

**PROPOSICIÓ DE LLEI DE REGULACIÓ
DELS APARTAMENTS MOBLATS PER VACANCES
I DE LES EMPRESES QUE ELS EXPLOTEN**

LLEI DE REGULACIÓ **DELS APARTAMENTS MOBLATS PER 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 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 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 tota Europa, sota la pressió legítima dels consumidors, una exigència cada vegada més gran de qualitat i de seguretat de les prestacions i serveis oferts, conjuntament amb la necessitat d'assegurar als usuaris la total correlació entre la publicitat feta i els preus oferts al 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 al respecte.

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 vacances radicats en edificis dispersos és extremadament desenvolupada i constitueix fins i tot una important font d'ingressos per a l'economia del país.

No cal dir, **per tant**, que, vistos els importants fluxos de turistes que Andorra rep cada any i el caràcter essencial d'aquest sector d'activitat, és imprescindible que tot el sector gaudeixi 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, es va votar a l'any 1998, 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 diferents reglaments i decrets particularment elaborats, completats per la instauració de controls tècnics de qualitat periòdics, tot el que va permetre una gran millora qualitativa i quantitativa de tot el sector de l'allotjament turístic.

Nogensmenys, a la pràctica, ha aparegut que si bé la referida Llei general de l'allotjament turístic de 30 de juny de 1998 regulava de manera molt satisfactòria i perfectament adequada la major part de les diferents fórmules d'allotjament turístic, resulta que una interpretació restrictiva de la mateixa dificulta la seva aplicació a l'explotació d'apartaments moblats per vacances quan els mateixos es troben dispersos en varis edificis. Aquesta interpretació restrictiva ha dut a 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 vacances i a fixar els criteris mínims de qualitat i de seguretat de les unitats immobiliàries que es troben explotades sota 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 vacances.

La llei defineix en el Capítol I els conceptes innovadors essencials que utilitza. **Es preveu en particular que el lloguer d'aquests apartaments turístics no es podrà fer per períodes inferiors a dues nits consecutives o superiors a tres mesos consecutius.**

Amb la finalitat d'evitar tota competència amb el sector hoteler i de la restauració, Aquest mateix Capítol I estableix també de manera clara que el lloguer d'aquests apartaments turístics no pot incloure la prestació del servei de menjador, excepció feta de l'esmorzar.

La llei crea i regula en el seu Capítol II, com a 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 vacances com els propis apartaments moblats per vacances.

El Capítol III 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 vacances, sota l'anagrama de nova creació *EEAM*.

Convé notar que, amb una voluntat de reforçament del control de la professió, aquest Capítol III preveu que tota *EEAM* haurà d'ostentar la qualitat d'agent i gestor immobiliari. L'única excepció a aquest requisit queda constituïda pels casos en els quals un propietari o una societat patrimonial familiar gestiona els seus apartaments propis com a apartaments moblats per vacances sota la modalitat d'allotjament turístic regulada per la present llei.

Simètricament amb l'anterior, el Capítol IV de la llei determina els requisits i 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 vacances. Es posa a càrrec de les *EEAM* l'obligació d'assegurar tots i cada un dels apartaments que exploten.

Amb l'objectiu de respondre a les exigències legals en matèria d'accessibilitat, el Capítol V de la llei determina els requisits mínims que hauran de complir els parcs immobiliaris explotats per les empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances.

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

Finalment, el Capítol VII 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, permetent en particular a l'administració continuar aplicant la mateixa reglamentació en tot allò que no contradigui les disposicions de la nova llei.

Capítol I. Aspectes generals

Article 1

Àmbit d'aplicació de la llei

La present llei s'aplica a l'activitat de les empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances, al seu parc immobiliari, així com a les unitats immobiliàries que componen el referit parc.

Article 2

Definició dels apartaments moblats per vacances

1. Són apartaments moblats per 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 a turistes, amb finalitat de vacances o de lleure, per nits, setmana, quinzena o mes, i per 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'establiments comercials especialment autoritzats a l'efecte, **i sense que el referit lloguer pugui incloure la prestació d'àpats altres que l'esmorzar.**

2. En tot cas, els apartaments moblats per vacances i els edificis on aquells 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 vacances i d'apartaments moblats per vacances previst en la present llei.

