



Isabel Antón

Asociado de Andersen
Tax & Legal

La ley de Turismo equipara a los particulares que oferten y distribuyan servicios turísticos, como es el alojamiento, a través de plataformas publicitarias, con las empresas dedicadas profesionalmente a operar en este ámbito

Limitaciones a los alquileres turísticos por los particulares

La proliferación de normativa municipal y autonómica relacionada con los alquileres turísticos mantiene en constante enfrentamiento a los propietarios de viviendas con las administraciones públicas, y ello no solamente por la dificultad de que los pequeños propietarios puedan conocer el régimen jurídico aplicable y sus correspondientes sanciones, sino por la imposibilidad de que quien solamente pretende sacar un beneficio por el alquiler de una segunda residencia a través de plataformas *online*, pueda cumplir con los excesivos requisitos que se imponen.

La Comisión Nacional de los Mercados y Competencia (CNMC) publicó el pasado mes de julio un estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España en el que, precisamente, centraba su atención en las distorsiones a la libre competencia y al libre ejercicio de la actividad que suponen las limitaciones impuestas por los legisladores locales y autonómicos.

La limitación de que únicamente puedan ser viviendas turísticas las plantas bajas o las primeras plantas, o impedir que puedan darse en ciertas zonas de la ciudad, dificultan la obtención de los permisos necesarios para la entrada de

nuevos operadores, hasta el punto de que el día 7 de agosto, Competencia publicó una nota de prensa comunicando su decisión de interponer un recurso frente a la normativa municipal de viviendas turísticas de Madrid, Bilbao y San Sebastián.

Por lo que se refiere a la Comunidad Valenciana, las asociaciones de propietarios de viviendas turísticas, como AVAEC o ViuTur, llevan tiempo reivindicando que no se equipare en cuanto a requisitos a los particulares con las empresas hoteleras.

Fruto de estas reivindicaciones, la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunidad Valenciana emitió un informe en el año 2015, en el que precisamente concluía que la exigencia de la presentación de una declaración responsable, junto con la inscripción en un Registro -hoy el Registro de Turismo de la Comunidad Valencian- y la exigencia de que se mencione el número de registro en toda la publicidad que se realice del apartamento turístico, equivale a un régimen de autorización para el ejercicio de la actividad, que supone una restricción desproporcionada de la libertad de empresa y de la competencia.

El pasado 8 de julio de 2018 entró finalmente en vigor la

Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, con la finalidad de ordenar la actividad turística y, sin duda, para controlar los alquileres comercializados a través de internet.

A pesar de que en el propio preámbulo se presenta como una ley innovadora que contempla nuevos fenómenos como el uso de las nuevas tecnologías, lo cierto es que no parece que en este punto el legislador haya tenido en cuenta el informe emitido por la Comisión y, finalmente, el sistema de inscripción obligatoria no ha variado.

La ley, en lo que sin duda es uno de los puntos que más conflictos suscita, equipara a los particulares que oferten y distribuyan servicios turísticos -como es el mero alojamiento- a través de plataformas publicitarias con las empresas dedicadas profesionalmente a operar en este ámbito.

En consecuencia, se impone a los particulares, con independencia del número de inmuebles que pretendan alquilar, o de si se hace puntualmente o con carácter recurrente, el cumplimiento de "las normas aplicables a la prestación de que se trate, así como las relativas al ámbito laboral, seguridad, precios y fiscalidad que son exigibles a las empresas turísticas por esta ley y demás normativa que les es de aplicación".

Por su parte, el artículo 65 considera viviendas turísticas a los inmuebles que se publiciten empleando canales de comercialización turística y, expresamente, se incluye entre dichos canales a Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Los particulares, están, por lo tanto, obligados a presentar

la correspondiente declaración responsable para lograr -con la dificultad que ello conlleva- su posterior inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana, debiendo incluir en toda la publicidad del inmueble, el número de registro válido bajo pena de sanción como infracción muy grave.

En consecuencia, la posibilidad de que un particular, no dedicado profesionalmente a prestar servicios turísticos pueda ofrecer su inmueble en alquiler cuando, por ejemplo, decide irse de vacaciones, queda muy dificultada, más aún si añadimos los requisitos que debe reunir toda la publicidad y documentación contractual que se debe proporcionar a los usuarios, en la que los servicios deben expresarse con claridad, desglosando el precio con los impuestos e incluso mencionando expresamente el sistema de compensaciones en caso de ruptura unilateral del contrato.

El artículo 54 de la ley valenciana, referente a las actividades clandestinas y las ofertas ilegales, concluye con la máxima de que se controlarán especialmente las actuaciones de esa índole que hagan uso de las nuevas tecnologías. Los particulares que decidan ofertar sus inmuebles sin cumplir la norma se exponen por lo tanto, a un régimen de sanciones de cuantía bastante elevada.

Sin duda, antes de incluir un inmueble en una plataforma o página web, se hace aconsejable obtener información previa, tanto en el ámbito mercantil, que permita tener la certeza de que toda la documentación contractual cumple con los requisitos que exige cada comunidad, como en el administrativo y fiscal.

Isabel Antón

Asociado de Andersen
Tax & Legal

Antes de incluir un inmueble en una web, es aconsejable obtener información, tanto en el ámbito mercantil, para asegurarse de que la documentación contractual cumple con los requisitos de cada comunidad, como en el administrativo y fiscal