Doce mil comunidades de vecinos de la provincia conviven con viviendas turísticas

PILAR MARTÍNEZ
pmartinez@diariosur.es

El primer estudio de esta oferta, con datos de febrero, cifraba en más 1380.000 las plazas de los 27.811 pisos de alquiler vacacional en la Costa

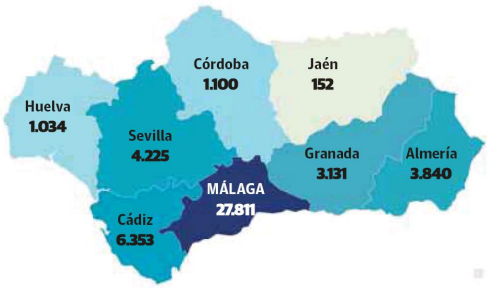
MÁLAGA. Cuando se abre una nueva brecha en el negocio del alquiler vacacional, tras la entrada en vigor del decreto del Gobierno que da potestad a las comunidades de vecinos para vetar la presencia de viviendas turísticas, un informe de la Consejería de Turismo, Justicia, Regeneración y Administración Local cifra en un total de 12.039 las edificaciones de la provincia en las que sus vecinos conviven con viviendas turísticas, con datos de finales del pasado mes de febrero. En el conjunto de la Comunidad se elevan a 23.400 los edificios por los que se extienden estos negocios, según un primer estudio sobre la oferta del alquiler vacacional en Andalucía en el que se va más allá de las grandes cifras y se aportan un sinfín de detalles que diseñan una radiografía de cómo son las viviendas turísticas de la región, dónde se ubican, en manos de quién están y cuántas se explotan como pisos completos. Este estudio apunta incluso situaciones curiosas como que hay 139 edificios en la Comunidad que superan los veinte pisos turísticos. O circunstancias como que sitúa en Benalmádena los casos más extremos de la región, con construcciones en las que se concentran 105, 117 y hasta 237 viviendas de alquiler vacacional en una misma edificación.

La invasión de viviendas turísticas se concentra en el litoral de la Comunidad, con especial incidencia en los municipios de la Costa del Sol y en la ciudad de Málaga, que acaparan el 58,3% del total de una oferta que, a fecha del pasado febrero, se cifraba en 47.646 en la región. Es decir, la provincia malagueña concentraba 27.811 pisos destinados al alquiler a turistas, que han sumado al mercado más de 138.000 plazas. Unas cifras que cambian por días.

De hecho, en la última semana se ha constatado un fenómeno nuevo. Decenas de consultas de comunidades de vecinos con tres grandes dudas tras la entrada en vigor del Real Decreto de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler aprobado en Consejo de Ministros, que recoge que las comunidades de propietarios podrán por acuerdo de una mayoría de 3,5 partes limitar o condicional el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fija unas determinadas condiciones para su ejercicio, tras la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Las cuestiones más repetidas es qué hacer cuando en una comunidad ya hay viviendas turísticas funcionando e inscritas antes del decreto, qué hacer con las inscritas tras el mismo con o sin consentimiento de la comunidad, y qué hacer con las que se inscriben aún teniendo constancia de que la comunidad de vecinos no lo permite. La puesta en marcha de este decreto ha desatado una verdadera avalancha de consultas, más de 30 al día en este semana, a las que por ahora este decreto sólo deja bien claro que los pisos de alquiler vacacional inscritos antes de la entrada en vigor del último decreto están al margen de lo contemplado en el mismo, dado que no tiene carácter retroactivo. Sobre las otras consultas aún trabajan los servicios jurídicos.

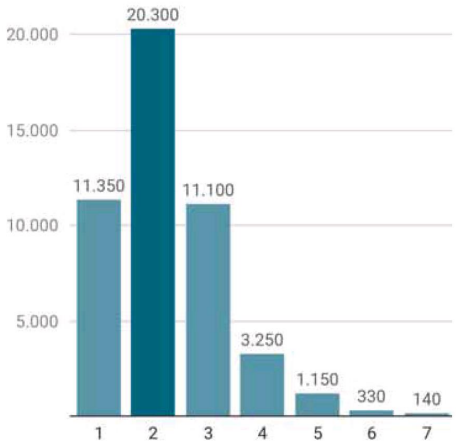
Radiografía de las viviendas turísticas en Andalucía

Número de viviendas turísticas en Andalucía
Datos de febrero de 2019

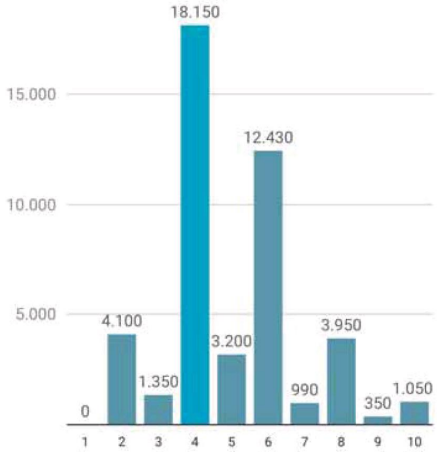


Alta concentración de viviendas turísticas
Datos en número de viviendas por municipio

Viviendas turísticas según número de habitaciones
Datos del total de Andalucía



Viviendas turísticas según número de plazas
Datos del total de Andalucía



Fuente: Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía

En Benalmádena se dan los casos más extremos, con edificios con hasta 237 pisos turísticos

Esta nueva polémica surge además cuando en la Delegación de Turismo de Málaga de la Junta se ha marcado un pico sin precedentes en el volumen de inscripciones. Fuentes de la misma apuntan a que en los últimos quince días se han recibido 700 inscripciones, superando a día de ayer las 32.000 viviendas registradas en la provincia malagueña.

