectuar a continuació una labor essencial de desenvolupament reglamentari de la dita Llei, mitjançant l'adopció de reglaments i decrets particularment elaborats, completats per la instauració de

controls tècnics de qualitat periòdics; tot això va permetre una gran millora qualitativa i quantitativa de tot el sector de l'allotjament turístic.

Nogensmenys, a la pràctica, si bé la Llei general de l'allotjament turístic, del 30 de juny de 1998, regulava de manera molt satisfactòria i perfectament adequada la major part de les fórmules d'allotjament turístic, resulta que, una interpretació restrictiva de la mateixa Llei en dificulta l'aplicació a l'explotació d'apartaments moblats per a vacances quan aquests apartaments es troben dispersos en diversos edificis. Aquesta interpretació restrictiva ha comportat dificultats correlatives d'aplicació dels reglaments de desenvolupament de la dita Llei.

La majoria de països del nostre entorn disposen d'una normativa específica destinada a regular l'activitat comercial d'explotació en arrendament turístic d'aquest tipus d'apartaments moblats per a vacances i a fixar els criteris mínims de qualitat i de seguretat de les unitats immobiliàries que es troben explotades amb aquesta modalitat.

En conseqüència, s'ha considerat molt oportú regular per llei tant les condicions d'exercici de la dita activitat com els requisits mínims de qualitat, de seguretat i d'accessibilitat que les empreses hauran de respectar en el seu parc immobiliari per poder ser registrades com a empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances.

La Llei defineix en el capítol primer els conceptes innovadors essencials que utilitza. Es preveu en particular que el lloguer d'aquests apartaments turístics no es pugui fer per períodes inferiors a dues nits consecutives o superiors a tres mesos consecutius.

Amb la finalitat d'evitar tota competència amb el sector hotelier i de la restauració, aquest mateix capítol estableix també de manera clara que el lloguer d'aquests apartaments turístics no pot incloure la prestació de cap servei de restauració.

La Llei crea i regula en el capítol segon, com una eina fonamental del control administratiu permanent quant a la qualitat de les prestacions ofertes als turistes, un nou registre específic, en el qual s'hauran d'inscriure tant les empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances com els mateixos apartaments moblats per a vacances.

El capítol tercer de la Llei determina els requisits i les condicions que les empreses hauran de complir per sol·licitar i obtenir el seu registre com a empresa d'explotació d'apartaments moblats per a vacances, amb l'anagrama de nova creació EEAM.

Simètricament amb l'anterior, el capítol quart de la Llei determina els requisits i les condicions que les unitats immobiliàries hauran de complir en matèria de qualitat, d'habitabilitat i de seguretat per ser inscrites al registre com a apartaments moblats per a vacances. Es posa a càrrec de les EEAM l'obligació d'assegurar tots els apartaments que exploten.

El capítol cinquè, d'importància capital per assegurar la qualitat de les prestacions ofertes per tot el sector, regula els aspectes de l'exercici de l'activitat comercial d'explotació d'apartaments moblats per a vacances, en relació amb els consumidors en general com també amb els usuaris, els comuns i els propietaris dels apartaments moblats per a vacances o els titulars de drets reals sobre els mateixos apartaments.

Finalment, el capítol sisè fixa el procediment sancionador aplicable, tipifica les infraccions i preveu les sancions corresponents.

És necessari afegir una disposició addicional que té per objecte adequar el redactat de la vigent llei d'arrendaments de finques urbanes a les disposicions de la nova Llei.

També cal subratllar que les disposicions transitòries de la Llei tenen per objectiu aconseguir una transició agilitzada de l'actual règim al nou règim establert, i en particular, permetre a l'Administració continuar aplicant la mateixa reglamentació en tot allò que no contradigui les disposicions de la nova Llei.

## Capítol primer. Aspectes generals

### Article 1 Àmbit d'aplicació de la Llei

La Llei s'aplica a l'activitat de les empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances, al seu parc immobiliari i a les unitats immobiliàries que componen aquest parc.

### Article 2 Definició dels apartaments moblats per a vacances

1. Són apartaments moblats per a vacances les unitats immobiliàries moblades amb consideració d'habitatge que reuneixen els requisits tècnics de seguretat i d'equipaments establerts reglamentàriament per ser autoritzades administrativament a ser llogades amb finalitat de vacances o de lleure, per nits, per setmana, per quinzena o per mes, i per a un període en tots els casos superior a dues nits consecutives i inferior a tres mesos consecutius a la mateixa persona, a través exclusivament d'empreses comercials especialment autoritzades a aquest efecte, i sense que el lloguer pugui incloure la prestació de cap servei de restauració.