3. Els apartaments moblats per vacances són classificats segons el seu grau de confort i de qualitat, els seus serveis i els seus 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 turístic de qualsevol apartament moblat per vacances ha de ser explotat per una empresa que s'adeqüi a la definició de l'article 3 de la present llei.

Article 3

Definició de les empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances (o EEAM)

1. Tenen la consideració d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances o EEAM, aquelles que, prèvia la preceptiva autorització administrativa, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als turistes, directament o indirecta, 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 vacances, dels quals són propietaris o titulars de drets reals o bé dels quals l'explotació els ha estat confiada pels propietaris dels referits apartaments o pels titulars de drets reals sobre els mateixos.

2. En tot cas, les EEAM han de ser inscrites en el registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per vacances previst al Capítol II de la present llei.

3. Les EEAM són classificades en relació amb la categoria a la qual pertany la majoria dels apartaments moblats per vacances que compon el seu parc immobiliari.

Article 4

Definició del parc immobiliari de l'EEAM

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

Capítol II. El registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per vacances:

Article 5

Creació del registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per vacances

Es crea el registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per vacances que centralitza totes les sol·licituds, expedients i dades que es refereixen a les EEAM, als apartaments moblats per 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 via reglamentària el funcionament del registre així com les seves modalitats de consulta.

Article 7

Finalitat del registre

La finalitat del registre és identificar les EEAM autoritzades i la seva categoria, identificar els apartaments moblats per vacances autoritzats i la seva categoria, relacionar cada apartament moblat per 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 les EEAM com pel que fa els apartaments moblats per vacances, el Departament de turisme ha d'inscriure al registre les autoritzacions, la categoria, les inspeccions i les eventuals sancions.
2. El Govern ha de vetllar per assegurar la coordinació entre el registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per 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 III. Les empreses d'explotació d'apartaments moblats de vacances (EEAM)

Article 10

Requisits generals previs per a l'autorització d'exercici de l'activitat comercial d'empresa d'explotació d'apartaments moblats per vacances

1. Els requisits previs necessaris cumulativament per poder **ser autoritzat** a exercir l'activitat comercial d' EEAM són de reunir els requisits legals per poder exercir una activitat comercial al Principat d'Andorra, i d'ostentar la qualitat d'agent i gestor immobiliari segons les disposicions de la legislació vigent.

2. **Nogensmenys, podrà ser autoritzada a exercir l'activitat d'EEAM sense haver d'ostentar la qualitat d'agent i gestor immobiliari, la persona o societat patrimonial familiar que reuneixi els requisits legals per poder exercir una activitat comercial al Principat d'Andorra, sempre i quan ofereixi allotjament turístic en apartaments moblats per vacances, en sa qualitat de propietària o de titular de drets reals suficients sobre els mateixos.**

Article 11

Obligatorietat de registre de les EEAM i d'obtenció d'una placa

1. L'exercici de l'activitat comercial d'explotació d'apartaments moblats per vacances requereix amb caràcter preceptiu la prèvia inscripció de l'empresa al registre previst al Capítol II de la present llei i que equival a homologació com a EEAM.

2. La inscripció d'una EEAM al registre previst al Capítol II de la present llei dóna lloc a l'obtenció de la *placa de classificació d'EEAM*, la qual indica la denominació comercial de l'EEAM i certifica alhora la certesa de la informació sobre la categoria en la qual l'empresa es troba classificada i , si escau, el nivell de qualitat i/o la identificació dels serveis especials que ofereix mitjançant els segells corresponents.

3. La placa referida a l'apartat anterior és lliurada pel ministeri competent en matèria de turisme i ha de figurar a l'oficina principal de la EEAM en un lloc ben visible per al públic i usuaris.

Article 12

Procediment i requisits d'inscripció al registre i d'obtenció de la placa

1. Per ser inscrita al registre previst al Capítol II de la present llei, l'EEAM ha d'acreditar prop del 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 explotará com a apartaments moblats per vacances.

