

Cuando el turismo se vuelve incómodo

LO QUE COMENZÓ SIENDO una alternativa económica para el turista medio, una buena oportunidad envuelta en las bondades de la economía colaborativa, se ha convertido en un negocio difícil de controlar en el que operan pisos legales e ilegales (hasta 45.000, según datos aportados por la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos) sin el control necesario.

La oferta de plazas turísticas en apartamentos supera ya en más del 30% a las plazas hoteleras en el conjunto de España, aunque en ciudades como Madrid o Barcelona suponen más de la mitad del total. Alquilar un apartamento completo para pasar un fin de semana se ha convertido en

la mejor opción para los que desean mayor independencia a la hora de alojarse. También para los que buscan precios más baratos y viajan con un presupuesto reducido o, simplemente, para los que lo prefieren a un hotel. Se trata de una demanda enorme y creciente que el sector turístico no puede obviar y al

que plataformas como Airbnb, Windu o Homeaway, entre otras, han sabido sacar partido aprovechando los huecos legales existentes frente a un fenómeno totalmente nuevo. Al calor del negocio han surgido nuevos empleos como los gestores de pisos turísticos y empresas de servicios destinadas a los mismos. Mientras los detractores consideran que se trata de una competencia desleal, sus defensores argumentan que crean empleo, generan impacto económico y atienden a una demanda que no podría o no querría viajar de otra forma.

Problemas. El problema llega cuando ese nuevo perfil de turista se convierte en una molestia para las ciudades y crea situaciones de conflicto como las que conocemos últimamente: el desplazamiento de los inquilinos habituales a barrios más tranquilos cansados del trajín que acarrear los turistas, sus hábitos más o menos respetuosos y también el encarecimiento de las viviendas de alquiler. Además, está el tema de la seguridad y el de la responsabilidad. No todas las comunidades exigen a los propietarios contar con un seguro de responsabilidad civil ni con medidas de prevención como extintores, salidas de

El boom de los pisos turísticos se ha convertido en un quebradero de cabeza para las Administraciones locales, las comunidades de vecinos, muchos particulares, operadores turísticos y, también, para los expertos del sector que buscan fórmulas para que esta oferta conviva con el negocio hotelero tradicional de la mejor manera posible.

MARIÁN LEZAUN

✉ marianlezaun@gmail.com

📍 @mlezaun

En Madrid, alquilar un piso a turistas en una zona céntrica puede suponer unos ingresos de hasta 4.000 euros al mes.

La oferta de plazas turísticas en apartamentos supera ya en más del 30% a las plazas hoteleras en el conjunto de España



emergencia, etc. En muchos casos, tampoco se sabe quiénes son las personas que realmente están alojadas en dichos apartamentos, lo que crea inseguridad.

Así, Hacienda ha dado el primer paso para controlar el negocio y, desde el pasado mes de enero, las páginas web o plataformas P2P (*Peer to peer*) que comercializan con los apartamentos, deben informar a los clientes de la obligación que tienen de trasladar la información de sus anuncios a la administración tributaria específica. El objetivo: identificar a los usuarios que ponen en alquiler sus viviendas y a los que las arriendan, así como los datos de esas viviendas y los importes de las operaciones.



Para saber más



Exceltur analiza el impacto del alquiler turístico tanto en el sector como en el urbanismo y en la economía en general.

► <http://cort.as/-7TZI> 



Un estudio del portal inmobiliario Fotocasa explica las claves del éxito de estos alquileres.

► <http://cort.as/-7Mhq>



La Confederación Española de Hoteles y Apartamentos Turísticos propone soluciones para una competencia leal y explica el caso de diferentes ciudades europeas y americanas.

► <http://cort.as/-7TJk>



¿Qué deben saber los turistas?

