

Arrendamiento de temporada vs arrendamiento turístico

A veces es complicado diferenciar, cuándo nos encontramos ante un arrendamiento de temporada y cuándo ante un arrendamiento turístico. La regulación y las consecuencias jurídicas son distintas. Por ello, es importante conocer las diferencias esenciales y limitaciones existentes.

Las diferencias esenciales son las siguientes:

La clasificación del alquiler vacacional está sujeto a dos leyes: el arrendamiento de temporada sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta ley tiene ámbito estatal y excluye expresamente el arrendamiento turístico. El arrendamiento turístico por el contrario, está sujeto a la Ley del Turismo de las Illes Balears, siendo su ámbito de aplicación autonómico. La mayoría de comunidades autónomas disponen de su propia ley turística.

El arrendamiento de temporada está permitido en cualquier tipo de vivienda.

El arrendamiento turístico actualmente está permitido únicamente en viviendas unifamiliares, pareados y, viviendas unifamiliares entre medianeras, siempre que esta sea la única en la parcela.

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada aquella en que únicamente esté permitida una vivienda por parcela.

Existe una excepción. Previa tramitación del correspondiente expediente, podrán aceptarse supuestos en los que exista más de una vivienda por parcela, siempre que se den circunstancias que reflejen analogía entre ambas y se trate de dos o más viviendas de tipología tradicional dentro de una única parcela.

Se entiende por viviendas unifamiliares pareadas aquellas que se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal o cuando en distintas parcelas existan viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que las separa.

Cuando se trate de viviendas pareadas que se encuentran en una misma parcela sometidas a propiedad horizontal o viviendas unifamiliares en situación de analogía, deberá añadirse a la declaración responsable de inicio de actividad una declaración en la que expresamente se indique que los estatutos de la Comunidad de Propietarios no prohíben el arrendamiento turístico.

En caso de que los estatutos se modificaran e impidieran el arrendamiento turístico, se iniciaría el procedimiento de cancelación de la inscripción de los registros turísticos y la suspensión de la actividad.

Por el contrario, no está permitido el arrendamiento turístico en las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Por otra parte, la Ley de Turismo no permite la formalización de contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda a usuarios que hayan formalizado distintos contratos.

El arrendamiento turístico únicamente está permitido en viviendas con un máximo de seis dormitorios, permitiendo como máximo doce plazas en cada vivienda. No computan como plaza los niños menores de doce años. Igualmente las viviendas deben disponer de un baño cuando haya entre uno y cinco personas, dos baños cuando haya entre seis y ocho personas, tres baños cuando haya entre nueve y once personas y cuatro baños cuando haya doce personas.

Por el contrario, los arrendamientos de temporada no establecen limitación alguna respecto del número de habitaciones y baños.

Asimismo, el arrendamiento de temporada no exige ninguna autorización o licencia para poder arrendar una vivienda.

El arrendamiento turístico exige una autorización por parte de la Conselleria de Turismo. Está prohibido el arrendamiento turístico en viviendas cuando con anterioridad no se haya presentado una declaración responsable ante la Conselleria de Turismo, la cual será revisada posteriormente, visitando la vivienda para comprobar que se cumplen las exigencias legales indicadas.

El Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears exige que el solicitante rellene el anexo VI del mismo, el cual se corresponde con una autoevaluación que deberá superar, al menos, los setenta puntos.

Con la presentación de la declaración responsable se puede iniciar la actividad de arrendamiento turístico. En caso contrario, las infracciones podrían llegar a considerarse muy graves, con sanciones de entre 40.000 y 400.000 euros.

Por otro lado, se exige que el arrendador turístico disponga de un seguro de responsabilidad civil. Ninguna exigencia legal a este respecto existe en un arrendamiento de temporada.

Además, el arrendamiento de temporada no tiene ninguna limitación temporal.

El arrendamiento turístico tiene una limitación temporal máxima de dos meses.

El arrendamiento de temporada no se considera a priori una actividad comercial. Por el contrario, un arrendamiento turístico sí se considera una actividad comercial.

¿Cómo puede clasificarse el arrendamiento de una vivienda como “turística”?

Según la Ley de Turismo de las Illes Balears se consideraría un arrendamiento turístico cuando el mismo es ofrecido a través de portales turísticos que ofrecen estancias turísticas.

También se podrá considerar un arrendamiento turístico cuando el arrendador, entre la entrada y salida de los arrendatarios ofrezca o preste servicios análogos a un hotel como la limpieza, cambio de sábanas y toallas durante la estancia.

En realidad, según la Ley de Turismo citada, el arrendador de un arrendamiento turístico debe ofrecer los siguientes servicios: limpieza periódica de la vivienda; ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de éstos; mantenimiento de las instalaciones; servicio de atención al público en horario comercial; y disponer de un servicio de asistencia telefónica al turista o usuario del servicio turístico prestado durante 24 horas.

En caso contrario, sería de aplicación la normativa relativa al arrendamiento de temporada.

Por Daniel Olabarria, abogado del International Desk de Bufete Buades

www.bufetebuades.com

