
LA LEGALIDAD DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS (ARTICULOS)

09, mayo



El alquiler de pisos particulares a turistas es una práctica que en España se lleva realizando desde hace décadas: anuncios en la prensa, carteles de “se alquila” en las ventanas o bien el boca a boca eran los métodos utilizados hasta la aparición de Internet, que revolucionó el mercado en el sector de los viajes. Los portales especializados en el alquiler de vivienda turística han permitido que **desde cualquier lugar** se tenga acceso a alojamientos de todo el mundo, leer las opiniones de otros clientes y pagar cómodamente. Tanto es así que en la actualidad los alquileres turísticos de España son utilizados por un 25% de los visitantes extranjeros y por más del 30% de los nacionales, lo que ha ocasionado la queja de muchos empresarios del sector hotelero que argumentan competencia desleal, e incluso que el [Ministerio de Hacienda](#) se haya pronunciado, anunciando en enero de este año que obligará a las plataformas digitales a enviar información sobre clientes y propietarios a la [Agencia Tributaria](#).

¿Es legal que un ciudadano español alquile una vivienda de su propiedad días sueltos a los turistas? La respuesta resulta complicada, ya que está en manos de las comunidades autónomas, lo que ocasiona que pueda haber hasta **17 normativas distintas**, y por si esto fuera poco, muchos municipios imponen **regulaciones propias**. La cuestión se complica cuando sumamos a estas múltiples normativas un cambio constante de leyes por parte de las administraciones, bien por decisión propia o por obligación, tras sentencias judiciales. Aunque parezca obvio que se necesita un nuevo marco normativo estatal que logre la **homogeneidad legislativa** en este campo, el gobierno no parece contemplarlo, así se deduce de las palabras del ministro de Fomento Íñigo de la Serna, que ha declarado que: *“Las comunidades autónomas tienen las herramientas para decidir en este campo. No pensamos que este problema se tenga que resolver a través de una modificación de la Legislación de Arrendamientos Urbanos (LAU)”*

Legal o no, el alquiler de pisos turísticos se está convirtiendo en un problema cada vez mayor, y así se refleja en las **protestas vecinales**, cada vez más habituales, que provoca en múltiples puntos de nuestro país. Las **molestias y alteraciones de la convivencia** que muchos usuarios de este tipo de pisos ocasionan, están generando que las **Comunidades de Propietarios** comiencen a aplicar las herramientas que ofrece la legislación para impedir la instalación de este tipo de actividades en sus edificios. La [Ley de Propiedad Horizontal](#) regula los llamados **derechos reales**, y ofrece soluciones para este tipo de conflictos: la inclusión de un acuerdo en los estatutos de la Comunidad y el ejercicio de la llamada “acción de cesación”.

- Cualquier partícipe de la comunidad puede proponer una **reforma de los estatutos**, comunicándoselo previamente al presidente para que convoque una junta, cuya orden del día incluya el debate y la votación sobre la actividad de los pisos de alquiler en el inmueble. Si es aprobado el acuerdo, y tras 30 días para posibles impugnaciones, la modificación podrá ser anotada en el [Registro de la Propiedad](#). Hay que tener en cuenta que un acuerdo de ese tipo en la práctica sólo es posible antes de que el piso turístico comience a operar y que requiere la **unanimidad de los propietarios**. Los Administradores de Fincas colegiados proponen en las comunidades adoptar éstas medidas, pero la realidad es que alcanzar la unanimidad resulta prácticamente imposible en la actualidad, porque algunos propietarios tienen ésta actividad como complemento a sus ingresos ordinarios o de jubilación.
- Otra vía posible para evitar los pisos turísticos en una Comunidad de Propietarios está contemplada en el **artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal**. Es la llamada “**acción de cesación**” y tiene como finalidad que cualquier actividad que pueda resultar molesta, nociva, insalubre o peligrosa deje de desarrollarse. En este caso el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios podrá exigir al dueño del piso turístico que cause molestias o alteraciones de la convivencia que cese la actividad, bajo apercibimiento de iniciar **acciones judiciales**.

Aunque el riesgo sanitario no suele ser mencionado, resulta evidente que la falta de control puede incrementar algunas enfermedades que se transmiten por contagio. También el riesgo de pequeños hurtos. Polémicas aparte, de lo que no hay duda es que cada vez son más los turistas que apuestan por un alojamiento contratado a través de una plataforma digital, y así lo refleja una [reciente encuesta de OCU](#), que revela que **los españoles valoran bien este modelo de vacaciones**, al que en conjunto dan un notable alto. Este hecho abre un interesante nicho de mercado para todos los propietarios de pisos de alquiler, que realizando esta práctica pueden ver incrementados cuantiosamente sus beneficios, pero que deben ser cautos, ya que si se quiere destinar un inmueble alojamiento turístico, no basta con anunciarlo sin más. La posesión de un [buen Seguro de alquiler](#) que cuente con **coberturas de impago, daños por actos de vandalismo y defensa jurídica** se convierte en un requisito imprescindible para todo arrendador. Si estás interesado en este tipo de seguro o deseas tener más información, en la [Correduría de Seguros José Silva](#) estaremos encantados de asesorarte.

Fuentes: boe.es, elpais.com, ocu.org y elaboración propia.

Comentarios