2. La resta del procediment i dels requisits de registre queda regulada per via reglamentària, així com els requisits i les particularitats de la classificació de les EEAM, el detall de les plaques identificatives, 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 asseguruen 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 i regulat al Capítol II de la present llei 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 prop del registre

La cancel·lació de la inscripció d'una EEAM prop del registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per vacances es pot produir a petició pròpia de la 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 IV. Els apartaments moblats per vacances

Article 16

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

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

Article 17

Requisit d'assegurança dels apartaments moblats per 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 cada apartament moblat per vacances que compon el seu parc immobiliari.

Article 18

Obligatorietat de registre i de classificació dels apartaments moblats per vacances

1. Per ser considerada com a apartament moblat per vacances, qualsevol unitat immobiliària requereix amb caràcter preceptiu la seva prèvia inscripció al registre previst al Capítol II de la present llei.
2. L'apartament moblat per vacances ha de ser classificat en una de les categories establertes per via reglamentària que s'expressa per un nombre d'estrelles creixent, de una a quatre, segons el grau de confort, els serveis i els equipaments del referit apartament i de l'edifici on aquell es troba radicada.
3. Cada EEAM queda obligada a aposar dins de cada apartament moblat per vacances, i de manera ben visible per als usuaris, el número de registre i la categoria del mateix.

Article 19

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

1. Per poder llogar una unitat immobiliària com a apartament moblat per vacances i incloure-la al seu parc immobiliari, l'establiment comercial de gestió d'apartaments moblats per vacances ha de dipositar una sol·licitud de registre prop del ministeri competent en matèria de turisme, en la qual han de constar necessàriament i com a mínim l'acreditació del fet que el referit apartament compleix amb tots els requisits contemplats en els articles 16 i 17 de la present llei així com la classificació desitjada pel sol·licitant.
2. La resta del procediment i requisits de registre i de classificació queda regulada per via reglamentària, així com els requisits i les particularitats de la classificació dels apartaments moblats per vacances, les categories, els nivells de qualitat i els serveis especials dels mateixos.
3. La decisió de registre i de classificació és lliurada pel ministeri competent en matèria de turisme, que podrà fer realitzar prèviament les inspeccions i 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 adequés l'apartament en els terminis atorgats, el ministeri podrà classificar el referit apartament en la categoria corresponent a les seves característiques.

Article 20

Control dels apartaments moblats per vacances posterior al seu registre

1. El control periòdic del compliment dels requisits legals per part dels apartaments moblats per vacances ja inscrits al registre s'efectua des dels serveis tècnics dels ministeris competents.
2. A l'efecte, el ministeri competent en matèria de turisme lliura cada any a les EEAM una relació dels apartaments moblats per vacances que aquelles exploten. Les EEAM queden obligades a actualitzar, si escau, la dita relació i a retornar-la al mateix ministeri en els terminis reglamentàriament previstos.

Article 21

Modificació de la categoria d'un apartament moblat per vacances

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

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

Article 22

Baixa d'un apartament moblat per vacances prop del registre

La cancel·lació de la inscripció d'una unitat immobiliària al registre d'empreses d'explotació d'apartaments moblats per vacances i d'apartaments moblats per 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 vacances en infracció.

Capítol V. Els parcs immobiliaris

Article 23

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

1. El tres per cent dels apartaments moblats per 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 vacances adaptat a les normes d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.

3. Aquestes disposicions queden desenvolupades per via reglamentària.

Capítol VI. L'exercici de l'activitat comercial d'exploració d'apartaments moblats per vacances

Secció Primera. Obligacions de les EEAM front als Comuns

Article 24

Notificació als Comuns del registre d'apartaments moblats per vacances

1. Tan aviat com hagi obtingut del ministeri competent l'enregistrament previst al Capítol IV de la present llei, cada EEAM ha de lliurar al Comú corresponent, una certificació del registre pel que fa als apartaments moblats per 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 d'apartament moblats per vacances que es troben radicats en el seu terme parroquial.

3. Aquestes obligacions a càrrec de les EEAM són d'ineludible compliment i 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.

