

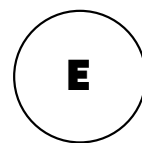
PISOS TURÍSTICOS LOS VECINOS ESTÁN DE PASO

.....

Han cambiado el rostro en las zonas más céntricas de las ciudades: la subida de los precios del alquiler, el cierre de los comercios tradicionales y la masificación tienen mucho que ver con los apartamentos de vacaciones. Radiografiamos una moda que ha reescrito los planes de veraneo y la convivencia de propietarios, viajeros y vecinos.

.....





El neologismo aún no se ha asentado en las páginas de la RAE, pero se acepta como adaptación del inglés *gentrification*: proceso mediante el cual la población original de un barrio céntrico y popular es poco a poco desplazada por otra de un nivel adquisitivo mayor. “Representa despedirse de las mercerías, de las carnicerías, farmacias y fruterías y dar la bienvenida a tiendas de *souvenirs*, si se tiene suerte, ya que en la mayoría de los casos son sustituidas por bares y restaurantes con terrazas”, explica José Luis Zoreda, vicepresidente ejecutivo de la patronal turística Exceltur. La gentrificación es una de las consecuencias directas de la proliferación de pisos turísticos, que desde hace unos años afecta a los barrios más céntricos e históricos de las ciudades.

En España hay muchos, para algunos quizás demasiados. Según un informe de Exceltur, el número de este tipo de viviendas se duplicó en menos de un año: de 10.000 alojamientos con 37.000 camas en 2015, a 20.000 con 74.000 camas en 2016. Y las cifras siguen creciendo: las plataformas más conocidas, Rentalia o Airbnb, reflejan el éxito de estas propuestas vacacionales. Para el usuario resulta atractivo alojarse en el centro de las ciudades, con las comodidades del hogar y a buen precio. “El turista busca una manera de viajar local, personal y auténtica”, cuentan en Airbnb. “Vivir experiencias más genuinas, al margen del turismo de masas”. Según esta plataforma, el propietario, con este tipo de transacción, “obtiene en general, del 5% al 20% más de rentabilidad que si dedicase su casa a un alquiler al uso, de larga duración. El anfitrión típico ganó el año pasado 3.400 euros mensuales”. Almudena Ucha, directora de Rentalia, maneja otro dato: “Miles de familias han conseguido pagar sus hipotecas en los peores años de la crisis gracias al alquiler vacacional”.

EFFECTOS COLATERALES.

El efecto inmediato del fenómeno es la subida del precio de esos otros alquileres. En barrios donde antes se pagaban 700 u 800 euros por mes, ahora se piden entre 1.000 y 1.200 euros. Según datos del portal inmobiliario idealista.com, el precio de alquiler inició su subida en 2016, cuando pasó de una variación interanual del 6% en 2015 al 15,9%. En 2017 siguió su recorrido al alza marcando una variación del 18,4%. Pero los pisos turísticos no son los únicos culpables de estas subidas. “España se va pareciendo más a Europa y por ello cada vez son menos los que se deciden a comprar. A ello hay que

(Sigue en la página 31)



Normas y derechos

Para los propietarios

- **Cumplir con las normativas de la comunidad autónoma** donde esté ubicada la vivienda. En España hay 17 distintas relativas a alquiler turístico vacacional que se unen a ordenanzas municipales que se están instaurando poco a poco.
- **Darse de alta en el Registro oficial** de la Comunidad.
- **Darse de alta en la actividad económica** correspondiente.
- **Contar con un sistema** de refrigeración/ calefacción (para algunas comunidades).
- **Exhibir en un lugar visible** la identificación de vivienda turística.
- **Disponer de cédula de habitabilidad.**
- **No ocupar la vivienda con más plazas** de las permitidas.
- **Amueblar la casa y dotarla** de los aparatos y los utensilios necesarios para su ocupación.
- **Cumplir con normas de higiene.**
- Contar con **información turística.**
- Tener **botiquín.**
- Ofrecer el **precio del alojamiento por noche.**

Para los vecinos

Ante turistas molestos...

- **Solicitar por vía judicial que el alojamiento pierda su licencia de alquiler turístico** mediante una acción de cesación. Para hacerlo es necesario demostrar que en la vivienda se están cometiendo actividades molestas:
 - Producen **ruidos.**
 - **Utilizan mal el ascensor.**
 - **Ensucian los rellanos.**
 - Realizan **fiestas nocturnas.**
 - Cometan **vandalismos.**
- En **Madrid, los vecinos pueden modificar los estatutos** de la comunidad para prohibir la implantación de pisos turísticos, pero para ello se requiere unanimidad de todos los propietarios.

