

# Está avisado: su casa no es un hotel

## El Gobierno pone coto a los pisos turísticos para luchar contra el “intrusismo”

[Lluís Pellicer 1 MAY 2013 - 21:15 CET757](#)

Archivado en:

- [Vida y Artes](#)
- [Viviendas alquiler](#)
- [LAU](#)
- [Hoteles](#)
- [Mercado inmobiliario](#)
- [Alojamientos](#)
- [Legislación española](#)
- [Vivienda](#)
- [Turismo](#)
- [Urbanismo](#)
- [Legislación](#)
- [Sociedad](#)
- [Justicia](#)

[Enviar vídeo](#)



Vídeo: Atlas / Foto: Pepe Olivares (El País)

El denostado turismo de sol y playa es hoy una de las pocas actividades económicas que resiste una comparación con el año anterior. E incluso arroja números verdes. España recibió el año pasado 57,7 millones de viajeros extranjeros, un 2,1% más que en 2011, y este año la tendencia sigue al alza. El sector mantiene el tipo a pesar de que el número

de viajes del turista nacional sigue en caída libre. Y hacia ese sector, convertido en un refugio, han acudido empresarios o profesionales de otros sectores en declive o trabajadores que se han quedado en paro. La única infraestructura necesaria es un inmueble de su propiedad, en ocasiones, incluso una habitación, reconvertidos en alojamiento turístico. El Gobierno ahora se lo pondrá mucho más difícil al excluir del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) las viviendas de uso turístico para luchar contra “situaciones de intrusismo y competencia desleal en el sector”.

La patronal hotelera estima que en España hay cerca de 1,5 millones de viviendas turísticas al margen de la norma. Son ilegales porque no se ajustan ni en exigencias de calidad ni de servicios a las que sí están sometidas los hoteles, campings, casas rurales o apartamentos reglados. Ese cálculo, sin embargo, se podría haber ido engrosando durante los últimos años. Los hoteleros, que han abanderado la lucha contra los apartamentos ilegales, advierten de que en los últimos años han pasado al mercado vacacional muchas viviendas vacías que inmobiliarias e inversores —españoles e internacionales— no pudieron vender. Y ahora a ellos se añaden los de particulares que necesitan ingresos para llegar a fin de mes. Según los datos del Anuario Económico de La Caixa, el año pasado en España hubo más 1.128 millones de pernoctaciones turísticas. Y una abrumadora mayoría de viajeros lo hicieron en alojamientos no reglados: 764 millones de noches en establecimientos ilegales frente a 364 millones de pernoctaciones en hoteles, campamentos o apartamentos que se ajustan a la ley.

Las comunidades autónomas y algunos Ayuntamientos llevan años tratando de poner coto a esos alojamientos, con resultados más bien discretos. Ahora, a esa batalla se añade el Gobierno central. “Son una gran cantidad y no están identificados”, afirma Bruno Hallé, socio de la consultora hostelera Magma Tri. Las comunidades, que tienen competencias en turismo, se topaban con que los propietarios de las viviendas podían acogerse a la LAU, que en su artículo 3.2 reconoce los arrendamientos “celebrados por temporada”, ya sea de verano o cualquier otra época.

## PERNOCTACIONES TURÍSTICAS Y NO REGLADAS

% de pernoctaciones no regladas sobre el total (en 2012)

□ Menos del 50%   □ 50-70%   □ 70-80%   □ Más del 80%



### ► Pernoctaciones en 2012

En millones

|                    | TOTAL          | En alojamientos reglados | En alojamientos no reglados |              |
|--------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
|                    |                |                          | Pernoctaciones              | Var. 2011-12 |
| Com. Valenciana    | 181,9          | 36,5                     | 145,4                       | 5,4%         |
| Andalucía          | 193,1          | 50,6                     | 142,5                       | -0,3%        |
| Cataluña           | 189,7          | 65,1                     | 124,6                       | 2,0%         |
| Canarias           | 144,7          | 78,9                     | 65,8                        | 1,8%         |
| Baleares           | 115,9          | 58,2                     | 57,7                        | 5,9%         |
| Castilla y León    | 57,8           | 9,5                      | 48,3                        | 15,0%        |
| Madrid             | 51,4           | 20,7                     | 30,7                        | 10,8%        |
| Castilla-La Mancha | 33,1           | 4,3                      | 28,8                        | 8,5%         |
| Galicia            | 32,8           | 9,7                      | 23,1                        | -4,9%        |
| Murcia             | 23,1           | 4,6                      | 18,4                        | 27,6%        |
| Aragón             | 22,5           | 6,1                      | 16,4                        | 6,6%         |
| Extremadura        | 15,5           | 2,6                      | 12,9                        | 13,0%        |
| País Vasco         | 17,7           | 5,1                      | 12,7                        | 4,7%         |
| Asturias           | 16,6           | 4,6                      | 12,1                        | -11,4%       |
| Cantabria          | 15,8           | 4,4                      | 11,4                        | -2,3%        |
| La Rioja           | 8,8            | 1,4                      | 7,4                         | 16,1%        |
| Navarra            | 7,9            | 2,2                      | 5,7                         | -16,2%       |
| <b>TOTAL</b>       | <b>1.128,4</b> | <b>364,4</b>             | <b>764,0</b>                | <b>4,0%</b>  |