Secció Segona. Obligacions de les EEAM front als propietaris dels apartaments moblats per vacances i als titulars de drets reals sobre els mateixos

Article 25

Obligatorietat del contracte d'exploració d'apartaments moblats per vacances

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

Article 26

Condicions essencials del contracte d'exploració d'apartaments moblats per vacances

1. El contracte d'exploració d'apartaments moblats per vacances ha de ser formalitzat per escrit i signat per duplicat exemplar com a mínim.
2. L'EEAM ha de lliurar un exemplar signat del contracte al propietari de l'apartament moblat per vacances o al titular de drets reals sobre el mateix i ha d'arxivar l'altre.
3. El contracte d'exploració d'apartaments moblats per vacances ha d'indicar, com a mínim, que el propietari de l'apartament moblat per vacances o el titular de drets reals sobre el mateix, faculta l'EEAM per explotar la unitat immobiliària sota el règim específic i la modalitat d'arrendament turístic d'apartament moblat per vacances, i precisar que totes les eventuais responsabilitats derivades de l'incompliment de la present llei i dels reglaments que la desenvolupen són exigibles prop de l'EEAM.
4. El contracte d'exploració d'apartaments moblats per vacances també ha de regular els honoraris i la forma de remuneració de l'EEAM, i ha de preveure expressament un termini de venciment.
5. Les EEAM queden obligades a guardar discreció sobre el nom dels propietaris dels apartaments moblats per vacances i dels titulars de drets reals sobre els mateixos.

Secció Tercera - Obligacions de les EEAM front als consumidors

Article 27

Informació i publicitat vers els consumidors

1. A la seva publicitat vers els consumidors i a qualsevol documentació que tingui per objecte donar-se a conèixer, cada EAAM ha d'indicar la categoria en la qual es troba classificada, sense que es pugui induir a error o confusió.
2. A cada publicitat o documentació informativa que es refereixi a un apartament moblat per vacances en concret, l'EEAM que l'explota ha d'indicar la categoria en la qual aquest es troba classificat, sense que es pugui induir a error o confusió.

Article 28

Llistat oficial de preus

1. Les EEAM queden obligades a tenir a disposició dels consumidors un llistat oficial dels preus d'arrendament turístic dels apartaments moblats per vacances que componen el seu parc immobiliari, fixant un preu mínim i màxim de lloguer per cada tipus d'apartament.

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

Secció Quarta - Obligacions de les EEAM front als usuaris

Article 29

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 taxes, i, finalment, les eventuais despeses accessòries i serveis optatius a càrrec de l'usuari.

Article 30

Contracte d'arrendament turístic d'apartament moblat per vacances

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

2. El contracte d'arrendament turístic d'apartament moblat per vacances ha de ser formalitzat per escrit i signat per duplicat exemplar 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 vacances ha de regular com a mínim l'objecte, la durada, el preu i les altres condicions de l'arrendament turístic.

4. En tot cas, si hi ha hagut reserva prèvia, el preu indicat al contracte mai pot ser superior al preu pactat al moment d'aquesta reserva.

Article 31

Obligacions de les EEAM quant als apartaments moblats per vacances

1. Les EEAM han de mantenir els apartaments moblats per vacances en bon estat i en conformitat amb els requisits propis de la seva categoria.

2. Les EEAM han de posar a disposició dels usuaris els apartaments moblats per vacances en les degudes condicions de neteja, higiene, seguretat i funcionament de les seves instal·lacions i equipaments.

3. Dins de cada apartament moblat per vacances, hi ha de constar de manera visible:

a) el plànol d'evacuació i la o les sortides de l'edifici on es troba radicat l'apartament moblat per vacances,

b) l'adreça i el telèfon de l'oficina d'atenció al públic de l'EEAM així com les seves hores d'obertura,

c) la llista dels telèfons d'emergència,

d) les instruccions d'ús i de funcionament dels aparells i equipaments de l'apartament moblat per vacances.

4. Els documents informatius referits en l'apartat immediatament anterior han de ser redactats en català i, com a mínim, en castellà, francès i anglès.