Para los inquilinos

- **Desconfiar de gangas** superlativas.
- Formalizar la **reserva en sitios oficiales.**
- **No acceder a las peticiones de propietarios** que pretendan saltarse las vías convencionales para efectuar los pagos.
- **Exigir un contrato** por escrito del alquiler.
- **Respetar las normas** de convivencia de la comunidad.



Datos de récord.

Por primera vez en la historia, durante 2016 las plazas en pisos turísticos (362.493) superaron a las de los hoteles (330.258) en las principales ciudades españolas, según la patronal turística, Exceltur.

Muchas ciudades han visto disparado el precio del alquiler. Solo en febrero de 2017 había 2.972 pisos registrados en Airbnb en Palma de Mallorca.



¿Qué sucede en otras ciudades del planeta?

Ámsterdam. Limitación del alquiler a **60 días** al año, aunque desde el 1 de enero serán **30 días**.

París. Limitación del alquiler a **120 días**.

Londres. Limitación de **90 días** prorrogables si la vivienda obtiene una licencia profesional.

Roma. Las casas de menos de 30 m² no pueden ser utilizadas.

Berlín. El alquiler vacacional está prohibido desde hace dos años, aunque se espera que se vuelva a legalizar este verano.

San Francisco. Límite del alquiler a **90 días** al año. Si la casa es la residencia del propietario durante al menos nueve meses al año, se permite

el alquiler. Para segundas residencias, el periodo mínimo de alquiler es de 30 días seguidos (como un arrendamiento normal).

Nueva York. Prohíbe los alquileres por menos de **30 días**, pero anula esa prohibición si el alquiler es por habitaciones y el propietario permanece en la vivienda.

(Viene de la página 29)

sumar el miedo al desahucio por la crisis y la negativa de los bancos a ofrecer el 100% de la hipoteca a sus clientes”, resume Tolo Gomila, presidente de Feventur.

El malestar de los vecinos se ha instalado en algunos barrios. De esto saben mucho en Palma. José Hila, concejal de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, asegura que el número de denuncias de vecinos por molestias de turistas se ha multiplicado por cuatro en tres años. Si en todo 2014 hubo 42, en el mismo periodo de 2017 el número alcanzó las 192 denuncias.

Palma de Mallorca es una de las ciudades en las que el

alquiler turístico ha crecido de manera más desorbitada en los últimos años. Según el ayuntamiento, la oferta de estos pisos no reglados aumentó entre 2015 y 2016 un 50%, y según Airbnb, en febrero de 2017 solo en Palma estaban registradas 2.972 entradas de este tipo. “El paralelismo entre la evolución de las viviendas vacacionales y el aumento de los precios del alquiler es evidente. Aunque no se trate del único factor, ha incidido mucho”, asegura Hila. La subida del alquiler se manifiesta en un alza del 40% desde 2013.

El ayuntamiento insular propuso recientemente que el alquiler de las estancias turísticas se limite a viviendas unifamiliares. “Palma debe ser una ciudad habitable. Lo peor que puede pasar es que los habitantes tengan que irse de su ciudad o que los trabajadores de temporada dejen de venir a la isla

por no poder pagar los precios desorbitados a los que estamos llegando”, defiende Hila. Cualquier alquiler inferior a 30 días se considera turístico.

Como el mapa legal de los apartamentos turísticos es un *gazpacho* de normas, ordenanzas y proyectos que dictan las Comunidades Autónomas, otras ciudades han puesto sus propios límites. Estos son algunos de ellos.

El **Ayuntamiento de Madrid** acaba de anunciar que ilegalizará el 95% de las viviendas turísticas del distrito Centro, al exigir, para poder alquilar, un acceso independiente desde la calle. Además, lo limitará a un máximo de 90 días. De sobrepasarse ese tiempo, el propietario deberá solicitar una licencia urbanística para su alojamiento e integrarlo dentro del uso terciario hotelero. Ningún edificio podrá tener más de un 75% de viviendas destinadas a este uso.

