

LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PONEN EN EL PUNTO DE MIRA LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDA VACACIONAL CELEBRADOS ENTRE PARTICULARES¹

M^a Carmen González Carrasco
Profesora acreditada a Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 28 de abril de 2014

Desde hace unos meses, las Comunidades Autónomas han emprendido una batalla en contra de los contratos de alquiler de temporada para uso vacacional celebrados entre particulares.

La Comunidad de Madrid baraja prohibir alquilar una vivienda para el turismo mediante el sencillo expediente de exigir a los particulares una licencia de actividad si quieren alquilar su casa en vacaciones, licencia que sólo se concede a inmuebles de uso terciario. Por su parte, la Consejería de Turismo de Andalucía² ha aprobado un borrador de Decreto que estará en vigor en el plazo aproximado de seis meses, para sacar de la economía sumergida a las viviendas o habitaciones que se usen con fines turísticos en la comunidad andaluza cuyo objetivo es regular la explotación con de apartamentos por parte de sus propietarios por periodos de estancia inferiores a un mes. Se entenderá que se trata de un alquiler turístico de viviendas cuando se publiciten para su alquiler por

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

² “Andalucía aprueba el borrador para regular el alquiler turístico de pisos de particulares” - ElEconomista.es

<http://www.economista.es/interstitial/volver/aciertoabril/vivienda/noticias/5724315/04/14/Andalucia-aprueba-el-borrador-para-regular-el-alquiler-turistico-de-apartamentos-de-particulares-.html#Kku811wQIgd7MCF5>

Internet o cualquier otro medio y cuando se comercialicen y promocionen a través de agencias de viajes u otras empresas. También existirá un uso turístico a estos efectos administrativos si el arrendamiento no excede un mes al año por cliente.

Todo empezó con la modificación de la LAU por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización del mercado del alquiler. Una de las modificaciones a la LAU que se ha mantenido invariable a lo largo de la tramitación de dicha Ley ha sido la nueva redacción del artículo 5 LAU. En él se excluye expresamente del ámbito de aplicación de la Ley: "e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, *comercializada o promocionada en canales de oferta turística* y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial".

En la redacción de la LAU 1994, si un particular arrendaba a otro su apartamento de la playa para el verano, se trataba de un arrendamiento de temporada, excluido del concepto de arrendamiento de vivienda (título II), pero no de la LAU, que lo consideraba arrendamiento para uso distinto de vivienda (v. Exp. Mot). Pero igual ocurría si lo cedía para arrendamiento mediante un canal intermediador de oferta turística de alojamientos vacacionales, porque dicho supuesto no estaba considerado en el elenco de exclusiones del art. 5 LAU.

En el nuevo art. 5, si una empresa o empresario de servicios turísticos pone a disposición del público apartamentos turísticos propios o de particulares, éstos están sometidos a la normativa (de momento, administrativa y autonómica) sobre alojamientos turísticos (o en algunos casos, especificando aún más, rurales) y quedan excluidos de toda la normativa arrendaticia de la LAU, no sólo de su título II. Pero lo que la Ley no aclaraba es qué ocurría con el particular que, sin acudir a un "canal de oferta turística", arrienda su apartamento, mediante un anuncio en un portal de internet de venta de segunda mano entre particulares, por medio de la prensa o ayudado de un simple cartel, en los períodos en que no puede disfrutarlo, o que, tiene una segunda vivienda en la capital a disposición de turistas de fin de semana convenientemente atendidos por el portero del inmueble. Parecía que, según la definición de la exclusión que utiliza el art. 5, dicho arrendamiento no estaría excluido de toda LAU sino, al igual que antes, del título II, y seguiría siendo arrendamiento de temporada, al no poder entender que utiliza un canal de oferta o comercialización turística.

Sin embargo, algunas normas autonómicas ya consideraban ambos supuestos arrendamientos de uso turístico (el ejemplo de Cataluña, D 183/2010) y mucho antes de la reforma operada por la Ley 4/2013, imponían un control administrativo en ambos casos. Los antecedentes que nos proporciona dicha norma autonómica (en particular la citada) son de tal intervencionismo que, de facto, la entidad pública de control se

convierte en canal de oferta turística. En definitiva, ese es el objetivo de la norma, esto es, propiciar una normativa autonómica sectorial que exija la declaración y regulación de dichos arrendamientos, de forma que no sólo se excluya la aplicación de las normas de la LAU, sino que se prohíba cualquier forma de alquiler de temporada entre particulares.

