

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA CONSORCIO BOLSA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

2477

Acuerdo de la Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos (Mallorca) por la cual se regula aquello previsto en la Disposición transitoria segunda del Decreto Ley 4/2025, en cuanto a bolsas temporales de plazas turísticas para estancias turísticas en viviendas

La Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos de la isla de Mallorca ha adoptado en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2026, el Acuerdo de a continuación se transcribe:

Acuerdo de la Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos de Mallorca (CBAT), por el que se establecen los requisitos, condiciones, precio y procedimiento a seguir por los interesados en la adquisición de plazas turísticas derivadas de las bolsas temporales para estancias turísticas en viviendas creadas a raíz de la Disposición transitoria segunda del DL 4/2025, de 11 de abril, contra la oferta ilegal, de medidas transitorias para la oferta, y para la calidad turística de las Illes Balears.

ANTECEDENTES

Primero. La disposición transitoria segunda del Decreto ley 4/2025, de 11 de abril, prevé la creación de una bolsa temporal de plazas turísticas destinada a posibilitar la comercialización de estancias turísticas en viviendas, de acuerdo con las condiciones que se determinen reglamentariamente o mediante acuerdo del órgano competente, que en el caso de Mallorca es el Consorcio Bolsa de Alojamiento Turísticos (CBAT) que aprobó en el mes de diciembre de 2024 (BOIB número 5, de 9 de enero de 2025) el procedimiento para la adquisición de plazas turísticas con carácter general y que se aplican de manera subsidiaria al Acuerdo que debe tomarse en atención a la facultad que otorga a la JR el apartado 2º de la DT 2ª del Decreto Ley indicado en cuanto a establecer los requisitos, condiciones, procedimiento y precio de las plazas turísticas resultantes de las bolsas temporales, especialmente en el caso de estancias turísticas de viviendas en modalidades ETV, ETVPL y ETV60.

Segundo. En sesión del mes de junio de 2025, la Junta Rectora del CBAT aprobó unos criterios de adjudicación basados en la prioridad temporal del registro de entrada de las solicitudes, así como la realización de tres convocatorias anuales.

Tercero. La convocatoria correspondiente al mes de septiembre de 2025, con una oferta de 654 plazas, no se pudo resolver como consecuencia de incidencias técnicas que impidieron determinar con plena seguridad jurídica el orden real de entrada de las solicitudes presentadas por vía electrónica, circunstancia acreditada mediante informe técnico del sistema de registro.

Cuarto. Esta situación determinó la imposibilidad de resolver el procedimiento y la necesidad de establecer un sistema alternativo de adjudicación que garantizara los principios de seguridad jurídica, igualdad, objetividad, transparencia y concurrencia.

Quinto. En consecuencia, se considera procedente sustituir el criterio exclusivo de prelación temporal por un sistema de adjudicación de plazas, sustituyéndolo por una asignación de número de orden de tramitación y adjudicación mediante un sorteo público. Del mismo modo se suprime la priorización en la adjudicación de plazas para aquellos interesados que fueran propietarios de las viviendas objeto de comercialización durante un período superior a los 5 años antes de la convocatoria.

Es por este motivo que la Junta Rectora del CBAT adopta el siguiente,

ACUERDO

Primero.- Aprobar el procedimiento, condiciones, requisitos y precio para la adquisición de plazas turísticas de la bolsa temporal para estancias turísticas en viviendas de acuerdo con las bases que conforman el Anexo I del presente Acuerdo.

Segundo.- Indicar que por todo aquello no previsto en el presente Acuerdo le será de aplicación subsidiaria el Acuerdo de la Junta Rectora de este Consorcio de día 3 de diciembre de 2024 (BOIB número 5, de 9 de enero de 2025).

Tercer.- Declarar que el presente Acuerdo sustituye y modifica las convocatorias aprobadas previamente por parte de esta Junta Rectora respecto de la bolsa temporal de plazas turísticas de estancias en viviendas, en concreto el Acuerdo de la Junta Rectora de día 9 de junio de 2025, BOIB número 74, de 12 de junio, en cuanto a las estancias turísticas en viviendas, la cual queda sin efectos.



Cuarto.- Publicar el presente Acuerdo en el BOIB y en el tablón de anuncios del CBAT.