En **Valencia**, el **Gobierno de la Comunidad** concederá capacidad de maniobra a los ayuntamientos. La entrada en vigor de la ley supondrá que los nuevos pisos turísticos queden limitados a los bajos y las primeras plantas en la capital. Se fija en 45 días el plazo máximo de alquiler en caso de vivienda completa, plazo inexistente cuando el arrendamiento se reduce a una sola

(Sigue en la página 33)

El experto

Juan Pablo Viniegra Iglesias

“La Ley de Propiedad Horizontal no protege hoy de las actividades molestas”



¿Qué regulación tiene España para la vivienda turística? Los alquileres de vivienda para fines turísticos fueron excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013. Desde entonces, las Comunidades Autónomas, y en menor medida los Ayuntamientos, tienen la competencia para regularlos. En este sentido, no existe una regulación única para todo el territorio nacional, sino una dispersión de normas en las diferentes autonomías y municipios.

¿Qué normas comunes tienen las distintas comunidades? En general, los requisitos comunes tienen que ver con la exigencia para el arrendador de dar de alta la vivienda en el registro de viviendas turísticas, cumplimentando una declaración responsable que garantice la habitabilidad de la vivienda y el alta en la actividad económica correspondiente. Por otro lado, la vivienda debe estar amueblada y equipada, contar con información turística, botiquín... Los precios deben facilitarse “por noche”, para asimilarlo al concepto turístico del hotel.

¿Existen multas si no cumple con esos requisitos? Eso no puede faltar en una norma administrativa. En general, los alquileres turísticos no declarados se consideran “clandestinos”, y sus propietarios se enfrentan a posibles sanciones.

En Andalucía, por ejemplo, las sanciones por este hecho oscilan entre los 2.000 y los 18.000 euros.

¿Qué puede hacer un vecino si un inmueble de su comunidad es un piso turístico y da problemas? Esto constituye un grave problema para las comunidades de vecinos porque, dada la rotación en los inquilinos, la protección que garantiza el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal para actividades molestas resulta ineficaz al no poder dirigirse nunca contra el inquilino molesto (pues, cuando llega la sanción, ya no se encuentra en la vivienda). En este sentido, se requiere una modificación legal que prohíba un determinado alquiler turístico en los casos de reiteración de actividades molestas.

Si alquilamos un inmueble, ¿en qué tenemos que fijarnos? Básicamente, en que se encuentre dado de alta en el registro de alquileres turísticos de la Comunidad Autónoma.

¿Podrían multarnos si alquilamos un piso que es ilegal? En principio, las sanciones se establecen solo para el arrendador que no cumpla con los requisitos.

¿Cuál es el mayor problema actualmente? La dispersión normativa en Comunidades y Ayuntamientos, pero lo más urgente es la reforma del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal para adecuar la protección ante actividades molestas derivadas de esta nueva realidad que es el alquiler turístico.

* Abogado y director de Solución Abogado.



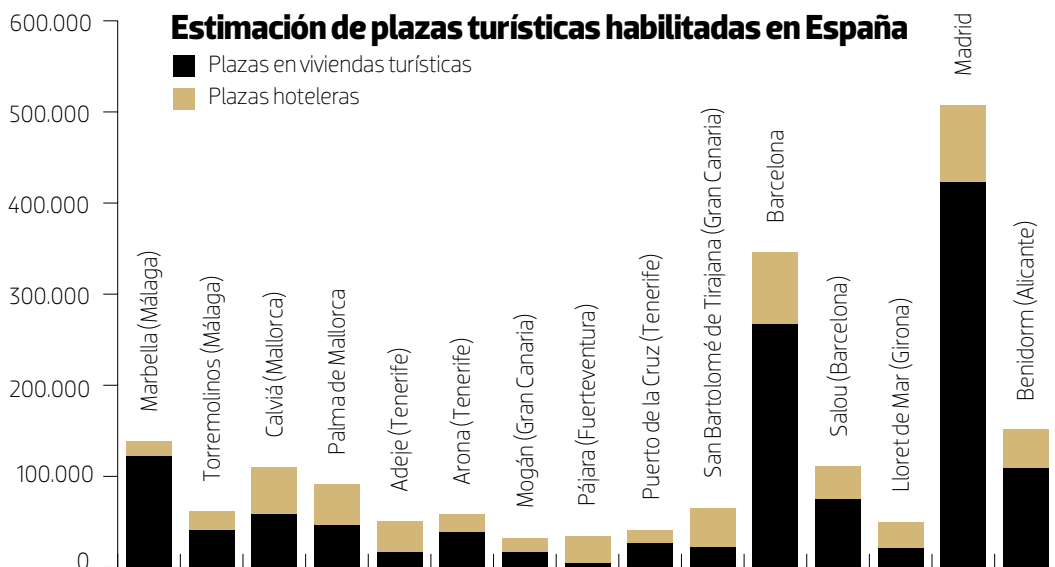
EVOLUCIÓN PRECIO ALQUILER POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Incremento precio en 2017	Precio medio dic. 2017*
Andalucía	15,5%	740€
Aragón	6,4%	660€
Asturias	5,4%	640€
Baleares	22,1%	1.250€
Canarias	27,8%	910€
Cantabria	6%	700€
Castilla y León	8,5%	580€
Castilla-La Mancha	5,4%	470€
Cataluña	8,8%	1.440€
Comunidad Valenciana	9,9%	680€
País Vasco	7,1%	1.120€
Extremadura	0,9%	410€
Galicia	6,4%	550€
La Rioja	2,5%	520€
Madrid	11,5%	1.440€
Murcia	13,7%	570€
Navarra	8,7%	730€

