Los apartamentos turísticos piden al Govern una regulación clara

▶ Critican que Turismo aún no haya aprobado la lista de portales de comercialización de viviendas

CLUB DIARIO DE MALLORCA

CONFERENCIA
El alquiler vacacional

▶**El alquiler vacacional. Su problemática en Balears.** Coloquio con Javier Blas e Irene Perello. **Presenta:** Juan Antoni Amengual. **Club Diario de Mallorca.**



Javier Blas, Juan Antonio Amengual e Irene Perelló, ayer en el Club Diario de Mallorca. B. RAMON

MIGUEL VICENS PALMA

■ El sector de los apartamentos turísticos y las viviendas vacacionales reclamó ayer al Govern una regulación que reúna tres características principales: objetivos claros, que estos sean fácilmente ejecutables y que permitan una coordinación sencilla entre leyes autonómicas y estatales.

Así lo concretó ayer en el Club Diario de Mallorca Irene Perelló, en el transcurso de una charla-coloquio que contó con la participación del abogado Javier Blas, doctor en Derecho Mercantil y socio del despacho Illeslex, que explicó las diferentes normativas actuales que afectan a este tipo de viviendas turísticas en Balears, sus pros y contras, las contradicciones de las diferentes regulaciones y las circunstancias que deben tener en cuenta arrendadores y arrendatarios.

Presentó y moderó el acto, que contó con la asistencia de la directora general del Govern, Pilar Carbonell, el consultor turístico Juan Antonio Amengual, que analizó el fenómeno de las viviendas vacacionales, su espectacular crecimiento en los últimos años y la necesidad de una regulación.

El abogado Javier Blas, tras detallar toda la normativa legal que afecta al sector, consideró que "la naturaleza de la Ley de Arrendamientos Urbanos choca con el espíritu del contrato de temporada". En primer lugar, argumentó, por la fianza que puede fijarse en el acuerdo, incoherente en un pago anticipado de corta duración. Pero también por otros aspectos, añadió. "Los cinco años de prescripción para reclamar un impago; la necesidad de un seguro de responsabilidad civil; la condición del inquilino como particular, y no como turista, lo que le impide beneficiarse de la protección que tendría como consumidor turístico, y también porque estas viviendas alquiladas por la vía de la Ley de Arrendamientos Urbanos no pueden comercializarse por canales turísticos ni pueden prestar servicios complementarios", explicó Javier Blas.

Ante un impago, el alquiler tradicional acude a los juzgados y el vacacional a la policía, que acelera el desalojo

El alquiler tradicional no tributa IVA al 21 por ciento, y el vacacional sí y el inquilino puede reclamar como turista

"Por esta vía se prestan las llaves y se recogen", zanjó. "Y si el inquilino quiere un servicio de limpieza durante su estancia, lo tiene que contratar por su cuenta y pagar él. Pues en caso de inspección prestar un servicio turístico puede ser motivo de sanción para el propietario", indicó.

Otras particularidades de este tipo de contrato, según la explicación del especialista en Derecho Mercantil, son la exención del pago del IVA y que en caso de impago hay que acudir a los órganos judiciales. "En cambio -subrayó-, en un alquiler de temporada acudimos a la policía y recuperamos nuestra vivienda de forma mucho más rápida".

Las viviendas vacacionales

De la actual normativa, Javier Blas criticó la falta de definición de lo que es una vivienda vacacional y que no se abra la posibilidad de realizar este tipo de contratos a todo tipo de viviendas, pues se excluyen los bloques de viviendas o unidades plurifamiliares.

"Los contratos los debe hacer una empresa turística o un particular; se cargan con un IVA del 21 por ciento, a diferencia de los que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos; se otorga un plazo de tres años para reclamar pagos insatisfechos y se comercializan en canales turísticos, pero la lista oficial de estos canales no se ha realizado todavía, seis meses después de anunciarla por decreto, con lo que la solución provisional para no ser sancionado por esta cuestión es anunciarse en un portal, pero sin ofrecer servicios turísticos", aconsejó el abogado.