ANEXO I BASES

1. OBJETO

Estas bases tienen el objeto de regular el procedimiento, precio, requisitos y condiciones de adjudicación de las plazas turísticas para estancias turísticas en viviendas objeto de comercialización turística, dada la bolsa temporal creada a raíz del Decreto Ley 4/2025, de 11 de abril, contra la oferta ilegal, de medidas transitorias para la oferta, y para la calidad turística en las Illes Balears.

2. PRECIO

Se estará a lo que prevé el apartado 2º del Acuerdo de la Junta Rectora del CBAT de día 3 de diciembre de 2024, en cuanto a los importes a satisfacer en concepto de adquisición de plazas turísticas (BOIB número 5, de 9 de enero de 2025):

Modalidad	Precio por plaza
Viviendas unifamiliares (compra definitiva)	3.500 €
Plazas para viviendas en régimen de propiedad horizontal (sólo adosadas y pareadas)	875 €
Plazas para viviendas principales (máximo 60 días/año-unifamiliares y plurifamiliares)	291,67€

3. REQUISITOS

Podrán solicitar plazas turísticas derivadas de esta bolsa temporal todas aquellas personas propietarias y/o usufructuarias de viviendas que cumplan las condiciones legalmente previstas por la legislación vigente para la presentación de la correspondiente Declaración Responsable de Inicio de Actividad Turística (DRIAT) en el inmueble objeto de adquisición de las plazas.

Sólo se permite una única solicitud de plazas turísticas por inmueble.

Sólo se permite la presentación de solicitudes para participar en el procedimiento por parte de los propietarios y usufructuarios de las viviendas a efectos de evitar la petición de plazas en el mismo inmueble por parte de diferentes interesados.

Junto con la petición deberá adjuntarse la nota registral que acredite la titularidad. Serán rechazadas todas aquellas solicitudes en las que no coincida la titularidad registral con el peticionario de la solicitud.

En el supuesto de más de un propietario/usufructuario del mismo inmueble, sólo se tendrá en cuenta la última de las solicitudes formulada respecto de la vivienda, si hubiera más de una.

Será suficiente la petición por parte de uno de los propietarios o usufructuarios de la vivienda en el supuesto de que haya más de uno. Todo ello teniendo en cuenta lo expresado en el párrafo anterior.

4. MODALIDADES DE ALQUILER TURÍSTICO EN VIVIENDAS SUSCEPTIBLES DE ADQUISICIÓN DE PLAZAS

De acuerdo con la normativa turística vigente, se permite la comercialización de viviendas en las siguientes modalidades, las cuales son objeto de la presente convocatoria:

- Estancias turísticas en viviendas unifamiliares (ETV). Éstas no se encuentran sometidas a ningún régimen de propiedad horizontal.
- Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares sometidas al régimen de propiedad horizontal (ETVPL). Exclusivamente para viviendas adosadas y pareadas con expresa prohibición al resto.
- Estancias turísticas en vivienda principal (2 meses al año). (ETV60). Cualquier tipología de vivienda: ya sea unifamiliar o sometido al régimen de propiedad horizontal.

5. CONDICIONES

Sólo se permite una única solicitud de adquisición de plazas turísticas por persona (física y/o jurídica). En el supuesto de que una misma persona presente más de una solicitud, sólo se tendrá en cuenta la última que haya tenido entrada en el Registro.

A efectos de evitar conductas especulativas derivadas del intercambio y transmisión de plazas, las personas adquirentes de plazas turísticas derivadas de esta convocatoria no las podrán transmitir a terceros hasta que haya transcurrido el plazo de 5 años desde la emisión del

certificado de adquisición de las plazas.

6. PROCEDIMIENTO

a. Plazas disponibles y presentación de solicitudes.

El sistema para la adjudicación de plazas de esta convocatoria se resolverá mediante el sistema de sorteo público.

La venta de plazas derivadas de la bolsa temporal sólo se llevará a cabo mediante la oferta de las plazas disponibles según dispone el presente Acuerdo en desarrollo a lo establecido en la DT 2ª del DL 4/2025.

El Presidente del CBAT dictará una Resolución que se publicará en el tablón de anuncios de la Sede electrónica del Consorcio <https://cbat.sedipualba.es/tablondeanuncios/> donde se indicará el número de plazas disponibles en la bolsa temporal y que serán objeto de la presente convocatoria.

En la misma Resolución indicada en el párrafo anterior se indicará el día y la hora en la que se pondrá a disposición de los interesados, en la Sede electrónica del CBAT, el trámite telemático para la solicitud de compra de plazas turísticas en viviendas que permanecerá habilitado como mínimo siete días naturales, fechas entre las cuales se podrán registrar las solicitudes.