COMO inquilinos o como turistas tenemos una serie de derechos y obligaciones que debemos conocer, según la Organización de Consumidores y Usuarios. Hay que informarse bien de las normas que rigen en cada caso porque cada aplicación o plataforma de alquiler vacacional tiene sus propias directrices de intermediación entre propietario e inquilino. Durante la estancia hay que respetar las normas básicas de convivencia. Conviene cerciorarse de si se tiene cubierta la responsabilidad civil con un seguro o preguntar si hay un seguro de daños en la vivienda. Si las cosas no salen como estaba previsto, siempre se puede denunciar ante la Dirección General de Turismo, previa reclamación a las propias plataformas o propietarios.



Y es que, pese a las quejas constantes de vecinos, hoteleros y ciudadanos en general, los propietarios prefieren alquilar sus pisos a turistas porque los ingresos a día de hoy siguen siendo mayores aunque esta modalidad requiera otro tipo de trabajos extras. En Madrid, alquilar un piso a turistas en una zona céntrica puede suponer unos ingresos de hasta 4.000 euros al mes, frente a los 1.200 de un alquiler normal. No hay más que echar un vistazo a las páginas de anuncios y ver que cada vez son menos los propietarios que eligen la segunda opción. El alquiler a turistas también tiene sus inconvenientes como los gastos de limpieza, un mayor trabajo

de gestión y la imposibilidad de obtener beneficios en el IRPF, pero a corto plazo las cuentas salen y la presión sobre los alquileres tradicionales ha comenzado a ser un problema para los que buscan vivienda.

Medidas de urgencia. Es casi imposible conocer realmente cuántas viviendas turísticas existen ahora mismo en España y, sobre todo, cuántas de ellas cumplen los requisitos necesarios para serlo porque a la falta de un



La situación se ha vuelto tan insostenible que las principales capitales españolas están abordando el asunto a golpe de prohibiciones y restricciones.



Aquí no hay quien viva

Por Leopoldo Martínez de Salinas

DESGRACIADAMENTE no se trata solo de una expresión que ha hecho fortuna tras un famoso divertimento televisivo. Lo dicen una mañana tras otra centenas de personas hartas del trasiego de las maletas rodantes, cuando no del casco de litrona en el descansillo. La cuestión tiene una ineludible, y necesaria, dimensión pública, pero también queda un espacio para la autonomía privada: el edificio es de todos y el propietario de un piso tiene que someterse, en el uso de lo común y hasta de lo exclusivo, a la voluntad de todos que se refleja en los estatutos de la comunidad. La regulación de las casas por pisos fue, en la década de los cincuenta del pasado siglo, una creación notarial, y aunque muy pocos puedan compararse con las cabezas brillantes y anticipadoras que inspiraron la Ley de Propiedad Horizontal, gracias a aquella perspicacia los actuales notarios han heredado un acervo jurídico muy consolidado. De modo que, si se da el caso, no dude en acudir a una notaría. Siempre hay una a su disposición a la vuelta de la esquina.

➔ registro oficial, hay que añadir las diecisiete normativas diferentes que las regulan y la ausencia de un compromiso firme desde el Ejecutivo para afrontar lo que se ha convertido en un auténtico problema para los vecinos de los barrios céntricos, para los ayuntamientos y para aquellos que buscan una vivienda de alquiler. La situación se ha vuelto tan insostenible que las principales capitales españolas están abordando el asunto a golpe

¿Qué debe saber el propietario?

Si tiene un inmueble que quiere destinar a alojamiento turístico, no basta con anunciarlo sin más. Es importante conocer qué es lo que dispone su comunidad de vecinos frente a esta actividad porque algunas lo prohíben de forma expresa. Además, tendrá que informarse de la regulación autonómica sobre apartamentos vacacionales, pues es diferente en cada comunidad. Una vez seleccionada la plataforma en la que va a anunciarse, asegúrese de que sus condiciones le convienen. Además de publicar la vivienda en esas plataformas, puede hacerlo también en otras páginas web, en las que podrá tratar las condiciones directamente con el inquilino. Para evitar posibles malentendidos, sea claro y transparente en su oferta, detalle las condiciones de la vivienda y el precio.