2. En tot cas, els apartaments moblats per a vacances i els edificis on es troben radicats han de disposar de les infraestructures, de les instal·lacions i dels equipaments necessaris d'acord amb les condicions mínimes d'habitabilitat, i han de ser inscrits en el registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances i d'apartaments moblats per a vacances que estableix aquesta Llei.

3. Els apartaments moblats per a vacances són classificats segons el grau de confort i de qualitat, els serveis i els equipaments.

4. Queden expressament exclosos d'aquesta definició els apartaments d'allotjament turístic agrupats en edificis, els quals ja es troben regulats per la seva legislació pròpia.

5. El lloguer de qualsevol apartament moblat per a vacances ha de ser explotat per una empresa que s'adeqüi a la definició de l'article 3.

### Article 3 Definició de les empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances (EEAM)

1. Tenen la consideració d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances (EEAM) les que amb la prèvia i preceptiva autorització administrativa, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen, directament o indirectament, mitjançant preu, allotjament turístic, per durades que no poden

ser inferiors a dues nits ni excedir tres mesos a la mateixa persona, en apartaments moblats per a vacances, dels quals són propietaris o titulars de drets reals o bé l'explotació dels quals els ha estat confiada pels propietaris dels apartaments o pels titulars de drets reals sobre els mateixos apartaments.

2. En tot cas, les EEAM han de ser inscrites en el registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances i d'apartaments moblats per a vacances previst al capítol segon.

#### Article 4 Definició del parc immobiliari de l'EEAM

S'entén com a parc immobiliari de cada EEAM, el conjunt dels apartaments moblats per a vacances explotats per l'EEAM per llogar-los segons les modalitats i els requisits definits en aquesta Llei.

### Capítol segon. El Registre d'Empreses d'Explotació d'Apartaments Moblats per a Vacances i d'Apartaments Moblats per a Vacances

#### Article 5 Creació del Registre d'Empreses d'Explotació d'Apartaments Moblats per a Vacances i d'Apartaments Moblats per a Vacances

Es crea el Registre d'Empreses d'Explotació d'Apartaments Moblats per a Vacances i d'Apartaments Moblats per a Vacances que centralitza totes les sol·licituds, els expedients i les dades que es refereixen a les EEAM, als apartaments moblats per a vacances i als parcs immobiliaris de les EEAM.

#### Article 6. Responsable del Registre

1. El Departament de Turisme és l'únic servei habilitat per gestionar el Registre, sota l'autoritat del ministre competent en matèria de turisme.

2. El Govern pot regular per la via reglamentària el funcionament del Registre i les seves modalitats de consulta.

#### Article 7 Finalitat del Registre

La finalitat del registre és identificar les EEAM autoritzades, identificar els apartaments moblats per a vacances autoritzats i la seva categoria, relacionar cada apartament moblat per a vacances autoritzat amb l'EEAM que l'explota i determinar la composició del parc immobiliari de cada EEAM.

#### Article 8 Contingut del Registre

1. Tant pel que fa a les EEAM com pel que fa als apartaments moblats per a vacances, el Departament de Turisme ha d'inscriure al Registre les autoritzacions, la categoria, les inspeccions i les eventuais sancions.

2. El Govern ha de vetllar per assegurar la coordinació entre el Registre d'Empreses d'Explotació d'Apartaments Moblats per a Vacances i d'Apartaments Moblats per a Vacances i la resta dels registres administratius.

#### Article 9 Protecció de les dades del Registre

Correspon al Govern adoptar totes les mesures necessàries per assegurar la protecció de les dades del Registre.

### Capítol tercer. Les empreses d'explotació d'apartaments moblats per a vacances (EEAM)

Article 10 Requisit general previ per a l'autorització d'exercici de l'activitat comercial d'empresa d'explotació d'apartaments moblats per a vacances

El requisit previ necessari per poder ser autoritzat a exercir l'activitat comercial d'EEAM és reunir els requisits legals per poder exercir una activitat comercial al Principat d'Andorra.

Article 11 Obligatorietat de registre de les EEAM i d'obtenció d'un distintiu

1. L'exercici de l'activitat comercial d'explotació d'apartaments moblats per a vacances requereix amb caràcter preceptiu la inscripció prèvia de l'empresa al Registre previst al capítol segon.

2. La inscripció d'una EEAM al Registre previst en el capítol segon dóna lloc a l'obtenció d'un distintiu gràfic d'EEAM, el qual indica la denominació comercial de l'EEAM i, si escau, el nivell de qualitat i/o la identificació dels serveis especials que ofereix mitjançant els segells corresponents. Aquest distintiu és lliurat pel ministeri competent en matèria de turisme i ha de figurar a l'oficina principal de l'EEAM en un lloc ben visible per al públic i els usuaris.