No será admitida ninguna solicitud de adquisición de plazas turísticas para viviendas registrada fuera de las fechas y horas indicadas en la Resolución del Presidente del CBAT.

No será admitida ninguna solicitud formulada al margen del trámite telemático establecido a tal efecto. No se admitirán instancias genéricas ni cualquier otra instancia registrada que no sea mediante el modelo que se facilitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común a las Administraciones Públicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 23 del artículo 50 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo en las Illes Balears, resulta obligatoria la relación de los interesados con el CBAT a través de medios telemáticos.

b. Numeración de las solicitudes

Finalizado el plazo de presentación de las solicitudes se publicará en la Sede electrónica del CBAT la lista provisional de las solicitudes admitidas y se otorgará el plazo de 5 días hábiles para la presentación de alegaciones, si fuera el caso.

Terminado el trámite indicado en el apartado anterior, se publicará la lista definitiva de las solicitudes admitidas, y se asignará a cada una de ellas un número correlativo único.

La numeración se asignará por orden de entrada del registro, desde el número 1 hasta el número equivalente al total de solicitudes admitidas.

Junto con la lista definitiva se publicará el lugar, el día y la hora de la celebración del sorteo.

c. Celebración del sorteo.

El orden de adjudicación de las plazas se determinará mediante un único sorteo público ante fedatario público, que será la persona titular de la Secretaría General del Consejo Insular de Mallorca o la persona que le sustituya.

El objeto del sorteo será determinar al azar un número comprendido entre el 1 y el total de las solicitudes admitidas.

El número resultante del sorteo se obtendrá mediante la extracción aleatoria de una papeleta por parte del fedatario público de entre el total de número de solicitudes.

En este sentido, se confeccionará una papeleta para cada número asignado. Todas las papeletas tendrán que tener el mismo formato, tamaño y características para garantizar la igualdad de condiciones.

Las papeletas serán depositadas dentro de una urna vacía, que se mostrará antes del inicio del sorteo.

Una vez introducidas todas las papeletas, se removerán adecuadamente para garantizar el azar.

El número extraído tendrá la consideración de número inicial para la adjudicación.

Del sorteo, se extenderá la correspondiente acta, que será publicada en el tablón de anuncios de la Sede electrónica del CBAT.

d. Sistema de adjudicación.

Las plazas se asignarán correlativamente a partir del número inicial extraído en el sorteo y se publicará en la Sede electrónica del CBAT el listado de solicitudes que hayan resultado adjudicatarias.

La asignación se realizará en orden numérico ascendente.

En caso de que, alcanzada la numeración máxima, queden plazas por adjudicar, el cómputo continuará desde el número 1, siguiendo el mismo orden correlativo (sistema circular).

El procedimiento finalizará cuando se hayan adjudicado la totalidad de plazas convocadas.

Si el último adjudicatario no puede alcanzar el número de plazas turísticas necesarias para la comercialización, las que le queden para tal fin le serán adjudicadas tan pronto como se disponga de plazas en la bolsa temporal sin necesidad de tener que esperar a la aprobación de una nueva convocatoria.

e. Lista de espera

Las solicitudes que no resulten adjudicatarias constituirán una lista de espera que será debidamente publicada en el tablón de anuncios de la Sede electrónica del CBAT.

El orden de la lista de espera vendrá determinado por el mismo orden correlativo del sorteo.

Serán ofrecidas a la lista de espera aquellas plazas de la presente convocatoria que por el motivo que sea no puedan ser adjudicadas a las personas que hayan resultado adjudicatarias.

La lista de espera dejará de tener efectos en el plazo de 6 meses a contar a partir del día de la celebración del sorteo.

f. Adjudicación de las plazas derivadas del sorteo

Publicada la lista de solicitudes adjudicatarias de las plazas en el tablón de anuncios de la Sede electrónica del CBAT se procederá a notificar a cada uno de los solicitantes la correspondiente Resolución de liquidación del precio público, la cual tendrá que estar satisfecha en los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria. Así también se requerirá la presentación del certificado de zona apta emitido por el Ayuntamiento correspondiente.

Durante el mismo plazo indicado en el párrafo anterior, los interesados tendrán que entregar obligatoriamente el certificado de zona apta. Para su presentación se habilitará el correspondiente trámite telemático, cuyo uso será obligatorio para la entrega del documento.

