

# Exceltur exige regular los pisos turísticos en la futura ley de vivienda

► El lobi del sector quiere introducir una enmienda que defina estos alojamientos y obligar a las plataformas a pedir un número de registro ► Trabaja en colaboración con seis ciudades españolas

SARA LEDO, MADRID

■ Regular las viviendas turísticas. Ese es el objetivo de la Alianza para la Excelencia Turística (Exceltur), lobi que agrupa a los principales gigantes del sector como Meliá o Iberia. Y quiere hacerlo a través de la nueva ley de vivienda, actualmente en tramitación parlamentaria, con una enmienda que incluya una definición para este tipo de alojamientos y el régimen jurídico de sus contratos y que establezca obligaciones para las plataformas para evitar que puedan comercializar alojamientos ilegales, según explican fuentes de este organismo.

«Es clave acotarlas desde el punto de vista regulatorio y que no sigan generando más problemas», defendió el vicepresidente de Exceltur, José Luis Zoreda, durante la presentación de las previsiones veraniegas del sector esta semana. A su juicio, este tipo de viviendas empobrecen las oportunidades de empleo en el sector turístico y frenan el crecimiento de las ciudades españolas al crear problemas de gentrificación en sus almedras centrales.

El lobi, de hecho, trabaja en colaboración con seis ciudades españolas (Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga, San Sebastián y Valencia), que representan el 60% de estas viviendas, en la elaboración de un estudio sobre su impacto en los municipios que pre-



Exceltur trabaja en un estudio sobre el impacto de la vivienda turística en los municipios.

B.RAMON

vén presentar en las próximas semanas.

Ese trabajo de colaboración público-privado podría ser clave a la hora de encajar la aritmética parlamentaria para que la enmienda salga adelante, pues entre los seis municipios suman representantes de los principales partidos del hemiciclo: Barcelona en Comú (Ada Colau en Barcelona), el Partido Popular (Almeida en Madrid y Francisco de la Torre en Málaga), Partido Socialista (Antonio Muñoz en Sevilla), PNV (Eneko Goia en San Se-

bastián) y Compromís (Joan Ribó en Valencia).

Desde la exclusión de las viviendas de uso turístico de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en 2013 y con la eclosión de las plataformas de alquiler turístico, recae en cada comunidad autónoma y ayuntamiento regular el uso de este tipo de alojamientos. Esto se traduce en una auténtica maraña legislativa con una multiplicidad de definiciones legales sobre vivienda turística y una enorme disparidad sobre los criterios que deben cum-

plir estos lugares para poder ejercer esta actividad económica.

Por tanto, el objetivo de Exceltur es utilizar la ley de vivienda en actual tramitación en el Congreso de los Diputados como paraguas o columna vertebral de todo ese conjunto de normas que hay actualmente en España, sin necesidad de invadir las competencias autonómicas o locales, sino para otorgar una seguridad jurídica a nivel estatal, según explicó desde esta alianza.

Entre los «aspectos clave» que pretende regular a través de la

Administración central destaca una única definición de vivienda turística y el régimen jurídico de los contratos, así como la obligación a las plataformas de pedir un número de registro del piso turístico de forma que sin él no se pueda publicar el alojamiento. En la actualidad, las plataformas digitales no garantizan que los apartamentos que anuncian en sus webs sean legales -licencia de actividad turística- y es complicado que lo hagan porque la legalidad de cada uno depende de cada comunidad autónoma y municipio por esa abundancia de distintas normativas. Pero sí, como pide Exceltur, se incorpora en una norma estatal esta obligación, Airbnb o HomeAway tendrían que pedir ese número de registro para que el usuario pueda publicar su piso, igual que cuando se compra un billete de avión las compañías piden el DNI de los compradores.

## Del turístico al residencial

Esta propuesta de Exceltur llega justo en el verano de la recuperación poscovid con una oferta de uso turístico «que se ha vuelto a desmadrar en cuanto la pandemia ha remitido», según José Luis Zoreda. Según el estudio *Análisis y evolución del alquiler turístico* publicado por el portal Fotocasa, seis de cada 10 viviendas que con la pandemia se pasaron al alquiler residencial tradicional han vuelto ahora a su modalidad turística. Un estudio previo, de septiembre de 2020, reveló que un 64% de los propietarios con vivienda para el alquiler vacacional se había pasado por el covid al residencial, ante la escasez de los viajes y el confinamiento en medio mundo. En 2021, casi el 40% de los pisos turísticos se habían mantenido en alquiler residencial, y este 2022 el volumen baja significativamente.