El rompecabezas del alquiler turístico aboca a la unificación de reglas

Casi medio centenar de normas regionales y la proliferación de decretos municipales diferentes movilizan al Gobierno y la CNMC

:: J. A. BRAVO

MADRID. Nadie a nivel estatal le ha querido poner el cascabel al gato del alquiler turístico, pese a que su crecimiento desde 2012 viene siendo exponencialmente muy alto y en solo seis años su oferta se ha multiplicado por 25 hasta casi medio millón de plazas. Pero parece que eso va a cambiar, según han sugerido esta semana tanto en el Gobierno como en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). Desde ambas instancias se habla de la «necesidad» de «armonizar» unas reglas de juego, aunque mientras el primero dejaría que luego cada comunidad decida «hasta dónde llega», la segunda habla de «forzar una unificación» normativa hablando con las autonomías.

España es la segunda potencia mundial en turismo, solo superada por Francia en número de llegadas (89 millones de personas en 2017 frente a 82 millones) y por Estados Unidos en volumen de gasto de esos viajeros foráneos (185.100 millones de euros el año pasado ante 60.600 millones). Y la previsión es que este ejercicio pueda mantener esa posición de privilegio pese a la recuperación de destinos mediterráneos competidores como Turquía, Egipto o Túnez. Por eso, distintas voces del sector coinciden en que no puede permitirse que la única regulación estatal sobre el fenómeno de la oferta de vivienda con fines vacacionales sea la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013, que dejó en manos de las comunidades autónomas toda iniciativa.

El resultado de que 17 ejecutivos regionales puedan legislar a su libre albedrío sobre una situación de alcance nacional es que tienen en vigor 44 normativas en materia turísticas y la previsión es que alcancen el medio centenar antes de finales de año. Eso sin contar los decretos que elaboran, acogiéndose a sus competencias en urbanismo, los más de 8.000 ayuntamientos del país.

Estos últimos, fundamentalmente en la veintena de ciudades más turísticas, están actuando sobre licencias, moratorias y limitación de desarrollo por zonas de esa nueva oferta de apartamentos vacacionales. Madrid es un buen ejemplo de hasta dónde quieren llegar algunos consistorios, pues pretende reducir al mínimo la oferta de pisos que se anuncian en plataformas globales como Airbnb, HomeAway o Booking en la almendra central de la ciudad.

«El 95% de las viviendas que operan como turísticas ya no podrían hacerlo», han advertido desde el ayuntamiento dirigido por Manuela Carmena, que para preservar el uso residencial en esas zonas exigirá que cuenten con acceso independiente a la calle, como los hostales y demás alojamientos turísticos. Eso pesará sobre las viviendas que se alquilan durante más de tres meses, en un intento por distinguir entre el aprovechamiento puntual de un particular –lo que sería la pura economía colaborativa– y el gran negocio ya profesionalizado del que se están aprovechando fondos de inversores y empresarios que adquieren decenas de viviendas a bajos precios para luego explotarlas con la ayuda inestimable de plataformas digitales.

El consistorio madrileño espera aprobar esa reforma antes de finales de año, aunque mientras seguirá en vigor la moratoria que lanzó en enero suspendiendo un año la concesión de licencias para todas las modalidades de alojamiento turístico. A la par, la Comunidad de Madrid desarrolla su propia normativa sobre los «canales de ofertas turísticas» y, apoyándose en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE sobre plataformas digitales, quiere exigirles responsabilidades jurídicas si publicitan alojamientos no legales. Se expondrían así a multas, aunque también se endurecerán los requisitos a los propietarios de esos pisos, que pasarán a ser considerados empresarios y por ello se les exigirá un certificado de idoneidad, además de contar con medidas de seguridad similares a los hoteles.

Carteles contra la proliferación de pisos turísticos en el barrio de La Barcelonet

Airbnb, en el punto de mira

La misma melodía se viene escuchando en otras grandes ciudades, y solo cambia algo la partitura. En Barcelona, el ayuntamiento que encabeza Ada Colau –uno de los más activos– exigió hace un mes a Airbnb que retirase 2.577 pisos turísticos de su plataforma para «dejar a cero» sus anuncios irregulares. Y es que llegó a tener más de 6.000, según el consistorio, frente a 9.600 legales.

Ha sido Palma de Mallorca, no obstante, la primera ciudad en prohibir los pisos turísticos tras dispararse su oferta no reglada un 50% entre 2015 y 2017 hasta superar las 20.000 plazas. Solo quedan fuera los chalés y áreas no residenciales. Por el contrario, en Málaga, la capital de la Costa del Sol, el consistorio rechazó a principios de junio regular por su cuenta y fijar tasas propias.

La oferta de pisos turísticos crece a una media anual del 187% frente a solo el 1,5% de plazas hoteleras

Por el lado autonómico el movimiento no ha sido menor. Baleares fue la primera en agosto de 2017, con un tope al alojamiento de visitantes en establecimientos turísticos legales (623.624 plazas) y multas de hasta 400.000 euros a plataformas que no retiren anuncios ilegales.

Canarias, a su vez, tiene en marcha un decreto para vetar el alquiler vacacional en sus zonas más turísticas, impidiendo su desarrollo en suelo residencial aunque cabildos y ayuntamientos podrían fijar excepciones. La Comunidad Valenciana también

ta, en el centro de la Ciudad Condal. :: INÉS BAUCELLS

se ha sumado a esta guerra, y en colaboración con sus consistorios se exigirá un informe municipal de compatibilidad urbanística a quienes se inscriban en el nuevo registro de viviendas vacacionales que, eso sí, resulta obligatorio.

Castilla-La Mancha prepara otro decreto para sancionar con hasta 60.000 euros a los pisos turísticos sin licencia de alta para esta actividad. En Andalucía también es forzosa la inscripción en una base de datos regional (supera ya los 35.200 alojamientos), enfrentándose de no estar regulados a multas de hasta 30.000 euros. Cantabria va en el mismo camino, mientras Galicia y País Vasco prevén sanciones menores.

El problema va más allá del sector hotelero, cuya oferta de plazas en las 22 ciudades más importantes aumenta a una media anual del 1,5% mientras en viviendas turísticas el crecimiento se dispara hasta el 187,5%. Y el foco ya no son solo las plataformas digitales. Las patronales de ese negocio como Fevitur y Apartur prevén que la batalla se traslade a los tribunales vía recursos.

Hacienda no sabrá hasta 2019 los ingresos de los pisos

Da más tiempo a las plataformas para cumplir sus exigencias y éstas dicen que un anfitrión puede ganar 36.000

más allá de la obligación de unos y otros en sus declaraciones tributarias, la ha hecho extensiva vía decreto a los intermediarios.

Plataformas digitales como Airbnb, HomeAway o Booking tey no por cuartos. El coste de referencia por día baja aquí a 75 euros, frente a los 143% de Palma de Mallorca, con 14.858 pisos.

Pero esa misma web revela con sus datos que hay verdaderas em-