Pero ahora viene la pregunta fundamental, sin la cual pierde su sentido cualquier iniciativa legal y mucho más la reglamentaria: ¿Para qué? ¿Para proteger de forma más eficaz al turista (sistema de refrigeración y calefacción capaz de alcanzar los 19 ° C exigirá la Junta de Andalucía)? ¿O para proteger a las comunidades de propietarios, como pedía la enmienda número 66, del grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya? No creemos que ninguno de estos objetivos justifique tal limitación de la libertad dominical.

Con anterioridad a esta nueva oleada de normas prohibitivas autonómicas, creíamos³ que la respuesta había que buscarla en la pregunta oral del Grupo Parlamentario Unión Progreso y Democracia en la Comisión de Industria, Energía y Turismo, publicada en el BOCG 29 de enero de 2013 Serie D Núm. 212, pg. 67 (181/000637): ¿Qué medidas piensa adoptar el Gobierno para luchar contra el fraude en los alquileres de apartamentos en destinos turísticos?

La pregunta de referencia fue nuevamente publicada en el "BOCG. Congreso de los Diputados" serie D, núm. 59, de 21 de marzo de 2012, con el número de expediente 181/000160, y la contestación escrita del Gobierno BOCG en BO del Congreso de los Diputados, serie D, núm. 237, de 12/03/2013. Según la misma, “en las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2012, publicadas en el BOE de 1 de marzo de 2012, se señalaba que, entre las actuaciones dirigidas al descubrimiento de rentas no declaradas, serían objeto de atención preferente, entre otros colectivos, operaciones y actividades, los arrendamientos no declarados”.

Como ya adelantábamos en este centro de investigación, la pela es la pela, y las arcas están vacías. Bien, controlemos fiscalmente los arrendamientos de temporada entre particulares. Que pasen por caja. Pero... ¿por qué prohibirlos? Es más... ¿Por qué sancionar más allá del ámbito tributario a quienes arriendan a particulares en régimen de temporada fuera de un canal o de oferta turística? Va a ser que el objetivo no es otro que el de beneficiar al lobby hotelero a costa de una intolerable libertad contractual. Véase en este sentido la enmienda de supresión número 107 del Grupo Socialista, Diario de Sesiones, Senado, Comisiones, núm. 153, de 22/04/2013. Y más claramente, el comunicado de la Consejería andaluza: “esta medida se toma atendiendo a una

³ <http://blog.uclm.es/cesco/files/2013/04/LA-ECONOM%C3%8DA-SUMERGIDA-DE-LOS-ALQUILERES-VACACIONALES-SE-ACAB%C3%93-EL-PASTEL1.pdf>

demanda del sector hotelero”. O sea, que las demandadas del sector hotelero, que considera competencia desleal la libertad contractual de un particular quien quiere ceder su casa a cambio de precio a quien no espera otra cosa de ella que los servicios propios de una vivienda familiar, jabón a medio uso incluido, justifica que por medio de una norma reglamentaria emanada de una Comunidad autónoma se limiten las facultades del dominio sobre los inmuebles. Y se obligue a descansar en régimen cuasi-hotelero a quien solo busca el placer de imaginar que, por una semana, es el propietario de un ático frente al Palacio Real o de una casa típica del Barrio de Santa Cruz.

Qué decir tiene que el intento de poner puertas al campo del turismo alternativo fracasará. El turista al que se echa por la puerta entrará por la venta disfrazado del amigo del amigo al que le presté la casa a su paso por la ciudad y a quien el portero del inmueble le entregó mis llaves. ¿O también se sancionará dar posada al peregrino⁴? ¿Qué ocurrirá cuando por dos semanas vuelva a permutar la casa de la playa por un fantástico chalet suizo? ¿Y si alquilo por un mes y un día por un bajo precio, con posibilidad de que el inquilino me devuelva las llaves antes de dicha fecha? Pues que ya no estaré bajo el intervencionismo de la Junta de Andalucía, por ejemplo. “Cedo apartamento en primera línea de playa a cambio de mantenimiento”; “Alquilo ático en cava real por un mes y un día”. El fraude estará servido, esta vez afortunadamente.

⁴ Por ello, la Junta de Andalucía considera una medida adecuada sancionar la mera oferta por internet sin previa comprobación de la realidad del alquiler vacacional. ¿También cuando se ofrezca gratuitamente?