El especialista detalló que este tipo de contratos, de un máximo de dos meses y con servicios de limpieza y equipamiento doméstico y la obligación de un seguro de responsabilidad civil, se pueden realizar en viviendas unifamiliares aisladas, en viviendas urbanas entre medianas, en viviendas unifamiliares pareadas y en viviendas de tipología tradicional, aunque explicó que esta última categoría puede prestarse a confusión. Al mismo tiempo aclaró que en ellas se puede dar servicio a un máximo de seis dormitorios, doce plazas conjuntas sin contar a los niños o al personal de servicio. Y aconsejó que este tipo de contrato se realice siempre por escrito y con todas las garantías pues, como justificó, "se considerará sometido a la Ley Turística todo alquiler que no pueda demostrarse que está sometido a la Ley de Arrendamientos", advirtió.

El abogado indicó que, aunque el alquiler vacacional no está permitido en viviendas plurifamiliares o bloques de edificios, "una comunidad de propietarios no puede prohibir un contrato de temporada sometido a la Ley de Arrendamientos", aunque sí, reconoció, según cuales sean sus estatutos, tomar medidas contra el propietario cuyos inquilinos hubieran realizado actividades en contra de lo establecido por la comunidad.

No obstante, tanto Javier Blas como la gerente de la Asociación de Apartamentos Turísticos, Irene Perelló, criticaron la normativa balear apoyados en los argumentos del Defensor del Pueblo, que puso en la picota el desigual trato de la Administración a los propietarios y la arbitrariedad de algunas medidas, como la referida prohibición de los contratos de alojamiento en las comunidades de propietarios.

"La gente considera el alquiler vacacional como algo formidable por su relación calidad precio, pero hay que tener en cuenta que se trata de una oferta que no juega con las mismas normas que la reglada y que en algunas zonas de Cataluña, como la Barceloneta, ya ha creado problemas de convivencia", recordó, por su parte, el consultor turístico Juan Antonio Amengual.

LAS FRASES

«Una comunidad no puede prohibir un alquiler de temporada regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos»
JAVIER BLAS
ABOGADO, ESPECIALISTA EN MERCANTIL

«Pedimos una regulación con objetivos claros, ejecutables y que pueda coordinarse con las normativas estatales»
IRENE PERELLÓ
GERENTE DE APTUR BALEARES

«La gente considera el alquiler como algo formidable, pero se trata de una oferta que no juega con las mismas normas que la reglada»
JUAN ANTONIO AMENGUAL
CONSULTOR TURÍSTICO

La directora de Son Espases, en la Policía

C.N.P.



▶ **EL JEFE SUPERIOR DE POLICÍA,** Antonio Jarabo, junto al Comisario Provincial, Cristóbal Villalonga, y el Jefe de la Brigada de Seguridad Ciudadana, José Vicente Fernández, recibieron esta semana a Dolores Acón, Directora del hospital de Son Espases y a su responsable de comunicación y seguridad. Durante la visita, los responsables de la Policía y del hospital de referencia de Balears trataron varios temas de interés para ambas instituciones.

Colonya presta apoyo a la Cruz Roja



▶ **COLONYA CAIXA POLLENÇA SUBVENCIONA CON 11.00 EUROS** el programa Urgencias Sociales de Cruz Roja, que se desarrolla en Manacor, Inca, Alcúdia, Ciutadella, Maó y Alaior y ayuda a niños, parados de larga duración, mujeres e inmigrantes. El proyecto, de duración diez meses de duración, fue presentado ayer por Josep Antoni Cifre, president de Colonya; Toni Amengual, coordinador d'Estalvi Ètic; Toni Barceló, president de la Cruz Roja, y Joan Batle, secretari autonòmic de Cruz Roja.