Fuente: Anuario 2012 La Caixa. / EL PAÍS

El preámbulo del proyecto de la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler señala que “en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo”, lo cual podría dar “cobertura” al “intrusismo”. El Gobierno ha decidido, según el borrador de la ley, modificar la LAU para dejar al margen de la aplicación de la ley “la cesión temporal de uso de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato” que comercialice o promocióne en “canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa” para que quede sujeto a la normativa sectorial.

La decisión del Gobierno, convienen tanto partidarios como detractores de la medida, conducirá a una restricción de esos alojamientos. Eso será así porque hasta ahora esos alquileres estaban regidos por la LAU, pero ahora esta dejará de ampararlos. En su lugar, lo hará la legislación “sectorial”, según el proyecto, que está en manos de las comunidades autónomas. Y estas ya han puesto en marcha normativas más restrictivas, como el caso de Cataluña, o bien han anunciado que lo harán, como Madrid. De hecho, las Administraciones llevan años debatiendo cómo poner coto a estas viviendas. Pero si quedaba alguna duda, el Gobierno deja claras sus intenciones en el preámbulo del proyecto: recogiendo el diagnóstico del Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015, que cifra el crecimiento de los turistas alojados en apartamentos en el 15% anual, el proyecto considera que esa proliferación de viviendas vacacionales podría ir en contra de la “calidad de los destinos turísticos”.

La crisis ha elevado la oferta de inmuebles privados en alquiler

Una de las nuevas en este sector es Mireia O., que se ha quedado en paro y con una hipoteca a costas de cerca de 650 euros por su piso del barrio del Born de Barcelona. Estuvo a punto de alquilar una habitación de su piso, pero finalmente decidió que podría aprovechar su vivienda, lo único que le quedaba, para trampear mientras encuentra un trabajo. Se fue a vivir con su madre y puso su piso en alquiler en varias webs. Solo para turistas y a cambio de una tarifa diaria que va cambiando dependiendo de la época del año. Pero si ahora su piso no encaja en los requisitos que fija la legislación, no podrá seguir alquilándola o se verá abocada a la ilegalidad.

El sector hotelero denuncia precisamente la bolsa de economía sumergida que supone ese negocio ilegal. “Nos parece bien que los turistas se alojen en apartamentos, no se le pueden poner puertas al campo. Pero nos oponemos a que una parte muy importante del turismo español se aloje en establecimientos que queden fuera de regulación y de las obligaciones fiscales, con el menoscabo que eso supone para las arcas de las comunidades autónomas”, afirma el secretario general de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT), Ramón Estalella.

Los pisos quedarán fuera del ámbito de aplicación de la ley de arrendamientos

Los hoteleros, que están trabajando en un compendio de normas internacionales y sus consecuencias para proponer a las comunidades que adopten las que han resultado más efectivas, explican que muchos inversores británicos que adquirieron una casa en la costa y luego no pudieron revenderla para obtener plusvalías han acabado por alquilarlas por temporadas. Esos pisos, dicen, hoy están anunciados en multitud de

páginas web de Reino Unido, en las que propietarios y turistas de ese país se ponen de acuerdo, sin que se tribute en España.

Las últimas estimaciones de los técnicos del Ministerio de Economía y Hacienda (Gestha), de 2010, señalan que el fraude en los alquileres asciende casi a 2.926 millones de euros, de los que destacan los alquileres de temporada en zonas costeras. “La rentabilidad es bastante mayor en las viviendas vacacionales que en el resto de los alquileres, así que resulta más rentable arrendarlas por dos semanas o un mes que todo el año”, asiente el director del Servicio de Estudios del portal inmobiliario pisos.com, Manuel Gandarias.

La lucha contra esa bolsa de apartamentos ha sido un quebradero de cabeza para las direcciones generales de turismo de las comunidades autónomas, en especial las más turísticas. Algunas comunidades han legislado recientemente al respecto y otras se disponen a hacerlo. Cataluña, que estima que tiene un millón de camas en alojamientos ilegales frente a 600.000 en establecimientos reglados, lo hizo el pasado mes de diciembre.

La mayor parte estancias turísticas son en alojamientos no reglados

La normativa catalana distingue entre apartamentos turísticos, que están en edificios destinados por completo a ese uso, y viviendas vacacionales, que son pisos o casas sueltas. Para estas, la legislación impone unos mínimos de calidad, como que deben estar amuebladas o bien deben hallarse en buenas condiciones higiénicas. “Será muy complicado identificar todos esos pisos”, sostiene Hallé. La tarea, pues, consiste en hacer aflorar ese millón de plazas.