Los ingresos que obtenga por este concepto tendrá que declararlos en el IRPF. El alquiler no está sujeto al IVA, salvo si presta otros servicios ligados a ese arrendamiento (restauración, limpieza, lavandería, etcétera). Hay que tener en cuenta que los apartamentos turísticos no se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos sino por las diferentes legislaciones autonómicas.

de prohibiciones y restricciones. El ruido, la suciedad, los cambios en la vida cotidiana del barrio y otras molestias han obligado a los consistorios de muchas ciudades a tomar decisiones de urgencia. La decisión más radical la ha tomado Palma de Mallorca, en cuyo centro están prohibidas este tipo de viviendas, pero no ha sido la única en anunciar medidas urgentes antes de que comience la campaña estival. En Madrid se va a empezar a exigir que estos pisos cuenten con una entrada independiente; en Valencia los van a concentrar en las viviendas bajas y primeras plantas, y en San Sebastián se han limitado a un 20% del espacio disponible de los edificios y se han prohibido en las calles más emblemáticas de la ciudad.

¿Soluciones? Aún es pronto para ver si estas medidas son la solución, pero se trata de pasos en firme que indican que algo se está haciendo. Óscar Perelli, director del área de estudios de Exceltur, asegura que el primer reto es “lograr una regulación en base al modelo de ciudad que se quiere proponer, porque es cierto que este fenómeno está teniendo un importante impacto urbanístico”. La clave es ver qué tipo de turismo queremos para el futuro. Incrementar el número de visitantes cada año está muy bien, pero no es suficiente. “Necesitamos avanzar hacia un turismo de calidad, sin perder la identidad local, con medidas que ayuden a preservar el comercio tradicional y conseguir que los turistas que nos visiten realicen un gasto mayor”, explica Perelli. “Hay un mercado para todos, pero tiene que haber unas reglas claras y se debe respetar la legalidad”, añade. ●



PILAR CERNUDA,
periodista

✉ pcernuda2@gmail.com

Malditos inquilinos

ABRIÓ LA PUERTA y se quedó paralizada. Ni en la peor de las pesadillas pudo pensar que aquel apartamento que había preparado con tanto empeño, con tanta ilusión, pensando que unos turistas extranjeros se iban a llevar la mejor impresión de España y de los españoles pasando unos días en aquel piso encantador, iba a quedar reducido a “aquello”.

El destrozo era descomunal. Suciedad, mal olor, vómitos, botellas y latas vacías, las dos mesas con restos de comida y platos sucios, la pila de la cocina atascada... Encargó a una agencia que se ocupara de alquilar el apartamento, pero era evidente que no había hecho una mínima selección de los inquilinos, porque allí no habían entrado cuatro personas deseadas de conocer Madrid, sino un grupo de vándalos. Imposible saber cuánta gente había dormido entre aquellas paredes. Cuántas personas se habían emborrachado, gritado, bailado, discutido o incluso peleado allí.

Los periódicos denunciaban situaciones parecidas desde hacía meses. En televisión era raro el día, aquel verano, en el que no aparecían “damnificados” por los alquileres turísticos. Comunidades de vecinos llamaban a los medios de comunicación para denunciar su situación ante la falta de interlocución con las autoridades municipales: sí, conocían los problemas, pero existía un vacío legal. El alquiler turístico no se había regulado adecuadamente porque se trataba de una fórmula nueva y nadie había previsto que se iba a producir ese boom inmobiliario que funcionaba tan bien en otros países pero que en España, desde su aparición, eran un foco permanente de problemas.