Article 32

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 estància al Principat d'Andorra, almenys a l'oficina principal de l'EEAM, i segons l'horari que es fixa per via reglamentària, segons la categoria en la qual cada EEAM es troba classificada.

Article 33

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 via reglamentària.

Capítol VII. Procediment sancionador i tipologia d'infraccions i de sancions

Secció Primera. Procediment sancionador

Article 34

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, pot donar lloc a l'obertura i instrucció d'un expedient sancionador segons el procediment legal previst a l'efecte, per part del Ministeri competent, a l'excepció de la infracció prevista a l'article 38.e) que dóna 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 la present llei no eximeix la persona infractora d'altres responsabilitats de tot tipus que puguin derivar-se de la infracció comesa.

Article 35

Persones responsables

Les persones responsables de les infraccions previstes en la present llei són les EEAM.

Secció Segona. Les infraccions

Article 36

Classificació de les infraccions

Les infraccions previstes en la present llei es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

Article 37

Infraccions molt greus

Constitueixen infraccions molt greus:

- a) El fet per una persona física o jurídica de prestar serveis d'arrendament turístic sense ser registrada com a EEAM i/o de prestar aquests serveis en apartaments moblats per vacances que incompleixen les disposicions de la present llei o dels reglaments que la desenvolupen i/o que no són registrats com a apartaments moblats per 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 vacances que excedeix el nombre d'apartaments explotats per l'EEAM.
- c) El fet de contractar un apartament moblat per vacances per un nombre de persones superior a la seva capacitat.
- d) El fet de no disposar de la pòlissa d'assegurança obligatòria prevista en la present llei.
- e) El fet, per a una EEAM, de continuar exercint l'activitat comercial prevista en la present llei després d'haver perdut, per qualsevol motiu que sigui, la seva qualitat d'agent i gestor immobiliari, en els casos en els quals aquesta qualitat és un requisit d'obligatori compliment segons les disposicions de l'article 10 de la present llei.
- f) La reincidència en la comissió d'almenys dues infraccions greus en un període de sis mesos.
- g) La comissió d'una infracció greu i d'almenys dues infraccions lleus en un període de sis mesos.

Article 38

Infraccions greus

Constitueixen infraccions greus:

- a) El fet per una persona física o jurídica de prestar serveis d'arrendament turístic sense ser registrada com a EEAM i/o de prestar aquests serveis en unitats immobiliàries o dependències que incompleixen les disposicions de la present llei o dels reglaments que la desenvolupen i/o que no són registrades com a apartaments moblats per 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 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 vacances per 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, per una EEAM, de deixar 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 en els 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, per una EEAM, de no haver lliurat al Comú corresponent les certificacions referides als apartats 1 i 2 de l'article 24 de la present llei.
- f) La utilització de denominacions, rètols o distintius diferents als que corresponen a la categoria de l'EEAM o dels apartaments moblats per vacances que aquesta explota.
- g) Qualsevol altra infracció que causi un perjudici econòmic greu per als usuaris i que no sigui tipificada com a molt greu.
- h) La reincidència en la comissió d'almenys tres infraccions lleus en un període de sis mesos.

Article 39

Infraccions lleus

Constitueixen infraccions lleus totes les infraccions a les disposicions de la present llei i dels reglaments que la desenvolupen, totes aquelles que no són tipificades com a greus o molt greus.

Article 40

Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions molt greus previstes en la present llei prescriuen als dos anys de la data de la seva comissió.
2. Les infraccions greus previstes en la present llei prescriuen a l'any de la data de la seva comissió.
3. Les infraccions lleus previstes en la present llei prescriuen als sis mesos de la data de la seva comissió.

Secció Tercera. Sancions

Article 41

Sancions imposables

1. Les sancions principals de totes les infraccions establertes en la present llei 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 del registre de l'EEAM o d'un o varis apartaments moblats per vacances que formen part del seu parc immobiliari.