El no pago de las plazas supondrá la pérdida del derecho a la adquisición de plazas y éstas se ofrecerán a los solicitantes de la lista de espera.

La no presentación del certificado de zona apta por causa imputable al interesado supondrá la pérdida del derecho a la adquisición de plazas y éstas se ofrecerán a los solicitantes de la lista de espera. No obstante, en el supuesto de no contar con el certificado municipal de zona apta por su no emisión por parte del Ayuntamiento correspondiente, tendrá que aportarse en el mismo plazo el comprobante de haberlo solicitado. En este caso, se podrán adjudicar las plazas con la condición de que se dispondrá del plazo máximo improrrogable de 3 meses desde la emisión del certificado de adquisición de plazas para presentar el certificado municipal de zona apta. Transcurrido este plazo sin su presentación se procederá a declarar la pérdida del derecho de la adquisición y se ofrecerán las plazas a los solicitantes de la lista de espera.

En ningún caso será motivo de dispensa de la presentación del certificado de zona apta en el plazo antes indicado la justificación relativa a la falta de emisión del certificado por parte del Ayuntamiento.

g. Adjudicación de plazas durante el plazo de 6 meses posteriores a la celebración del sorteo

Las plazas en estancias turísticas en viviendas que resulten disponibles en la bolsa temporal en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de celebración del sorteo serán ofrecidas a los interesados que conformen la lista de espera indicada en la letra e) siguiendo el mismo orden de prelación existente una vez ya adjudicadas las plazas derivadas del sorteo.

Sólo serán ofrecidas a los adjudicatarios cuando el número de plazas disponibles sea igual al número de plazas necesarias para la comercialización turística. En ningún caso se realizará una adjudicación parcial de plazas en cumplimiento del artículo 88.7 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo en las Illes Balears.

En este supuesto y al igual que en el apartado anterior, se procederá a notificar a cada uno de los solicitantes la correspondiente Resolución de liquidación del precio público, la cual tendrá que estar satisfecha en los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General



Tributaria. Así también se requerirá la presentación del certificado de zona apta emitido por el Ayuntamiento correspondiente.

Durante el mismo plazo indicado en el párrafo anterior, los interesados tendrán que entregar obligatoriamente el certificado de zona apta. Para su presentación se habilitará el correspondiente trámite telemático, el cual será obligatorio su uso para la entrega del documento.

El no pago de las plazas supondrá la pérdida del derecho a la adquisición de plazas y éstas se ofrecerán a los solicitantes de la lista de espera.

La no presentación del certificado de zona apta por causa imputable al interesado supondrá la pérdida del derecho a la adquisición de plazas y éstas se ofrecerán a los solicitantes de la lista de espera. No obstante, en el supuesto de no contar con el certificado municipal de zona apta por su no emisión por parte del Ayuntamiento correspondiente, deberá aportarse en el mismo plazo el comprobante de haberlo solicitado. En este caso, se podrán adjudicar las plazas con la condición de que se dispondrá del plazo máximo improrrogable de 3 meses desde la emisión del certificado de adquisición de plazas para presentar el certificado municipal de zona apta. Transcurrido este plazo sin su presentación se procederá a declarar la pérdida del derecho de la adquisición y se ofrecerán las plazas a los solicitantes de la lista de espera.

En ningún caso será motivo de dispensa de la presentación del certificado de zona apta en el plazo antes indicado la justificación relativa a la falta de emisión del certificado por parte del Ayuntamiento.

7. EXCEDENTE DE PLAZAS

Si quedaran plazas disponibles una vez resuelta la convocatoria, éstas permanecerán en la bolsa temporal a efectos de ser ofrecidas en una próxima convocatoria.

8. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN ADJUNTA A LA SOLICITUD

En la solicitud telemática se deberá indicar la siguiente información:

- Modalidad de comercialización que se pretende con la adquisición de plazas (ETV, ETVPL, ETV60 (unifamiliar o plurifamiliar)).
- Nombre comercial de la vivienda para su comercialización.
- Emplazamiento exacto (dirección, municipio y código postal).
- Número de referencia catastral.
- Número de plazas previstas en la cédula de habitabilidad.
- Número de plazas que se solicitan.
- Número de plazas que ya se comercializan (sólo en el supuesto de ampliaciones de plazas en viviendas ya comercializadas).
- Declaración responsable del cumplimiento de toda la normativa, especialmente turística y urbanística.
- Declaración responsable de disponer de cédula de habitabilidad en vigor o documento análogo y que el cómputo de plazas

solicitadas sea conforme a lo que establece el artículo 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo en las Illes Balears.