Article 12 Procediment i requisits d'inscripció al Registre i d'obtenció del distintiu

1. Per ser inscrita al Registre previst al capítol segon, l'EEAM ha d'acreditar al ministeri competent en matèria de turisme, com a mínim, que disposa d'un local o d'una oficina d'atenció al públic i ha de lliurar-li la llista completa de les unitats immobiliàries que explotarà com a apartaments moblats per a vacances.

2. La resta del procediment i dels requisits de registre queda regulada per la via reglamentària, així com els requisits i les particularitats de la classificació de les EEAM, el detall dels distintius identificatius, les categories, els nivells de qualitat, els segells d'especialització i els altres elements de la identificació de les EEAM.

Article 13 Control de les EEAM posterior al seu registre

Els serveis tècnics dels ministeris competents asseguren el control periòdic del compliment dels requisits previstos per al registre de les EEAM.

Article 14 Guia dels allotjaments turístics d'Andorra

Les EEAM inscrites al Registre previst al capítol segon queden automàticament incloses pel ministeri competent en matèria de turisme a la Guia dels allotjaments turístics d'Andorra que el Govern publica periòdicament.

Article 15 Baixa d'una EEAM del Registre

La cancel·lació de la inscripció d'una EEAM del Registre d'Empreses d'Explotació d'Apartaments Moblats per a Vacances es pot produir a petició pròpia de l'EEAM, o bé d'ofici, per part del ministeri competent en matèria de turisme, en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador per infracció molt greu que impliqui com a sanció el tancament definitiu de l'empresa infractora.

## Capítol quart. Els apartaments moblats per a vacances

Article 16 Requisits de seguretat i d'habitabilitat dels apartaments moblats per a vacances

Per ser inscrits al Registre previst al capítol segon, els apartaments moblats per a vacances han de disposar prèviament de la cèdula o del certificat d'habitabilitat i, cumulativament, del butlletí elèctric que acredita la conformitat de la instal·lació elèctrica, tot d'acord amb la legislació vigent, i han de reunir els requisits tècnics i d'equipaments establerts reglamentàriament segons la categoria sol·licitada.

En qualsevol cas, els requisits de seguretat i d'habitabilitat aplicables a l'interior dels apartaments moblats per a vacances han de ser equivalents als exigits per la normativa vigent en relació amb els apartaments.

Article 17 Requisits d'assegurança dels apartaments moblats per a vacances

Les EEAM queden obligades a subscriure en una entitat asseguradora autoritzada per operar al Principat d'Andorra una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per danys a tercers, per un import mínim de 300.000 euros, per cada apartament moblat per a vacances que compon el seu parc immobiliari.

Article 18 Obligatorietat de registre i de classificació dels apartaments moblats per a vacances

1. Per ser considerada apartament moblat per a vacances qualsevol unitat immobiliària requereix, amb caràcter preceptiu, que sigui inscrita prèviament al Registre previst al capítol segon.

2. L'apartament moblat per a vacances ha de ser classificat en una de les categories establertes per la via reglamentària que s'expressa per un nombre d'estrelles creixent, d'una a quatre, segons el grau de confort, els serveis i els equipaments de l'apartament i de l'edifici on es troba.

3. Cada EEAM queda obligada a posar dins de cada apartament moblat per a vacances, i de manera ben visible per als usuaris, el número de registre i la categoria del mateix apartament.

Article 19 Procediment i requisits del registre i de la classificació dels apartaments moblats per a vacances

1. Per poder llogar una unitat immobiliària com a apartament moblat per a vacances i incloure-la al seu parc immobiliari, l'EEAM ha de dipositar una sol·licitud de registre del ministeri competent en matèria de turisme, en la qual han de constar necessàriament i com a mínim l'acreditació del fet que l'apartament compleix tots els requisits inclosos en els articles 16 i 17, així com la classificació desitjada pel sol·licitant.

2. La resta del procediment i els requisits de registre i de classificació queda regulada per la via reglamentària, així com els requisits i les particularitats de la classificació dels apartaments moblats per a vacances, les categories, els nivells de qualitat i els serveis especials dels mateixos apartaments.

3. La decisió de registre i de classificació la lliura el ministeri competent en matèria de turisme, que pot fer realitzar prèviament les inspeccions i les comprovacions del compliment dels requisits legals.

4. Si les característiques de l'apartament tan sols permeten la seva classificació en una categoria inferior a la categoria sol·licitada per l'EEAM, el ministeri competent en matèria de turisme atorga un temps prudencial a l'EEAM per adequar l'apartament a aquesta categoria. Si l'EEAM no adequa l'apartament en els terminis atorgats, el ministeri pot classificar l'apartament en la categoria corresponent a les seves característiques.