¿Pero cómo son las viviendas turísticas y quienes las regentan? El informe de la Consejería de Turismo, Justicia, Regeneración y Administración Local aporta un dato claro que constata que no todo vale en este sector. Y es que hasta febrero más de 3.700 viviendas turísticas de la región habían sido canceladas del Registro de Turismo de Andalucía, unas de forma voluntaria y otra de oficio tras el paso de la inspección.

También se detalla que el 94% de los inmuebles de alquiler vacacional corresponden a la tipología de viviendas completas, es decir, que sólo un 6% de la oferta se centra en arrendar habitaciones del piso en el que habita el propietario. Una opción en la que Andalucía fue pionera en recoger esta alternativa.

Quienes se deciden a lanzarse a esta aventura lo hacen en la antesala de la temporada alta. La mayoría de los propietarios cuenta con más de un inmueble destinado al alquiler vacacional, negocio en el que se observa también una alta concentración. Este informe recoge que hay 843 titulares con al menos tres viviendas con fines turísticos. Cabe recordar que la normativa andaluza sólo permite dos viviendas inscritas a nombre de un mismo titular si éstas están en un radio inferior a mil metros. Si bien se han dado casos de reunir hasta diez inmuebles.

Sobre este aspecto, la delegada de Turismo en Málaga, Nuria Rodríguez, señaló que «es en Málaga fundamentalmente donde se han registrado una veintena de casos. Y en todos ellos, si son del mismo titular, se ha iniciado un expediente de cancelación y otro de sanción, ya que un mismo propietario no puede explotar más de dos viviendas en un radio inferior a mil metros, porque si fuera así tendría

que adaptarse a la normativa de apartamentos turísticos que es distinta y con exigencias diferentes».

También es revelador el dato de que tras esta actividad hay propietarios de 116 nacionalidades distintas, siendo mayoría los extranjeros en el caso de Málaga, frente a un 63,4% de titulares españoles en la región. Ante las dificultades que encuentra la administración a la hora de realizar notificaciones a estos propietarios extranjeros y para dar mayores garantías a los turistas, Rodríguez apunta que «la andadura del decreto andaluz en estos tres años ha demostrado su gran utilidad en una actividad preexistente que era necesario regular para evitar competencia desleal con los establecimientos de alojamientos de toda la vida. Estamos dispuestos a abrir un debate sobre esta norma para mejorarla, si es preciso. Para ello las partes implicadas ya han indicado algo en el Consejo Andaluz del Turismo y estamos abierto a cualquier mejora que haya que llevar a cabo. Se plantea también la posibilidad de revisar el apartado de responsabilidades de los propietarios o gestores frente al turista».

Salón de un piso turístico. :: SUR

Las viviendas inscritas son mayoritariamente de tamaño pequeño y mediano, declarando contar con tres o menos habitaciones, lo que implica que la mayoría disponen de entre cuatro y seis plazas. Estos inmuebles se ubican en edificaciones construidas en las dos últimas décadas, bloques en los que se contabilizan hasta 18.500 viviendas turísticas de la región.

También recoge el informe que se ha constatado que 1.597 inmuebles de alquiler vacacional se ubican en suelo que no tiene uso residencial ante lo que la Junta ha actuado, dado que situarse en suelo residencial «tiene una importancia esencial. Es un imperativo legal. Todas estas viviendas inscritas, la mayoría con firma digital y por tanto de forma automática, están siendo revisadas y serán canceladas después del procedimiento administrativo que hay que llevar a cabo, aparte de que podrían haber incurrido en una infracción de falsedad documental al realizar una Declaración Responsable en la que firman que cumplen el Decreto 28/2016 y que disponen de todas las autorizaciones y permisos», precisa.

Se ha detectado además casos con algunos elementos que no concuerdan con los datos del catastro, ante lo que la Junta requiere al titular de la vivienda para que lo subsane. «De hecho la mayoría de las veces lo arreglan. Otra cosa es que esté en suelo no residencial (industrial, terciario, agrícola, hotelero, entre otros). Entonces cancelamos y podemos sancionar», matiza.

Ante esta radiografía del alquiler vacacional, la primera que aporta detalles hasta ahora desconocidos, Rodríguez tiene claro que «las viviendas turísticas han venido para quedarse, de eso no hay duda. Creo además que es un tipo de alojamiento que ha venido a crear una oferta nueva de viajeros y que suman y no restan».