



FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

Acuerdo de incoación del expediente sancionador SAN 164/2026/MSF

ANTECEDENTES

1. El día 17/07/2024, la vivienda situada en la calle Santa Margalida, núm. 9, bloque E, escalera 2, planta 1, puerta 65, de Sa Torre (Llucmajor) fue visitada por el personal funcionario adscrito a los servicios de Inspección Turística del Consejo Insular de Mallorca. Dicha vivienda se ofrece con el nombre comercial *"habitación en apartamento 65"*, publicitándose a través de Internet en el siguiente localizador de recursos uniforme (URL): <https://www.airbnb.es/rooms/759427659203870241>.

2. Con motivo de la referida visita, se levantó el acta núm. 25164, que se adjunta, en la que se documentan –entre otros- los hechos siguientes que, presuntamente, pueden ser constitutivos de infracción de la normativa turística aplicable, en la medida en que no consta que la vivienda señalada disponga el preceptivo título administrativo habilitante establecido en la normativa de aplicación:

- *"Doña LARA GONZÁLEZ REGO anuncia en el AIRBNB una habitación en alquiler bajo la referencia 759427659203870241. Se adjunta como DOCUMENTO nº1 la impresión del anuncio con una prereserva para el día de hoy y con salida para el día 21 de julio próximo."*
- *"Como DOCUMENTO nº 2 se adjunta la sección sobre la anunciante -LARA- cuyo rostro ha sido reconocido por el inspector actuante y el agente de la policía local".*
- *"Como DOCUMENTO nº 3, se adjunta la fotografía del anuncio que corresponde a la sala, la cual reconocemos absolutamente desde el pasillo."*
- *"Como DOCUMENTO nº 4, se adjuntará la impresión de la captura del móvil, que demuestra que el anuncio está operativo en el momento de la inspección."*
- *"Al carecer de autorización, se considera infringido el art. 28 Ley 8/2012 LTIB."*
- *"Como documento núm. 5, se adjunta información catastral vivienda."*

3. De conformidad con el documento señalado, la presunta responsabilidad por dichos hechos recae sobre la Sra. Lara González Rego, titular del NIF 72691662R, en calidad de titular del inmueble, según la información catastral que se ha adjuntado al acta.

A los hechos mencionados, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, resultan aplicables los siguientes:



FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026





FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Naturaleza de la actividad detectada y necesidad de disponer del oportuno título administrativo habilitante a tal efecto.

Sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, los hechos documentados en el acta resultan contrarios a la normativa de aplicación. En efecto, de conformidad con el art. 3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (LTIB, en adelante), a los efectos de dicha norma, se entiende por actividad turística la destinada a proporcionar a los usuarios servicios de alojamiento, restauración, intermediación, información, asistencia u otras actividades de entretenimiento, ocio o deportivas, así como la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo (letra b). Por otra parte, el art. 23 LTIB determina que el ejercicio de actividades turísticas objeto de la citada norma en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears requiere la previa presentación de la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística en los términos establecidos normativamente.

A lo anterior, debe añadirse que la publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad o, si se ha presentado, pero sin cumplir las exigencias legales para ejercerla, tiene la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal (art. 28 LTIB). En cuanto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, se considera oferta ilegal y actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal, respectivamente, y sin perjuicio de la infracción que implique el resto de incumplimientos normativos: a) La publicidad de viviendas que comercialicen estancias turísticas y que no hayan presentado la DRIAT ante la administración turística o que no cumplan los requisitos normativos para su comercialización, y b) La comercialización de estancias turísticas en viviendas que no hayan presentado la DRIAT ante la administración turística o que no cumplan los requisitos normativos exigidos para su comercialización.

2. Tipicidad y responsabilidad.

El artículo 28.1 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP, de ahora en adelante), establece que: *"Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios"*.