Además, será obligatoria la presentación de la siguiente documentación:

A. Nota registral actualizada (1 año máximo a contar desde la fecha de publicación del presente Acuerdo).

Aquellos interesados que ya aportaron la nota registral en la convocatoria del mes de septiembre de 2025, será suficiente indicar el número de registro con el que presentaron este documento.

B. Certificado actualizado (máximo 3 meses a contar a partir de la fecha de celebración del sorteo) de **zona apta municipal** en los términos señalados en los apartados 6 f) i g).

C. En cuanto a las viviendas sometidas al régimen de división horizontal (viviendas adosadas y pareadas exclusivamente u otras únicamente en modalidad de alquiler ETV 60):

a.- En el supuesto de viviendas sometidas al régimen de división horizontal, se tendrá que aportar el correspondiente **certificado de la comunidad de propietarios** que autoriza mediante la mayoría prevista en el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

Únicamente se considerará válida la aportación del correspondiente certificado emitido por parte del administrador o presidente de la comunidad de propietarios que manifieste de forma inequívoca la autorización de alquiler turístico mediante el voto favorable de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen tres quintas partes de las cuotas de participación.

Cualquier otro documento o certificado que sea presentado que no indique expresamente lo indicado en el párrafo anterior, será considerado insuficiente.



b.- En el caso de inmuebles sometidos a división horizontal con un máximo de cuatro propietarios y en los que no se haya constituido formalmente una comunidad de propietarios, de acuerdo con el artículo 13.8 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, se admitirá una vía alternativa de acreditación de la autorización para destinar la vivienda a uso turístico.

Esta acreditación alternativa consistirá en la presentación de un documento suscrito por la totalidad de los propietarios, que deberá incluir, como mínimo:

1. Identificación completa de todos los propietarios del inmueble, de cuyos bienes privativos son propietarios (viviendas y locales) y de su cuota de participación.
2. Declaración expresa de que el inmueble se encuentra en el supuesto del artículo 13.8 LPH, con un máximo de cuatro propietarios y sin comunidad formalmente constituida.
3. Declaración expresa de que la autorización de la actividad turística en el inmueble cumple con los requisitos del artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.
4. Firma manuscrita o electrónica válida de todos los propietarios.

Con este documento se tendrá que presentar nota simple registral de todos los bienes privativos (viviendas y locales) que conforman la comunidad que acredite la titularidad de los inmuebles.

Este acuerdo tendrá, en el marco de esta convocatoria, los mismos efectos acreditativos que el certificado previsto en el artículo 17.12 LPH, dada la imposibilidad de aplicar el régimen formal de mayorías cualificadas propio de las comunidades constituidas y la necesidad de garantizar una acreditación equivalente en seguridad jurídica.

Cualquier otro documento o certificado que sea presentado que no indique expresamente lo indicado en el párrafo anterior, será considerado insuficiente.

D. En el supuesto de modalidad de alquiler ETV60 (unifamiliar aislada, pareada, adosada o sometida al régimen de propiedad horizontal), se tendrá que presentar el certificado de empadronamiento. Aquellos interesados que ya lo aportaron en la convocatoria del mes de septiembre de 2025, será suficiente indicar el número de registro con el que presentaron este documento.

En el supuesto de falta de documentación y de acuerdo se establece en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común a las administraciones públicas se otorgará un plazo de 10 días para la aportación y subsanación de la solicitud.

9. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INICIO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA.

Comprobado el pago de la liquidación así como la presentación del certificado de zona apta o instancia de haberlo solicitado, si así fuera el caso, se procederá a notificar al interesado el certificado de adquisición de plazas turísticas. A partir de ese momento se dispondrá del plazo de tres meses para la presentación de la Declaración Responsable de Inicio de Actividad Turística (DRIAT) en el Departamento de Turismo del Consejo Insular de Mallorca o comunicación de datos en el supuesto de que se hayan adquirido plazas para ampliación de vivienda ya comercializada.

En el caso de no presentarse la DRIAT en dicho plazo, las plazas serán dadas de baja y volverán a la bolsa sin que en ningún caso proceda la devolución de ningún importe.

Palma, documento firmado electrónicamente (11 de marzo de 2026)

El secretario de la Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos
Guillem Balaguer Mayol

