

Caos legal en el alquiler de viviendas turísticas entre particulares en España

► Ocho comunidades, cada una con requisitos dispares, han regulado esta actividad desde la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013

TERESA SÁNCHEZ VICENTE
MADRID

Si usted está pensando en alquilar su vivienda a turistas por un periodo corto de tiempo, tendrá que consultar si su autonomía ha legislado al respecto y en caso afirmativo, ceñirse a los distintos requisitos. Las comunidades y algunos ayuntamientos con competencias cedidas tienen la última palabra en este ámbito normativo desde los cambios que introdujo la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013. El caos legal queda patente en que las normas difieren de una región a otra y en que a día de hoy solo hay ocho con un decreto aprobado en relación a esta materia.

La confusión generada por las diferentes regulaciones autonómicas aumenta por el poder delegado a algunos municipios para vetar algunas viviendas en función de sus propios criterios. Esto es lo que ha ocurrido en Barcelona, donde la alcaldesa, Ada Colau, ha ordenado el cierre de 256 casas de alquiler calificadas como ilegales y multado a las empresas de economía colaborativa Airbnb y Homeaway.

Tanto los hoteleros como las plataformas de viviendas de alquiler vacacional solicitan a la Administración una ley común que ponga fin al caos existente en España. En la asociación de empresas turísticas **Exceltur**, destacan que la ausencia de leyes concretas va en detrimento de la calidad y seguridad que debe ofrecerse al consumidor. En el informe «Alojamiento turístico: impactos y retos asociados», los portavoces de la asociación recla-

man que estos inmuebles cuenten con seguros de responsabilidad civil, requisitos de habitabilidad mínimos, hojas de reclamaciones y que se ofrezcan contratos y facturas al cliente. De este mismo estudio se desgana que la actividad económica generada por cada viajero en casas de alquiler se eleva a 873,90 euros de media por estancia, frente a los 942,87 euros que se derivan de los gastos de los turistas alojados en establecimientos reglados.

«Es necesario que haya leyes homogéneas que otorguen seguridad jurídica al sector, a los usuarios y a la propia Administración», indica el secretario general de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (Cehat), Ramón Estalella. Sin embargo, reconoce que se ha avanzado bastante desde que surgieron en nuestro país las primeras plataformas de intercambio y arrendamiento de viviendas. «De un desorden inicial en el que todo valía, se ha llegado a la conclusión de que se trata de una actividad turística como otra cualquiera. Las comunidades se han dado cuenta de que tenían que legislar por falta de garantías y por el elevado fraude fiscal que se estaba produciendo», asegura.

Las propias plataformas de alquiler de viviendas turísticas también abogan por unificar normas. El director de comunicación de Homeaway, Joseba Cortázar, muestra su perplejidad por las diferencias entre regulaciones de territorios cercanos entre sí. «Andalucía, Navarra, Aragón, Baleares, Canarias, Cantabria, Cataluña y



Plataformas

Airbnb

Fue fundada en 2008 y actualmente está presente en más de 34.000 ciudades y 191 países. Presta servicio a 60 millones de viajeros. Se trata de una página donde el propietario de una vivienda puede anunciar sus inmuebles o habitaciones para alquiler.

Homeaway

HomeAway.es permite ver más de un millón de anuncios de inmuebles en todo el mundo e incluso yates. Fue fundada en 2005 en Texas.

Only-apartments

Fundada en 2003 en Barcelona por la iniciativa de una pareja de arquitectos, actualmente cuenta con una oferta de más de 125.000 apartamentos en 113 países.



Madrid ya han legislado al respecto. País Vasco y Galicia están a punto de aprobar sus propios decretos y los de Castilla y León, Castilla-La Mancha y Asturias están en vías de desarrollo. Solo quedarían dos comunidades, Murcia y Extremadura, sin ninguna ley que se ajuste a este ámbito».

«Las normas son muy variopintas y no tienen nada que ver entre ellas. En Baleares están prohibidos los pisos en propiedad horizontal, lo que supone una restricción en el acceso al mercado. En otras comunidades, como en Madrid, es obligatoria la instalación previa de wifi», explica Cortázar. Andalucía es la única comunidad que permite arrendar habitaciones de la vivienda habitual, pero se pide cumplir con normas como disponer de hojas de reclamaciones o refrigeración en las estancias durante los meses de calor.

Eliminar los obstáculos

Desde la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) creen, no obstante, que no se pueden introducir obstáculos a la libertad económica. «El problema no es que haya normativas diferentes, sino que estas sean incompatibles con la libertad de empresa», aseguran fuentes de la CNMC. El portavoz del regulador consultado por ABC también cree que si se prohíben ciertas prácticas y se introducen barreras, la economía colaborativa no va a dejar de existir. En este sentido, indican que lo único que se consigue es que estas actividades queden sumergidas sin que la Administración pueda supervisarlas.

Además, en Competencia están convencidos de que si se añaden restricciones a estas nuevas plataformas colaborativas, quien saldrá perdiendo será el cliente. «Los usuarios de internet puntúan y valoran el servicio en la web, las propias aplicaciones se autorregulan», aclaran.

2,7 millones

Según los datos de **Exceltur** (la alianza para la excelencia turística), se ofertan 2,7 millones de viviendas de alquiler turístico en toda España

2,4 millones

La patronal del sector turístico calcula que existen 2,4 millones de plazas regladas, frente al número anterior de viviendas de alquiler turístico en nuestro país



ABC

Exceltur calcula que hay 2,7 millones de viviendas turísticas

ABC Videoanálisis sobre los alquileres turísticos
KIOSKO MAS

Guía para dueños y viajeros

¿Cuántas plazas de alquiler turístico se ofertan en España?

La oferta de plazas de alojamiento en viviendas de alquiler turístico alcanzó los 2,7 millones en 2014. La cifra es superior a los 2,5 millones de plazas reguladas de los establecimientos hoteleros, según datos de **Exceltur**. Sin embargo, desde Cehat consideran que el dato puede ser incluso superior ya que son muy difíciles de cuantificar y controlar por la gran cantidad de inmuebles que no están registrados.

¿Qué tramites deben seguir los interesados en alquilar una casa?

El primer paso es firmar la declaración responsable para dar inicio a la actividad. Después hay que dirigirse a la Consejería de Turismo con la licencia de ocupación con el fin de conseguir un número de registro que ha de estar visible a los ojos del turista en las paredes del inmueble. El resto de documentos a presentar depende de lo exigido por cada comunidad. Algunos municipios también establecen la obligatoriedad de otra licencia otorgada por el ayuntamiento.

¿Qué requisitos se exigen para arrendar una vivienda por periodos cortos de tiempo?

Cada comunidad –en caso de que haya legislado– establece unos mínimos diferentes. En el caso de Canarias hay que tener en cuenta el tipo de suelo en el que está ubicada la vivienda y se exige que las perchas sean «de material no deformable y estilo homogéneo». En Andalucía es necesario contar con habitaciones con ventilación directa al exterior o a patios y en Baleares es preceptivo proporcionar «ropa de cama, lencería y menaje de casa en general».

¿Es necesario declarar esta actividad a Hacienda?

Sí, el arrendamiento de estos inmuebles ha de quedar reflejado en la declaración de la Renta. En la última campaña, la Agencia Tributaria ha enviado cartas de aviso a los contribuyentes con casas alquiladas por periodos de larga y corta duración.

¿Se exige un periodo mínimo de arrendamiento?

No. La ley de la Comunidad de Madrid si establecía un periodo mínimo de cinco días. Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) anuló el pasado mayo este requisito por considerar que supone «una restricción de la competencia».