Por su parte, el artículo 117.4 LTIB dispone que: *"4. En cuanto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, son responsables de las infracciones las personas propietarias del inmueble junto con las personas o entidades comercializadoras, salvo prueba en contrario. La presentación de contratos de arrendamiento no constituirá causa exculpatoria suficiente si se prueba que lo son en fraude de ley."*

A la vista de las previsiones del art. 75.3 LTIB, debe dejarse constancia que, en el caso que nos ocupa, la vivienda plurifamiliar en cuestión se encuentra en la zona **apta** Z2, prevista en la delimitación provisional aprobada por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca el 27 de julio de 2018 (BOIB núm. 93, de 28/07/2018) para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales en lo que se refiere a la tipología de vivienda indicada.



FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026





FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026

Habida cuenta de lo que se acaba de exponer, los hechos recogidos en el acta de inspección reseñada en los antecedentes, se califican provisionalmente, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, como constitutivos de la infracción **GRAVE** tipificada en la letra g) del artículo 119 LTIB, en relación con los artículos 3, 23 y 28 de dicha norma, que resultan presuntamente atribuibles, como responsable, a la Sra. Lara González Rego, ya que es titular dominical y, en consecuencia, ostenta la posesión del inmueble en el que el acta ubica los hechos documentados en la misma. En este sentido cabe recordar que, ciertamente, el art. 119.g) conceptúa como infracción *«la publicidad, la contratación o la comercialización de establecimientos, actividades o empresas que no hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa, si estas son exigibles para la normativa turística.»*

3. Sanción.

Las infracciones GRAVES, tipificadas en el art. 119 LTIB, pueden ser sancionadas con multa de 4.001 a 40.000 € en virtud del art. 123.2 de dicha ley. La sanción debe ser graduada atendiendo a las circunstancias previstas en el artículo 124 LTIB, de conformidad con el principio de proporcionalidad previsto en el artículo 29 LRJSP. A las conductas infractoras graves del artículo 119 LTIB se pueden aplicar las sanciones del art. 123.2 de la aludida norma. Ahora bien, este artículo prevé dos baremos sancionadores:

- A. El baremo general con multa de 4.001 a 40.000 €.
- B. El baremo agravado con multa de 20.001 a 40.000 € para las letras e), g) del art. 119.

Consecuentemente, en atención a la calificación jurídica de los hechos contenida en el punto anterior, resulta de aplicación el baremo sancionador agravado. En el caso que nos ocupa, al no concurrir circunstancias agravantes, corresponde graduar la sanción en su importe legal mínimo, es decir, una **MULTA DE 20.001 EUROS**.

4. Órgano competente para iniciar y resolver el expediente.

En lo tocante a la eventual imposición una de las sanciones previstas en la LTIB, cabe señalar que, de conformidad con el art. 30.11 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares (BOE nº 52, de 1 de marzo) *«La Comunitat Autònoma tiene la competencia exclusiva en las materias siguientes, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1 de la Constitución: ... Turismo»*. En este marco, la LTIB dispone que *«El titular competente en materia de turismo de cada uno de los consejos insulares, en el ámbito territorial respectivo, o la persona o las personas en las cuales este delegue son competentes para imponer las sanciones correspondientes a todas las infracciones»* (art. 126). Esta previsión resulta coherente con Ley 4/2022, de 28 de junio, de Consejos Insulares (BOIB núm. 88, de 7 de julio), cuando determina que *«Como titulares de sus departamentos, los consejeros ejecutivos tienen las atribuciones siguientes: Cualquier otra atribución que les sea conferida por alguna disposición legal o reglamentaria»* (art. 33.2 q).

En este punto, cumple señalar que mediante Decreto 50/2021, de 13 de diciembre, se traspasó al Consejo Insular de Mallorca de las funciones y los servicios inherentes a las competencias propias de este Consejo Insular que actualmente ejerce la administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de Ordenación turística (BOIB núm. 171, de día 14), en el su ámbito territorial, con sujeción a las prescripciones competenciales que prevé el Estatuto de Autonomía y en el marco del ordenamiento jurídico vigente, las





FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

funciones y los servicios correspondientes, por lo que ahora nos interesa, las facultades de inspección y la potestad sancionadora relativa a las empresas, las actividades y los establecimientos turísticos en el correspondiente ámbito territorial.