Lo mismo pretende hacer la Comunidad de Madrid, que se propone regular ese sector después de que los hoteleros hayan inundado a las Administraciones local, autonómica y central con denuncias. Juan Antonio Duro, catedrático de Economía de la Universidad Rovira i Virgili, advierte de la necesidad de que esos apartamentos se legalicen. “No nos conviene tener actividades que no estén reguladas económicamente y que sean proclives al mercado negro. Y necesitamos también el control estadístico de estos alojamientos para tener más datos sobre la demanda, que en muchos sitios está sesgada por el alto uso de estas viviendas”, avisa. El control estadístico no es baladí, puesto que las localidades turísticas necesitan conocer los flujos de población para, por ejemplo, la gestión de residuos municipal.

Muchos ciudadanos alquilan su vivienda a viajeros para salir del apuro

Juan Antonio Duro opina que en legislaciones anteriores no ha sido posible hacer aflorar las viviendas turísticas porque se dio demasiado peso a los Ayuntamientos, que ya se quejan de los problemas de financiación para atender a los turistas. En esta ocasión, la Generalitat también quiere involucrarlos en la tarea, pero con un caramelo: parte de lo que se recaude con la nueva tasa turística en cada localidad irá a las arcas municipales.

Pero la decisión del Gobierno plantea interrogantes, sobre todo ante la posibilidad de que las comunidades sean muy restrictivas con las viviendas vacacionales. El presidente de la Asociación de Gestores de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de

Madrid (Asotur), David Tormos, para empezar cuestiona que el Ejecutivo central trate de sacar inmuebles del mercado negro al regulado con la modificación de la LAU. Es más, la patronal Asotur considera que esta solo servirá para que queden al margen de la ley otras 20.000 viviendas porque no todas las comunidades autónomas tienen su legislación sobre apartamentos turísticos.

La entidad atribuye la modificación de la ley a la “presión del *lobby* hotelero” ante el negocio de los apartamentos, que calculan que mueve alrededor de 2.000 millones de euros. Tormos denuncia que el proyecto de ley atenta contra el derecho de los ciudadanos de sacar un rendimiento a sus propiedades y el de los turistas a elegir el alojamiento turístico que prefieran. “Es un producto que pide el mercado. Muchos promotores tenían pisos vacíos y los han sacado al mercado. Eso los ha ayudado a salir del apuro. Y lo hacen legalmente, aplicando retenciones, impuestos y cotizando. A muchos otros ciudadanos les ayuda a pagar hipotecas”, sostiene Tormos, quien admite que “hay un mercado clandestino porque hay gente que no tributa”. “Así no se arregla”, abunda.

Las casas sin vender de la costa también se destinan a fines turísticos

También Manuel Gandarias, del portal pisos.com, opina que la salida al mercado de alquiler es una buena salida para las viviendas que no hallan comprador, pero apuesta por que ambos modelos, el hotelero y el residencial, puedan convivir. “El sector hotelero es muy fuerte y potente en España, y reacciona ante el incremento de las plazas de apartamentos. Pero los dos modelos pueden convivir. Generalmente, cuando los turistas llegan el primer año se alojan en un hotel, mientras que el tercero y cuarto pasan ya a una vivienda”, señala.

La patronal insiste en que no propugnan el cierre de apartamentos, sino su regularización, pero señala que sí hay un impedimento para la coexistencia entre los dos modelos. Y ese obstáculo, dice, es el mismo que en Barcelona impidió la convivencia con los vecinos del barrio del Raval. El Ayuntamiento llegó a recibir una denuncia sobre un grupo de jóvenes que ocupaba una vivienda vacacional y que estaba jugando un partido de fútbol dentro del piso de madrugada.

Sin embargo, para Hallé, los esfuerzos de la Administración se concentran en eliminar el mercado negro del sector: “Se trata de hacer aflorar propietarios que no declaran. Pero va a ser muy complicado hacerlo porque es complicado saber quienes son. No sé si van a hacer una amnistía inmobiliaria...”.

## **El negocio de los apartamentos**

- El sector de los apartamentos turísticos genera un negocio de cerca de 2.000 millones de euros (1.500 millones directos y 500 millones indirectos).
- Los hoteleros estiman que hay 1,5 millones de pisos vacacionales ilegales en España.
- En 2012 hubo 1.128 millones de pernoctaciones turísticas. De estas, 764 millones fueron en alojamientos no regulados. La mayoría se produjeron en Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana.

- Según los técnicos de Hacienda, los alquileres generan 2.926 millones de euros de dinero negro. Buena parte de esta cantidad corresponde a viviendas vacacionales.
- Los apartamentos turísticos suponen más del 10% de todo el parque de viviendas en ciudades como Barcelona.
- La estancia media del turista en un apartamento es de 7,2 noches y el gasto medio es de 53 euros diarios.
- La patronal de gestores de viviendas turísticas dice que la reforma normativa dejará fuera de la ley 20.000 pisos.