Por toda España, miles de personas con un apartamento medio olvidado pensaban que el alquiler turístico era una salida espléndida para ganarse unos centenares de euros al mes acondicionando mínimamente ese apartamento. Algunos, ingenuos, incluso los decoraron con más empeño que si fueran a disfrutarlo ellos mismos, tapizaron sofás, compraron muebles para sustituir los más deteriorados, pintaron paredes, colgaron cuadros que alegraban el ambiente, modernizaron la cocina y el baño y los adornaron con algún recuerdo familiar para hacerlos más acogedores... y el resultado era que los inquilinos, mal elegidos evidentemente, no solo no valoraron el esfuerzo sino que parecía que se habían ensañado para echar abajo el esfuerzo del propietario para proporcionarles un refugio decente.

En esa situación dantesca en la que parecía que los alquileres turísticos iban a cambiar la vida, para bien, a innumerables familias españolas, la excepción han sido los inquilinos decentes, con sentido de la responsabilidad, agradecidos por el interés con el que les ofrecieron un apartamento en la mejor de las condiciones. Inquilinos que dejaban incluso una nota de agradeci-

miento al marcharse, junto a las llaves. Las agencias de intermediación no siempre demostraron profesionalidad, y confiar todo en una página web personal en muchos casos significó tentar al diablo. Lidar con los vecinos lógicamente indignados por los problemas de convivencia con inquilinos gritones, sucios y a veces agresivos, no fue tarea fácil, y el sueño de vivir del “piso” que se remozó de arriba abajo se convirtió en una pesadilla.

La mayoría de los alcaldes de las grandes ciudades no tuvieron mejor idea que prohibir los pisos turísticos, en lugar de abordar el problema con una regularización seria y un control exhaustivo de las condiciones de uso y de los precios; entre otras razones para que los propietarios cumplieran con sus obligaciones fiscales, además de responsabilizarse del mal uso de los inquilinos de los espacios comunes del edificio y cumplir las normas de sanidad y de exceso de ruidos. Pagaron justos por pecadores, porque ni todos los turistas han sido unos desalmados ni todos los propietarios se movían en la economía sumergida. Por otra parte, subieron los alquileres convencionales de forma abusiva, con precios inalcanzables para la mayoría de los mortales, porque muchos propietarios advirtieron que se ganaba mucho más alquilando por semanas que por meses; aunque se corría el riesgo, eso sí, de topar de vez en cuando con turistas indeseables y había que gastarse un dinero importante en una limpieza que iba mucho más allá de una limpieza a fondo convencional.

Lo que se preguntan muchos es por qué la fórmula de los apartamentos de alquiler tiene tantas aristas en España. En la mayoría de los países europeos la excepción son los casos conflictivos, y quizá también lo sean en España, pero lo cierto es que la mala prensa es generalizada y se suceden las denuncias de casos sangrantes. Es posible que España atraiga a lo peor de cada casa; de hecho, hay localidades cuyo solo nombre provoca euforia en colonias enteras de jóvenes que consideran las vacaciones una oportunidad de desenfreno ilimitado.

Cuando se viaja a la señorial Lisboa, y se comprueba que en su calle Garrett, en el Chiado, tan atractiva para los turistas jóvenes, hay centenares de pisos turísticos de aspecto impecable antes de llegar y después de salir; o que en Nueva York es una delicia pasar unos días en un apartamento alquilado en Chelsea junto al hotel en el que vivió Arthur Miller varios años tras divorciarse de Marilyn Monroe, barrio bohemio donde los haya; o que en el nuevo barrio *chic* de Londres, Shoreditch, junto a los hoteles vanguardistas recién inaugurados, los turistas disfrutaban sin escándalo de apartamentos acondicionados en antiguos edificios en los que vivían familias obreras, se pregunta uno qué ocurre en esta España para que el experimento de los pisos turísticos deje tanto que desear. España, país que siempre ha sabido tratar a los turistas, consigue que disfruten... y ha disfrutado de ellos. No solo por ser una extraordinaria fuente de ingresos, sino también porque han sido, y son, un canal de comunicación con otras culturas, otras historias, otras formas de vivir la vida.

«La mayoría de los alcaldes de las grandes ciudades no tuvieron mejor idea que prohibir los pisos turísticos en lugar de abordar el problema»

“Fake news”