En este marco, mediante el Decreto de 10 de julio de 2023, la Presidencia del Consejo Insular de Mallorca creó los departamentos que tienen que estructurar el Gobierno insular (BOIB núm. 95, de día 11) y, posteriormente, el Decreto 28 de julio de 2023 de la Presidencia del Consejo Insular de Mallorca, estableció las competencias asignadas a los departamentos creados (BOIB núm. 106, de día 29), que, por lo que ahora nos ocupa (Departamento de Turismo), son las siguientes: *"Ordenación turística en los términos que se detallan en el Decreto de traspaso de las funciones y servicios inherentes a las competencias propias de este Consejo Insular que anteriormente ejercía la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares"*.

Por otra parte, por lo que se refiere a la declaración de ilegalidad de la actividad detectada, en la medida en que no cuenta con el preceptivo título administrativo habilitante a tal efecto, con las consecuencias que se desprende de dicho pronunciamiento, el art. 7 LTIB determina que, de conformidad con lo previsto en el art. 70.3 del EAIB, corresponde al Consejo Insular competente por razón del territorio, la protección y preservación de los recursos turísticos y el ejercicio de todas aquellas competencias relacionadas con el turismo atribuidas por otra norma. Esta determinación debe conectarse con el art. 1.2 LTIB, norma que determina que la referida norma tiene por finalidad, entre otras, erradicar la competencia desleal y la oferta ilegal o clandestina (letra e), de tal forma que el art. 28 LTIB prevé que esta debe ser objeto de control y seguimiento, de tal forma que las administraciones adoptarán, en su marco de competencia, las medidas adecuadas para luchar contra la repetida oferta ilegal o clandestina (art. 114).

Por tanto, si bien la normativa referida no contiene ninguna referencia específica a la atribución de funciones, tanto la normativa en materia de turismo como la Ley de Consells Insulars, contienen una atribución genérica, reforzada por la clara determinación de competencias en materia sancionadora a favor del consejero ejecutivo competente por razón de la materia y territorio. En definitiva, aunque la decisión específica que se adopte sobre este punto no tenga naturaleza sancionadora, está íntimamente vinculada a ésta y, ya hemos visto, que el consejero competente por razón de la materia es el competente para sancionar. En este sentido, cabe decir que el consejero ejecutivo por razón de la materia y el territorio es también quien dirige y coordina el departamento que encabeza y desarrolla la acción de gobierno en el área de su responsabilidad.

En suma, el órgano competente para iniciar el procedimiento y, de verificarse los requisitos correspondientes, ordenar la cesación de la actividad turística señalada, es el Consejero ejecutivo de Turismo del Consell Insular de Mallorca.

5. Plazo máximo para dictar resolución.

El plazo máximo para dictar la resolución del expediente y notificarla al interesado es de un año, a contar desde la fecha del presente acuerdo de inicio, al tratarse de un procedimiento sancionador ordinario cuya competencia normativa turística corresponde a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (art. 21.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPAC, de ahora en adelante), que establece que una ley puede extender el plazo de duración más allá de los 6 meses; en relación con el art. 50.3 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de



FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026





FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

la administración de la comunidad autónoma de las islas baleares (BOIB núm. 44, de 3 de abril de 2003); y el art. 30.11 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, redactado de conformidad con la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, norma que dispone que la CAIB tiene la competencia exclusiva en materia de turismo.

De conformidad con el art. 21.4, en relación con el art. 25.1.b), ambos, LPAC, le informo que en caso de superar el plazo normativamente establecido sin haber dictado y notificado resolución expresa que finalice el expediente, se producirá la caducidad del procedimiento, que se declarará en la oportuna resolución, con los efectos previstos en el art. 95 LPAC, en relación con el art. 30 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, BOIB núm. 4, de día 5, (Reglamento del procedimiento sancionador, de ahora en adelante).

