

DECÁLOGO PARA NO COMETER ERRORES EN EL ALQUILER VERANIEGO

El importante auge de las viviendas turísticas ha provocado intrusismo, gestión poco profesional y deficientes niveles de control que aseguren una adecuada competencia



Fernando CACHO

Socio de Broseta

Más allá del evidente auge inmobiliario y turístico que estamos viviendo en nuestro país, la actualidad de ambos sectores viene marcada en estos momentos por un protagonista principal: las viviendas y los apartamentos de uso turístico.

Su desmesurado y creciente desarrollo en el mercado ha generado una realidad incontestable en el ámbito turístico que hasta la fecha no ha encontrado cobertura jurídica adecuada que regule y favorezca, con absolutas garantías y de modo sostenible, su operativa y desarrollo.

En este sentido, los apartamentos turísticos, en su evolución, y el importante auge de las viviendas de uso turístico que, hasta la fecha y salvo contadas excepciones no se están regulando de manera adecuada sobre la base de una realidad que va por delante de su desarrollo normativo, han provocado una casuística muy variada sin resolver, y que tiene como foco esencial el intrusismo, la gestión poco profesionalizada y los deficientes niveles de control que aseguren una adecuada competencia, generando unas barreras de entrada muy permeables en relación con la normativa aplicable, por ejemplo en el sector hotelero, que es muy dura y exigente.

Hay que tener en consideración, por la incidencia tan relevante que está generando en el modelo, la entrada de la economía digital, con el acceso al mercado de canales comercializadores de oferta turística que ha revolucionado la manera tradicional de relacionarse a nivel turístico, exigiendo, por tanto, una adecuada regulación y fiscalización que garantice la competencia y la seguridad jurídica y económica de los usuarios de los apartamentos turísticos y viviendas

de uso turístico. A día de hoy son numerosos los controles y multas por incumplimiento que se están imponiendo a diferentes plataformas y canales de oferta turística en el marco de la legislación turística que de forma paulatina van cumpliendo con las exigencias impuestas.

Se están realizando numerosos esfuerzos desde el punto de vista regulatorio por los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas que se enfrentan con la realidad del mercado y la competencia en el sector, con el objetivo de equilibrar ambas variables y generar la necesaria confianza jurídica entre los inversores y usuarios de este modelo.

En esta línea, del análisis de la problemática planteada, planteamos a modo de decálogo las claves a nuestro juicio relevantes que son necesarias tener en cuenta para alquilar una vivienda o un apartamento de uso turístico en vacaciones:

1. Licencias administrativas y requisitos del propietario de un apartamento o vivienda turística: la vivienda de uso turístico a ser alquilada debe contar con la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, acreditando de esta manera que la vivienda cumple con los requisitos requeridos por el Ayuntamiento para su correcto funcionamiento.

EL PROPIETARIO DEBE PRESENTAR DOCUMENTACIÓN QUE LE ACREDITE COMO TITULAR DE LA VIVIENDA EN CUESTIÓN

HABRÍA QUE CONFIRMAR LA EXISTENCIA DE SEGUROS DE RESPONSABILIDAD DE CIVIL O DE DAÑOS

El apartamento turístico, con la evolución y desarrollo de la regulación de este modelo, requiere que se ubique en zonas de uso terciario, y la mayoría de Ayuntamientos están exigiendo licencia de actividad vinculada a la legislación turística.

En consonancia con el auge del sector, hay que tener en consideración las restricciones normativas que cada Comunidad Autónoma está imponiendo en la ejecución y uso de viviendas y apartamentos de uso turístico. Por ejemplo, en la Comunidad Valenciana, en la Ley de Turismo recientemente aprobada, se prescribe que este modelo turístico solo podrá ubicarse en planta baja y primera planta en edificios de uso residencial o en edificios que tengan un uso terciario exclusivo.

Todo ello es necesario para acreditar el cumplimiento y compatibilidad de este modelo con el uso del suelo en el que se ubica, y que además el apartamento y la vivienda cumpla con todos los requisitos necesarios para ser habitable para el uso destinado.

2. Acreditar la titularidad del inmueble: el propietario del alojamiento debe presentar la documentación que le acredite como titular del mismo y que cumpla con lo previsto en la legislación aplicable. Es decir, uno de los requisitos básicos es la inscripción, tanto de la vivienda y de la empresa turística, en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas habilitado al efecto en cada Comunidad Autónoma.

3. El canal u operador que utilicemos para acceder a las ofertas que se encuentran en el mercado debe estar identificado en el Registro de Empresas Turísticas. Asimismo, debe constar una identificación fehaciente de la propiedad con un número de registro de la vivienda o apartamento turístico. Todo ello, vía declaración responsable, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones de la vivienda. Es un registro público, de carácter informativo y naturaleza administrativa.