Article 42

Sancions principals

1. Les infraccions previstes a la present llei donen lloc a la imposició de sancions principals de caràcter pecuniari.
2. Les infraccions lleus són sancionades amb unes multes de 500€ fins a 1.000€.
3. Les infraccions greus són sancionades amb unes multes de 1.001€ fins a 5.000€.
4. Les infraccions molt greus són sancionades amb unes multes de 5.001€ fins a 20.000€.
5. Es modula l'import de les sancions en funció de la valoració objectiva del comportament habitual de l'EEAM infractora i de la constatació de la realització d'actes o d'omissions que comporten un perjudici notori per als interessos turístics del Principat d'Andorra.

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

Article 43

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 en referència a una EEAM comporta un atemptat flagrant a la seguretat dels usuaris del seu parc immobiliari, la pena accessòria pot consistir en l'anul·lació pura i simple del seu registre, 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 en referència a un apartament moblat per 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 vacances en infracció.

4. Si la comissió de la infracció molt greu constatada en referència a un apartament moblat per vacances comporta un atemptat flagrant a la seguretat dels seus usuaris, la pena accessòria pot consistir en l'anul·lació pura i simple del seu registre, que comporta la clausura de l'apartament moblat per 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 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 44

Prescripció de les sancions

1. Les sancions imposades per infraccions molt greus previstes en la present llei prescriuen als dos anys a comptar del dia en què la resolució que les imposa esdevingui ferma.

2. Les sancions imposades per infraccions greus previstes en la present llei prescriuen a l'any a comptar del dia en què la resolució que les imposa esdevingui ferma.

3. Les sancions imposades per infraccions lleus previstes en la present llei prescriuen als sis mesos a comptar del dia en què la resolució que les imposa esdevingui ferma.

Article 45

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 la present llei ni tampoc la clausura d'unitats immobiliàries o dependències explotades com a apartaments moblats per vacances sense haver estat prèviament registrades.

Disposició Addicional Única

L'article 51 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, de 30 de juny de 1999, es modifica, quedant 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 vacances i de les empreses que els exploten.”

Disposicions transitòries

Disposició transitòria primera

Mentre el Govern no dicti uns reglaments específics de desenvolupament de la present llei, es continuen aplicant, en totes les seves disposicions que no quedin derogades per la present llei, els següents reglaments de desenvolupament de la Llei general de l'allotjament turístic de data 30 de juny 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", de data 8 de novembre de 2000, incloent-hi les seves successives modificacions fins a la data de la publicació de la present llei.
- b) Reglament regulador de les reclamacions en matèria d'allotjaments turístics, de data 22 de maig de 2002.
- c) Decret que regula el fitxer de dades personals "Reclamacions allotjaments turístics" del ministeri de turisme i medi Ambient, de data 27 de setembre de 2006.

Disposició transitòria segona

No obstant la disposició transitòria primera, es faculta el Govern per a que en el termini de dotze mesos a comptar de l'entrada en vigor de la present llei desenvolupi almenys els reglaments d'aplicació següents.

- a) Reglament de funcionament del registre d'EEAM i d'apartaments moblats per vacances.
- b) Reglament regulant els requisits dels parcs immobiliaris en matèria d'accessibilitat.

Disposició transitòria tercera

Les empreses que, a tenor de la present llei, són considerades com 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 vacances creat per la present llei.

Disposició transitòria quarta

Les unitats immobiliàries que, a tenor de la present llei, són considerades com a apartaments moblats per vacances explotats sota la modalitat d'arrendament turístic i que han estat declarades prop del ministeri competent en matèria de turisme abans del 31 de desembre de 2005 queden

automàticament registrades en la mateixa categoria, al registre d'EEAM i d'apartaments moblats per vacances creat per la present llei.

Disposició transitòria cinquena

Les EEAM disposen d'un termini de dos anys a comptar de la data d'entrada en vigor de la present llei per adequar el seu parc immobiliari als requisits previstos en matèria d'accessibilitat al Capítol V de la present llei.

Disposició transitòria sisena

Les EEAM disposen d'un termini de sis mesos a comptar de la data d'entrada en vigor de la present llei per formalitzar amb els propietaris d'apartaments moblats per vacances i els titulars de drets reals sobre els mateixos el contracte d'explotació previst a la secció segona del Capítol VI de la present llei.

Disposició final

La present llei entra en vigor als trenta dies de la seva publicació al BOPA.