Article 20 Control dels apartaments moblats per a vacances posterior al seu registre

1. El control periòdic del compliment dels requisits legals per part dels apartaments moblats per a vacances ja inscrits al Registre s'efectua des dels serveis tècnics dels ministeris competents.

2. A l'efecte, les EEAM lliuren cada any al ministeri competent en matèria de turisme una llista actualitzada dels apartaments moblats per a vacances que les EEAM exploten.

Article 21 Modificació de la categoria d'un apartament moblat per a vacances

1. Les EEAM queden obligades a informar immediatament el ministeri competent en matèria de turisme de qualsevol modificació de les característiques d'un apartament moblat per a vacances que sigui de naturalesa a afectar la seva classificació en una categoria.

2. La modificació de la categoria d'un apartament moblat per a vacances es pot produir a petició pròpia de l'EEAM que l'explota, sempre que l'empresa acrediti el compliment dels requisits que permeten el canvi sol·licitat, o bé d'ofici, en seguiment d'una inspecció realitzada pels serveis tècnics dels ministeris competents, en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador obert a aquest efecte.

Article 22 Baixa d'un apartament moblat per a vacances del Registre

La cancel·lació de la inscripció d'una unitat immobiliària al Registre d'Empreses d'Explotació d'Apartaments Moblats per a Vacances i d'Apartaments Moblats per a Vacances es pot produir a petició pròpia de l'EEAM que fins llavors l'explotava, o bé d'ofici, en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador per infracció molt greu que impliqui com a sanció la baixa definitiva del Registre pel que fa a l'apartament moblat per a vacances en infracció.

Article 23 Requisits del parc immobiliari de les EEAM en matèria d'accessibilitat

1. El tres per cent dels apartaments moblats per a vacances que componen el parc immobiliari d'una EEAM ha de ser adaptat a les normes d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.

2. En tot cas, un parc immobiliari que inclogui menys de trenta-tres unitats immobiliàries ha d'oferir, com a mínim, un apartament moblat per a vacances adaptat a les normes d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.

3. Aquestes disposicions queden desenvolupades per la via reglamentària.

## Capítol cinquè. L'exercici de l'activitat comercial d'explotació d'apartaments moblats per a vacances

### Secció primera. Obligacions de les EEAM respecte dels consumidors i els usuaris

#### Article 24 Definicions

Es consideren consumidores totes les persones que poden tenir interès a esdevenir usuaris d'un apartament moblat per a vacances.

S'entén per usuari el consumidor que ha contractat amb una EEAM l'ús turístic d'un apartament moblat per a vacances.

#### Article 25 Informació i publicitat vers els consumidors

A cada publicitat o documentació informativa que es refereixi a un apartament moblat per a vacances en concret, l'EEAM que l'explota hi ha d'indicar la categoria en la qual aquest apartament es troba classificat, sense que es pugui induir a error o confusió.

#### Article 26 Llistat oficial de preus

1. Les EEAM queden obligades a tenir a disposició dels consumidors un llistat oficial dels preus d'arrendament dels apartaments moblats per a vacances que componen el seu parc immobiliari.

2. Cada any, el ministeri competent en matèria de turisme pot demanar a les EEAM el llistat oficial de preus referit a l'apartat 1 degudament actualitzat.

#### Article 27 Obligacions de les EEAM en cas de reserva prèvia

En cas de reserva prèvia, el document de confirmació de reserva lliurat per l'EEAM a l'usuari ha de precisar, com a mínim, l'objecte de la reserva, el preu i la durada de l'arrendament turístic reservat, la part del preu eventualment pagada a la bestreta en concepte d'acompte, els impostos i les taxes, i, finalment, les eventuais despeses accessòries i els serveis optatius a càrrec de l'usuari.

#### Article 28 Contracte d'arrendament turístic d'apartament moblat per a vacances

1. Les EEAM han de formalitzar un contracte d'arrendament turístic d'apartament moblat per a vacances amb els seus usuaris.

2. El contracte d'arrendament turístic d'apartament moblat per a vacances s'ha de formalitzar per escrit i s'ha de signar per duplicat com a mínim. L'EEAM ha de lliurar un exemplar signat del contracte a l'usuari i ha d'arxivar l'altre.

3. El contracte d'arrendament turístic d'apartament moblat per a vacances ha de regular l'objecte, la durada, el preu i totes les condicions de l'arrendament.

4. En tot cas, si hi ha hagut reserva prèvia, el preu indicat al contracte mai no pot ser superior al preu pactat en el moment d'aquesta reserva.