4. El contrato de arrendamiento de apartamento o vivienda de uso debe formalizarse por escrito, conforme a la normativa aplicable a cada Comunidad Autónoma. Es esencial recoger el precio cerrado, duración, fianza y regula-

ción relativa a supuestos de cancelación, incumplimiento del contrato o de las condiciones ofertadas respecto a la vivienda, así como cualquier aspecto vinculado a lo que acuerden las partes, siempre que no sea contrario a la normativa de aplicación y al interés público.

Tal y como se prescribe en la recién aprobada Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana, y en la línea de Transparencia que debe caracterizar al Sector, se debe facilitar a las personas usuarias antes de la celebración del contrato o prestación del servicio todos los datos del titular de la empresa y del propio establecimiento, así como los relativos a las garantías exigidas por las disposiciones legales aplicables a las mismas.

5. La vivienda o apartamento turístico debe estar amueblado, para su ocupación inmediata, en perfecto estado de higiene y con todos los elementos necesarios para poder disfrutar de la vivienda o apartamento turístico en atención al fin contratado. Los requisitos obligatorios según la categoría se encuentran en las legislaciones de cada Comunidad Autónoma. Es necesario que cuenten con la preceptiva Hoja de Reclamaciones e instrucciones de uti-





lización de los aparatos electrónicos.

6. En el caso de viviendas de alquiler vacacional existen dos relaciones jurídicas a tener en consideración por las obligaciones que se pueden derivar y alcance de las responsabilidades: la de los inquilinos con el propietario y la del propietario con la comunidad.

Apriori, el propietario es el responsable de los daños que ocasionen los ocupantes de su vivienda en los elementos comunes del edificio. No obstante, en algunas legislaciones autonómicas se está exigiendo una fianza tanto al propietario como al inquilino, con carácter solidario para responder de cualquier daño en los elementos comunes del edificio.

7. Régimen impositivo. En particular, el tratamiento del IVA. Tanto en el caso del arrendamiento de un apartamento turístico directamente por un particular como en el caso de que lo explote una sociedad o profesional, solo cuando el arrendador se obligue a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera durante el tiempo de duración del arrendamiento, los servicios de arrendamiento de vivienda estarán sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

8. Es importante tener en cuenta al

objeto de identificar los esfuerzos de la Administración por controlar y fiscalizar la actividad del Sector, y en concreto de las plataformas colaborativas que, con efectos del 1 de enero de 2018, ha entrado en vigor la obligación de informar con carácter trimestral sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos por parte de las denominadas plataformas colaborativas o canales de oferta turística. Así, aquellas entidades que presten servicio de intermediación deberán poner a disposición de la Administración Tributaria, con carácter trimestral, la siguiente información obligatoria: identificación del titular de la vivienda y de las personas cesionarias, identificación del inmueble con especificación de la referencia catastral, número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos, así como la fecha de inicio de la cesión e importe percibido por el titular.

9. Habría que confirmar la existencia de seguros de responsabilidad de responsabilidad civil o de daños en la vivienda.

10. Reclamaciones: en relación a las plataformas colaborativas y a cualquier empresa u operador del sector que no cumplen con los requisitos ni las condiciones pactadas se podría denunciar

ante la Dirección General de Turismo y en su caso vía judicial.

En el marco de la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana, a la que nos referimos por su reciente aprobación y en consecuencia por que debería recoger el sentir y problemática del resto de legislaciones autonómicas para generar normas y comportamientos de carácter homogéneo que doten de seguridad jurídica al sector, se define el objeto principal de la referida Ley que no es otro que crear las condiciones adecuadas que propicien la evolución de la actividad turística hacia un nuevo modelo que permita facilitar la integración de las personas visitantes con la población, la cultura y el medio ambiente local.

La normativa contempla nuevos fenómenos como la economía colaborativa, el uso de las nuevas tecnologías, las redes sociales o la gestión inteligente de los destinos.

La Ley parte de la gestión colaborativa de este fenómeno que asegure la comunicación, colaboración y coordinación en las actuaciones que desarrollan las distintas administraciones públicas en materia de turismo.

En aras de consolidar una nueva visión de la actividad turística, se introdu-

cen, por primera vez, conceptos referidos al código ético del turismo, haciendo un texto inclusivo que toma en consideración las necesidades sociales asociadas al turismo (ocio), fomenta la hospitalidad y la igualdad de género en este marco, y adopta compromisos en relación a la sostenibilidad y accesibilidad del turismo, consagrándolo como un turismo inclusivo y sostenible.

En definitiva, hay que tener en consideración los aspectos comentados, como más relevantes a la hora de proceder a alquilar un apartamento o viviendas turísticas, pero ante todo hay que trabajar en la línea de la colaboración modelo de colaboración público privada, donde hay diferentes operadores de mercado, Administración, canales de oferta turística, propietarios/operadores turísticos e inquilinos que deben relacionarse en el mercado, actuando cada uno en el marco de sus competencias, sobre la base de una regulación que proteja la leal competencia entre operadores, equilibrando la normativa de acceso a cada una de las actividades económicas que se ejerzan en el modelo turístico.

Solo de esta forma, aseguraremos una gestión eficaz y ordenada en el mercado.