Fuente: Idealista. Datos de dic. 2016 a dic. 2017. Precio medio calculado para un piso de 100 m².



Barcelona, con más de un millar, es la ciudad con mayor oferta de pisos turísticos de España. El ayuntamiento ha impuesto a Airbnb y Homeaway multas de 600.000 euros.



Fuente: Universidad Nebrija, 2018.

(Viene de la página 31)

habitación y el turista convive con el titular. Pero, como dice el refrán, “hecha la ley, hecha la trampa”. “Cuando una persona reserva mi alojamiento por Airbnb le propongo cancelar el acuerdo y hacerlo en efectivo”, confiesa la propietaria de un alojamiento de Madrid. “Así no queda reflejado en ningún sitio si he alquilado mi casa 20, 90 o 150 días”, concluye.

En **Barcelona**, los pisos turísticos “han fomentado la especulación, encareciendo la vivienda y causando problemas de incivismo y convivencia”, dicen en el bufete de la Ciudad Condal Márquez & Abogados. En la capital, la regulación urbanística corresponde al Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), que regula la concesión de las licencias y tiene por objetivo conciliar la implantación de estos alojamientos con un modelo urbano sostenible. El ayuntamiento ha incrementado el número de inspectores. Las multas a quienes alquilen su vivienda sin licencia pueden llegar a los 30.000 euros.

En **San Sebastián** hubo hace meses gran polémica con estos pisos, para garantizar la esencia de la Parte Vieja. Así, en la capital guipuzcoana hay regulación a dos niveles: el Gobierno Vasco lo hace a través de una ley, de Turismo, y el Ayuntamiento, mediante la Ordenanza reguladora del uso urbanístico de vivienda turística recientemente aprobada. La primera se ocupa de aspectos técnicos; la segunda, del uso urbanístico de la vivienda.

Sevilla. Un decreto de febrero de 2016 regula las viviendas turísticas en Andalucía, donde los propietarios de pisos deben cumplimentar y presentar el formulario de declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad. Deben disponer de licencia de ocupación y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a

las viviendas. En Sevilla, la saturación de algunas zonas hace que se estén planteando otras medidas y estudian ya la redacción de una ordenanza similar a la de San Sebastián.

LLAMADA A LA CORRESPONSABILIDAD.

Airbnb solo recomienda a sus usuarios que conozcan bien la normativa vigente de su ciudad, pero no parece controlar que todos los alojamientos publicados en su plataforma cumplan con la normativa. De hecho, incluso se lava abiertamente las manos cuando los turistas denuncian que se está incumpliendo la ley. “Reservamos en Manhattan un alojamiento y al cabo de los días nos enteramos de que era ilegal. Quisimos cancelar la reserva con el propietario, pero su política de cancelación nos obligaba a pagar el 50% del total”, relata Ignacio Sanz, sobre una incidencia de 2016. “Cuando nos pusimos en contacto con Airbnb nos dijeron que no podían hacer nada, que ellos aconsejaban a todos los propietarios conocer y respetar la normativa de cada ciudad. Si cancelábamos, perdíamos nuestro dinero”, recuerda.

Las plataformas deben ser corresponsables, según los expertos. “Es la única manera de controlar que los alojamientos cumplen con la ley. Lo que no puede ser es que cierren un supermercado a una gran cadena de distribución si vende alimentos sin el certificado fitosanitario y que AirBnb solo aconseje cumplir con la normativa”, concluye Zoreda, de Exceltur.