6. Recusación de la persona instructora.

De conformidad con el art. 24 LRJSP, en relación con el art. 17 del Reglamento del procedimiento sancionador, la persona interesada, en el plazo de 15 días posteriores al de la recepción de este escrito, puede recusar a la persona instructora designada en este acuerdo.

En este caso quedará suspendido el plazo para resolver y notificar la resolución del expediente hasta que sea resuelto el incidente de recusación en los términos de la letra c) del art. 22.2 LPAC, hasta la resolución del correspondiente incidente.

7. Plazo de alegaciones, proposición de prueba y audiencia.

Al día siguiente de la recepción de este Acuerdo de inicio comenzará el plazo de **15 días** a fin de que la persona interesada pueda presentar por escrito aquellas alegaciones en defensa de sus intereses y aquellos documentos u otros elementos de juicio que estime adecuados, así como proponer prueba, con la concreción de los medios probatorios que pretendan utilizar (arts. 64.2.f) LPAC, en relación con el art. 17 del Reglamento del procedimiento sancionador).

Por otra parte, inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se concederá a las personas interesadas un plazo, no inferior a diez días ni superior a quince, a fin de que puedan acceder en el expediente, formular alegaciones y presentar los documentos y justificantes que estime adecuados (art. 82.2 LPAC, en relación con el 19 *Reglamento del procedimiento sancionador*).

Por cuestiones organizativas y con el fin de garantizar una correcta atención a los interesados, antes de personaros en las dependencias del Servicio de sanciones, os pedimos que llaméis al 971 00 76 60 o 971 00 76 58, para concertar una cita con la persona instructora correspondiente.

8. Conversión del acuerdo de inicio en propuesta de resolución.

Dado que este Acuerdo de inicio establece de manera precisa la responsabilidad imputada al interesado y concreta exactamente la sanción correspondiente, el transcurso del plazo previsto para presentar alegaciones en los términos señalados sin que el interesado las haya



FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026





FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

formulado, ni haya propuesto o presentado prueba, este Acuerdo de inicio será considerado Propuesta de resolución, con las adaptaciones correspondientes, y, previas las actuaciones oportunas, será dictada la Resolución sancionadora por el importe mencionado en el fundamento jurídico tercero de este acuerdo, sin reducciones (art. 64.2 f) LPAC).

9.Posibilidad de practicar reducciones sobre el importe de la sanción acumulables hasta el 40%.

a) De conformidad con el art. 85.1 y .3 LPAC, en relación con el art. 26 del Reglamento del procedimiento sancionador, el reconocimiento formal por parte de la persona infractora de su responsabilidad, abre la posibilidad a que el órgano competente resuelva el expediente con la imposición de la sanción correspondiente, sea cuál sea el estado de tramitación de este, con una reducción del 20% de la cuantía de la sanción determinada en el último acto del procedimiento antes del pago.

b) Por otra parte, de acuerdo con el previsto al art. el art. 85.2 y .3 LPAC, en relación con el art. 26 del Reglamento del procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la LPAC, el órgano competente tendrá que dictar y notificar una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo del 24 Reglamento del procedimiento sancionador, en qué constarán las circunstancias que motivan la resolución y la fecha del pago. Esta actuación comportará otra reducción del 20% de la cuantía de la sanción determinada en el último acto del procedimiento antes del pago.

c) Las dos reducciones mencionadas a las letras a y b son acumulables, pudiendo totalizar el 40% de la cuantía referida.