#### Article 29 Obligacions de les EEAM quant als apartaments moblats per a vacances

1. Les EEAM han de mantenir els apartaments moblats per a vacances en bon estat i de conformitat amb els requisits propis de la seva categoria.
2. Les EEAM han de posar a disposició dels usuaris els apartaments moblats per a vacances en les degudes condicions de neteja, higiene, seguretat i funcionament de les instal·lacions i els equipaments.
3. Dins de cada apartament moblat per a vacances hi ha de constar de manera visible:
  - a) El plànol d'evacuació i la sortida o les sortides de l'edifici on es troba radicat l'apartament moblat per a vacances.
  - b) L'adreça i el telèfon de l'oficina d'atenció al públic de l'EEAM així com les hores d'obertura.
  - c) La llista dels telèfons d'emergència.
  - d) Les instruccions d'ús i de funcionament dels aparells i dels equipaments de l'apartament moblat per a vacances.
  - e) El llistat oficial dels preus.
  - f) Les normes de convivència de la comunitat, en especial pel que fa als sorolls i el respecte a les hores de descans dels veïns i l'ús dels espais comunitaris.
4. Els documents informatius referits en l'apartat 3 han de ser redactats en català i, com a mínim, en castellà, francès i anglès.
5. L'EEAM ha de proveir els veïns d'un servei d'assistència per a supòsits de queixes o molèsties derivades de l'ús d'un apartament. En tot cas l'empresa esdevé responsable civil dels possibles danys causats pels usuaris dels seus serveis, sense perjudici del posterior procediment de reclamació als causants.

#### Article 30 Obligacions de les EEAM quant a l'atenció als usuaris

Les EEAM tenen l'obligació d'informar i atendre els seus usuaris durant la seva estada, almenys a l'oficina principal de l'EEAM, i segons l'horari que es fixa per la via reglamentària.

Les EEAM han de designar una persona com a interlocutor dels usuaris per fer front en qualsevol moment als problemes i als incidents sobrevinguts, fins i tot fora dels horaris laborals.

La identitat i el número de telèfon a través del qual s'ha de poder contactar en qualsevol moment amb l'interlocutor designat s'han de comunicar per escrit als usuaris en els documents contractuals i s'han de grafiar a la porta o en l'aparador de l'oficina de l'EEAM.

Igualment, aquesta informació actualitzada s'ha de notificar al president de la copropietat de l'edifici on s'ubica l'apartament arrendat com a apartament moblat per a vacances.

#### Article 31 Full oficial de reclamacions

1. Les EEAM tenen l'obligació de mantenir a la disposició dels usuaris un full oficial de reclamacions a la seva oficina principal.
2. El detall del procediment de tractament de les reclamacions es regula per la via reglamentària.

#### Article 32 Protecció i informació del consumidor i l'usuari

El Govern ha de desenvolupar per la via reglamentària les normes oportunes per reforçar la protecció i la informació del consumidor i de l'usuari, quant a les característiques i les classificacions dels apartaments moblats per a vacances i adaptar així, en cada moment, el nivell d'aquesta protecció i d'aquesta informació als criteris de la política general d'assoliment de la màxima qualitat de prestació de servei.

#### Secció segona. Obligacions de les EEAM respecte dels comuns

##### Article 33 Notificació als comuns del Registre d'Apartaments Moblats per a Vacances

1. Tan aviat com hagi obtingut del ministeri competent l'enregistrament previst al capítol quart, cada EEAM ha de lliurar al comú corresponent una certificació del Registre pel que fa als apartaments moblats per a vacances que es troben radicats en el seu terme parroquial.
2. Mentre exploti aquesta activitat, cada EEAM ha de lliurar anyalment al comú corresponent una certificació del registre pel que fa les altes i les baixes dels apartaments moblats per a vacances que es troben radicats en el seu terme parroquial.
3. Aquestes obligacions a càrrec de les EEAM s'entenen sense perjudici de la inscripció obligatòria de totes les unitats immobiliàries al registre de béns immobles del comú corresponent que recau sobre el seu propietari o titular de drets reals sobre les mateixes unitats.

#### Secció tercera. Obligacions de les EEAM respecte dels propietaris dels apartaments moblats per a vacances i als titulars de drets reals sobre els mateixos apartaments

##### Article 34 Obligatorietat del contracte d'explotació d'apartaments moblats per a vacances

En cas que les EEAM no siguin ni propietàries ni titulars de drets reals sobre els apartaments moblats per a vacances que exploten, han de formalitzar un contracte d'explotació d'apartaments moblats per a vacances amb els propietaris d'aquests apartaments o amb els titulars de drets reals sobre els mateixos apartaments.