d) Atendido que la efectividad de las reducciones referidas está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa, en relación lo que se ha expuesto en la letra b, le remitimos, adjunto, un documento a fin de que, si lo considera oportuno, nos comuniquen formalmente el desistimiento o la renuncia mencionadas y las o las reducciones de las legalmente establecidas que desea que le apliquemos, para que el instructor, en el margen de facilitaros el documento para llevar a cabo el pago correspondiente, si resulta necesario, haga constar esta circunstancia, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, al efecto que el interesado pueda hacer el pago y justificarlo para que conste en el expediente. En caso de no justificar el pago en este plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

e) Finalmente, con respecto al aplazamiento o fraccionamiento en el pago de la sanción que pueda derivar de la resolución del expediente incoado, la persona interesada tendrá que esperar a que el expediente haya finalizado mediante resolución en donde se determine la cuantía de la sanción pecuniaria, todo eso sin perjuicio del requisito relativo al pago mencionado a la letra b. Una vez recibida la resolución, podéis pedir el pago aplazado o fraccionado a la Tesorería del Consejo Insular de Mallorca, de conformidad con el formulario y documentación que tenéis a vuestra disposición en la sede electrónica del Consejo Insular de Mallorca (<https://seu.conselldemallorca.net/es/ficha?key=18189>), acreditando la falta de liquidez transitoria. El aplazamiento o fraccionamiento otorgados recaerán sobre el 100% de la sanción impuesta, es decir sin aplicar las bonificaciones anteriores.



FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026





FIRMADO POR

El conseller executiu de Turisme
Guillem Ginard Sala
03/06/2026

10. Posibilidad de practicar otras reducciones sobre el importe de la sanción.

Al margen de lo expuesto en el punto anterior, la propuesta de sanción podrá ser reducida hasta el 80% del importe correspondiente si, durante la instrucción, se acredita fehacientemente en el expediente la cesión por sus titulares de la vivienda para la finalidad de alquiler social a un organismo oficial, durante un mínimo de tres años. De verificarse oportunamente la concurrencia de los requisitos correspondientes, esta reducción se aplicará de forma proporcional a la duración de la cesión señalada, en relación la ocupación máxima de la vivienda en cuestión.

11. Orden de cesación de la actividad turística realizada sin título administrativo habilitante a tal efecto.

Si, con motivo de la instrucción de este expediente, se constata el ejercicio de una actividad turística sin contar con el preceptivo título administrativo habilitante a tal efecto, el órgano competente, al margen de la imposición de la sanción que pueda corresponder, podrá ordenarse el cese indefinido de la actividad turística en cuestión, de tal forma que, en caso de no llevarse a cabo de forma voluntaria, cabrá imponer una o más multas coercitivas, compatibles e independientes de la sanción principal, una vez formulado el correspondiente requerimiento de ejecución de la resolución correspondiente, tal y como establece el art. 128 bis LTIB, hasta la ejecución del acto administrativo en cuestión.

Vistos el antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos,

RESUELVO

1. Iniciar un expediente sancionador a la Sra. Lara González Rego, con NIF 72691662R, persona titular del dominio de la vivienda aludida en el antecedente primero. Con motivo de la tramitación de dicho expediente se declarará, cuando así proceda, que la actividad documentada en el acta reseñada resulta contraria a las disposiciones de la normativa turística de aplicación, por carecer del preceptivo título administrativo habilitante a tal efecto, con las consecuencias que de ello se derivan, según la argumentación previa.
2. Designar como instructora del expediente a la Sra. Maria Serra Ferragut, funcionaria pública destinada al servicio de sanciones de la Dirección Insular de Turismo para la Oferta y la Calidad.
3. Trasladar las actuaciones mencionadas en este acuerdo a Dirección Insular de Turismo para la Oferta y la Calidad, con el fin de iniciar la instrucción del expediente.
4. Notificar a la persona interesada esta resolución y las actuaciones previas y complementarias que puedan obrar en esta Administración.

Palma, a la fecha de la firma electrónica.
Consejero ejecutivo de Turismo



FIRMADO POR

El secretari general
Antoni Beniloch Ramada
03/06/2026