##### Article 35 Condicions essencials del contracte d'explotació d'apartaments moblats per a vacances

1. El contracte d'explotació d'apartaments moblats per a vacances s'ha de formalitzar per escrit i s'ha de signar per duplicat.
2. L'EEAM ha de lliurar un exemplar signat del contracte al propietari de l'apartament moblat per a vacances o al titular de drets reals sobre el mateix apartament i ha d'arxivar l'altre.
3. El contracte d'explotació d'apartaments moblats per a vacances ha d'indicar, com a mínim, que el propietari de l'apartament moblat per a vacances o el

titular de drets reals sobre el mateix apartament, faculta l'EEAM per explotar la unitat immobiliària amb el règim específic i la modalitat d'arrendament turístic d'apartament moblat per a vacances, i precisar que totes les eventuais responsabilitats derivades de l'incompliment d'aquesta Llei i dels reglaments que la desenvolupen són exigibles a l'EEAM.

4. El contracte d'explotació d'apartaments moblats per a vacances també ha de regular els honoraris i la forma de remuneració de l'EEAM, i ha de preveure expressament un termini de venciment.

## Capítol sisè. Procediment sancionador i tipologia d'infraccions i de sancions

### Secció primera. Procediment sancionador

#### Article 36 Causes d'obertura d'un procediment sancionador

1. Tota acció o omissió que infringeixi el que estableix aquesta Llei o les disposicions reglamentàries que la desenvolupen dona lloc a l'obertura i a la instrucció d'un expedient sancionador segons el procediment legal previst a aquest efecte, per part del ministeri competent, a excepció de la infracció prevista a l'article 40.e), que dona lloc a l'obertura d'un expedient sancionador per part del comú corresponent.

2. La instrucció del procediment sancionador pot abocar, quan escau, a la imposició de les sancions previstes en aquesta Llei així com a l'adopció de totes les mesures destinades a restablir l'ordre jurídic infringit.

3. La responsabilitat administrativa que resulti de la comissió de les infraccions establertes en aquesta Llei no eximeix la persona infractora d'altres responsabilitats de tot tipus que puguin derivar-se de la infracció comesa.

#### Article 37 Persones responsables

Són responsables de les infraccions les persones físiques i/o jurídiques titulars de l'EEAM.

### Secció segona. Les infraccions

#### Article 38 Classificació de les infraccions

Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

#### Article 39 Infraccions molt greus

Constitueixen infraccions molt greus:

a) El fet que una persona física o jurídica presti serveis d'arrendament turístic sense ser registrada com a EEAM i/o presti aquests serveis en apartaments moblats per a vacances que incompleixen les disposicions d'aquesta Llei o dels reglaments que la desenvolupen i/o que no són registrats com a apartaments moblats per a vacances, si aquest fet comporta un perjudici notori per als interessos turístics del Principat d'Andorra.

b) El fet de contractar un nombre d'apartaments moblats per a vacances que excedeix el nombre d'apartaments explotats per l'EEAM.

- c) El fet de contractar un apartament moblat per a vacances per a un nombre de persones superior a la seva capacitat.
- d) El fet de no disposar de la pòlissa d'assegurança obligatòria.
- e) El fet de contractar un apartament no inscrit al Registre.
- f) El fet que, com a conseqüència de la negligència en l'explotació d'un apartament, s'ocasionin perjudicis greus a la comunitat de veïns que resideixen habitualment al mateix edifici. L'acreditació de la gravetat dels danys s'ha de fonamentar en els informes dels serveis públics competents o mitjançant la resolució judicial corresponent.
- g) La reincidència en la comissió d'almenys dues infraccions greus en un període de sis mesos.
- h) La comissió d'una infracció greu i d'almenys dues infraccions lleus en un període de sis mesos.

#### Article 40 Infraccions greus

Constitueixen infraccions greus:

- a) El fet que una persona física o jurídica presti serveis d'arrendament turístic sense ser registrada com a EEAM i/o presti aquests serveis en unitats immobiliàries o dependències que incompleixen les disposicions d'aquesta Llei o dels reglaments que la desenvolupen i/o que no són registrades com a apartaments moblats per a vacances, si aquest fet no comporta un perjudici notori per als interessos turístics del Principat d'Andorra.
- b) El fet de contractar un nombre d'apartaments moblats per a vacances que excedeix el nombre total d'apartaments explotats per l'EEAM, en el cas en el qual l'EEAM acredita haver proposat una solució alternativa als usuaris, amb una prestació almenys anàloga a la contractada.
- c) El fet de contractar un apartament moblat per a vacances per a un nombre de persones superior a la seva capacitat, en el cas en el qual l'EEAM acredita haver proposat una solució alternativa a l'usuari, amb una prestació almenys anàloga a la contractada.
- d) El fet que una EEAM deixi de complir almenys un dels requisits que han donat lloc al seu registre o a la seva classificació en una categoria, o el fet de realitzar obres o reformes estructurals als seus locals, oficines i instal·lacions que suposin una disminució de la qualitat o que afectin la seva categoria o capacitat, sense haver-ne informat el ministeri competent en matèria de turisme o sense haver seguit el procediment establert.
- e) El fet que una EEAM no hagi lliurat al comú corresponent les certificacions referides als apartats 1 i 2 de l'article 33.
- f) La utilització de denominacions, rètols o distintius diferents dels que corresponen a la categoria de l'EEAM o dels apartaments moblats per a vacances que aquesta EEAM explota.
- g) El fet que, com a conseqüència de la negligència en l'explotació d'un apartament, s'ocasionin perjudicis continuats a la comunitat de veïns que resideixen habitualment al mateix edifici. S'entén per continuats dos o més incidents acreditats mitjançant l'informe o l'atestat corresponent dels serveis públics competents, en especial pel que fa als serveis de policia o bombers.
- h) El fet d'actuar, en el marc de la política comercial, publicitària o contractual, de manera deslleial i/o utilitzant maniobres destinades a ocultar, directament o

indirectament, la natura o la qualitat reals dels serveis prestats en detriment dels drets del consumidor.

i) Qualsevol altra infracció que causi un perjudici econòmic greu als usuaris i que no sigui tipificada com a molt greu.

j) La reincidència en la comissió d'almenys tres infraccions lleus en un període de sis mesos.

#### Article 41 Infraccions lleus

Constitueixen infraccions lleus totes les infraccions a les disposicions d'aquesta Llei i dels reglaments que la desenvolupen que no són tipificades com a greus o molt greus.

#### Article 42 Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions molt greus prescriuen al cap de tres anys de la data de la seva comissió.

2. Les infraccions greus prescriuen al cap de dos anys de la data de la seva comissió.

3. Les infraccions lleus prescriuen al cap de sis mesos de la data de la seva comissió.

### Secció tercera. Sancions

#### Article 43 Sancions imposables

1. Les sancions principals de totes les infraccions són de tipus pecuniari.

2. En cas d'infraccions greus, les sancions accessòries a les sancions principals poden consistir en la suspensió temporal o definitiva de l'activitat específica en el Registre de Comerç, així com la suspensió temporal o definitiva del Registre de l'EEAM o d'un o diversos apartaments moblats per a vacances que formin part del seu parc immobiliari.

#### Article 44 Sancions principals

1. Les infraccions donen lloc a la imposició de sancions principals de caràcter pecuniari.

2. Les infraccions lleus són sancionades amb multes de 500 euros fins a 1.000 euros.

3. Les infraccions greus són sancionades amb multes de 1.001 euros fins a 5.000 euros.

4. Les infraccions molt greus són sancionades amb multes de 5.001 euros fins a 20.000 euros.

5. La comissió de dues o més infraccions implica l'aplicació cumulada de les sancions corresponents a totes i cadascuna de les infraccions constatades.

#### Article 45 Sancions accessòries

1. En cas d'infracció molt greu comesa per una EEAM, la pena accessòria pot consistir en la suspensió temporal del seu registre, per una durada màxima de sis mesos o, com a mínim, per al temps necessari per restablir o normalitzar la

situació alterada per la infracció comesa. Aquesta suspensió comporta, pel mateix termini, la clausura de l'EEAM infractora.

2. Si la comissió de la infracció molt greu constatada amb referència a una EEAM comporta un atemptat flagrant a la seguretat dels usuaris o dels veïns del seu parc immobiliari, la pena accessòria pot consistir en l'anul·lació pura i simple del seu registre, cosa que comporta la clausura de l'EEAM infractora. Aquesta anul·lació s'entén sense perjudici que l'EEAM pugui tornar a iniciar el procediment del seu registre segons les disposicions establertes en aquesta Llei, transcorregut el termini mínim d'un any a comptar de la data en què la resolució d'anul·lació del registre hagi esdevingut ferma.

3. En cas d'infracció molt greu constatada amb referència a un apartament moblat per a vacances, la pena accessòria pot consistir en la suspensió temporal del seu registre, per una durada màxima de sis mesos o, com a mínim, per al temps necessari per restablir o normalitzar la situació alterada per la infracció comesa. Aquesta suspensió comporta, pel mateix termini, la clausura de l'apartament moblat per a vacances en infracció.

4. Si la comissió de la infracció molt greu constatada amb referència a un apartament moblat per a vacances comporta un atemptat flagrant a la seguretat dels seus usuaris o veïns, la pena accessòria pot consistir en l'anul·lació pura i simple del seu registre, cosa que comporta la clausura de l'apartament moblat per a vacances en infracció. Aquesta anul·lació s'entén sense perjudici que una EEAM pugui tornar a iniciar el procediment de registre d'aquest apartament moblat per a vacances segons les disposicions establertes en aquesta Llei, transcorregut el termini mínim d'un any a comptar de la data en què la resolució d'anul·lació del registre hagi esdevingut ferma.

#### Article 46 Prescripció de les sancions

1. Les sancions imposades per infraccions molt greus prescriuen al cap de dos anys a comptar del dia en què la resolució que les imposa esdevingui ferma.

2. Les sancions imposades per infraccions greus prescriuen al cap d'un any a comptar del dia en què la resolució que les imposa esdevingui ferma.

3. Les sancions imposades per infraccions lleus prescriuen al cap de sis mesos a comptar del dia en què la resolució que les imposa esdevingui ferma.

#### Article 47 Mesures no equiparables a sancions

No té caràcter de sanció la clausura d'una empresa no registrada com a EEAM i que exerceixi l'activitat regulada en aquesta Llei ni tampoc la clausura d'unitats immobiliàries o dependències explotades com a apartaments moblats per a vacances sense haver estat prèviament registrades.

#### Disposició addicional única

L'article 51 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, es modifica i queda redactat com segueix:

"Els arrendaments d'habitatges per a vacances es regeixen, segons escau, per les disposicions establertes a la Llei general de l'allotjament turístic o a la Llei de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten."

#### Disposició transitòria primera

Mentre el Govern no dicti reglaments específics de desenvolupament d'aquesta Llei, es continuen aplicant, en totes les seves disposicions que no quedin derogades per aquesta Llei, els següents reglaments de desenvolupament de la Llei general de l'allotjament turístic, del 30 de juny de 1998:

- a) Reglament d'aplicació de la Llei general de l'allotjament turístic per a la classificació dels establiments de lloguer d'apartaments d'allotjament turístic i per a la utilització del segell oficial de control i garantia "Placa de Classificació dels establiments de lloguer d'apartaments d'allotjament turístic d'Andorra", del 8 de novembre del 2000, incloent-hi les seves successives modificacions fins a la data de la publicació d'aquesta Llei.
- b) Reglament regulador de les reclamacions en matèria d'allotjaments turístics, del 22 de maig del 2002.
- c) Decret que regula el fitxer de dades personals "Reclamacions allotjaments turístics" del Ministeri de Turisme i Medi Ambient, del 27 de setembre del 2006.

#### Disposició transitòria segona

No obstant la disposició transitòria primera, es faculta el Govern perquè en el termini de dotze mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei desenvolupi almenys els reglaments d'aplicació següents:

- a) Reglament de funcionament del registre d'EEAM i d'apartaments moblats per a vacances.
- b) Reglament regulador de la classificació de categories dels apartaments.
- c) Reglament de protecció i informació del consumidor i de l'usuari, quant a les característiques i les classificacions dels apartaments moblats per a vacances.

#### Disposició transitòria tercera

Les empreses que, d'acord amb aquesta Llei, són considerades EEAM i que, prèviament a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, disposen de la placa de classificació d'allotjament turístic lliurada pel ministeri competent en matèria de turisme, conserven la placa ja obtinguda i queden automàticament registrades en la mateixa categoria i amb els seus eventuais segells especials, al Registre d'EEAM i d'Apartaments Moblats per a Vacances creat per aquesta Llei.

#### Disposició transitòria quarta

Les unitats immobiliàries que, d'acord amb aquesta Llei, són considerades apartaments moblats per a vacances explotats amb la modalitat d'arrendament turístic i que han estat declarades al ministeri competent en matèria de turisme abans del 31 de desembre del 2005 queden automàticament registrades en la mateixa categoria al Registre d'EEAM i d'Apartaments Moblats per a Vacances creat per aquesta Llei.

#### Disposició transitòria cinquena

Les EEAM disposen d'un termini de dos anys a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei per adequar el seu parc immobiliari als requisits previstos en matèria d'accessibilitat a l'article 23.

Disposició transitòria sisena

Les EEAM disposen d'un termini de sis mesos a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei per formalitzar amb els propietaris d'apartaments moblats per a vacances i els titulars de drets reals sobre els mateixos apartaments el contracte d'explotació previst a la secció tercera del capítol cinquè.

Disposició final

Aquesta Llei entra en vigor al cap de trenta dies de publicar-se al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 20 de novembre del 2008

Joan Gabriel i Estany

Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Nicolas Sarkozy

President de la República Francesa

Copríncep d'Andorra

Joan Enric Vives Sicília

Bisbe d'Urgell

Copríncep d'Andorra