Permiso vecinal y más de 10 años, requisitos para el alquiler turístico

● No se permitirá alquilar habitaciones y habrá que enviar a la Policía los datos de los inquilinos ● Se limitarán plazas como las hoteleras ya que «la mitad quedará fuera», clama la asociación del sector

M. FUENTEÁLAMO / E. COLOM
H. SÁENZ PALMA

En manos de los vecinos del edificio donde se ubica la vivienda: así deja el Govern balear el alquiler turístico en su borrador de nueva Ley Turística. Y es que, el texto que ahora se lanza, para su estudio y análisis antes de llegar al Parlament, propone que sean las comunidades de vecinos las que decidan si en su bloque se pueden alquilar o no las viviendas a los turistas.

El borrador difundido ayer incluye dos novedades: primero, que no será el Govern quien diga sí o no a si una vivienda se puede alquilar, sino los propios ciudadanos, y que se amplía el espectro de parque potencialmente alquilable: hasta el momento, de forma legal, sólo podían ofrecerse en este sistema las viviendas unifamiliares (casas aisladas, chalets); algo que el mismo Govern, según explicó ayer, considera desigual: «Provoca un agravio comparativo: ¿por qué las casas y chalés sí se pueden alquilar a turistas y los pisos y apartamentos no?».

Pero la ampliación a lo que se conoce como viviendas plurifamiliares, es decir, edificios de viviendas, también vendrá limitado. Se quieren establecer cuotas, como ya se hace como las plazas hoteleras para lo que los propietarios tendrán que acudir a las llamadas bolsas de plazas. Aunque no hay cifras exactas, desde Aptur, la Asociación de apartamentos y viviendas de alquiler, calculan y por ello denuncian que se va a dejar fuera, es decir, en un plano ilegal, «el 50% de la oferta».

Turistas cruzando la Plaza Mayor de Palma con sus maletas. J. SERRA

MÁS SANCIONES

Así, la ley apuesta por ampliar la lucha contra esta oferta llamada ilegal. Sobre todo, se hará aumentando las sanciones. «Para evitar el perjuicio que supone para la sociedad la comercialización indiscriminada de estancias turísticas a viviendas no legalizadas, se incrementará ostensiblemente el importe de las sanciones a este tipo de oferta ilegal». Así, explicó ayer el Govern, «se establecerá que las administraciones tendrán que imponer sanciones por infracción grave en su margen más elevado». Éste se sitúa, incide el Govern, entre 20.000 y 40.000 euros.

La vigilancia se extenderá a internet. Y es que se apunta directamente a las webs de comercialización de estancias turísticas. El Govern pretende que «sólo se puedan anunciar las viviendas que estén registradas legalmente». Y avisa de que «la nueva ley permitirá imponer sanciones a las webs que incumplan este requisito».

Además de la condición del permiso vecinal, el Govern pone más coto al alquiler vacacional: quiere que no se puedan alquilar viviendas de menos de 10 años, en lo que puede entenderse como voluntad de que no se construyan edificios nuevos sólo con esta voluntad. «Para acreditar la consolidación del uso residencial de la vivienda, y de impedir la especulación, las construcciones –tanto unifamiliares como plurifamiliares– tendrán que tener una antigüedad mínima de 10 años». Tampoco se podrán «formalizar contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda usuarios que hayan formalizado contratos diferentes».

Hay más: se exigirá que las casas que se alquilen tengan contador propio de agua. Y se establecen determinados servicios básicos en estas viviendas: que van de la limpieza periódica, al suministro de ropa de cama, pasando por un servicio telefónico 24 horas para el turista. Un número, que además, señala el borrador «también estará a disposición de la comunidad de propietarios que pueda comunicar incidencias graves que se puedan producir».

La ley también recoge que el comercializador de la vivienda turística debe cumplir con toda la normativa que le afecte, en el caso de que tenga, por ejemplo, personal contratado. Respecto a la normativa de Seguridad, «deberá tramitar ante la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de personas que se alojen». Además, se prohibirán nuevas comercializaciones de estancias turísticas en viviendas ubicadas en suelo rústico protegido. El Govern señala en cualquier caso «que los Consells insulares podrán incrementar esta protección».

LEY SUPERIOR

Ahora bien, los expertos recuerdan que esta normativa autonómica será inferior a la Ley de Arrendamientos Urbanos, de carácter estatal. Al tiempo que se prevé implantar un límite a las plazas, se reestructura la fórmula de compra o trueque de la bolsa de plazas hoteleras, que durante los últimos años había disfrutado de una serie de excepciones. ¿Por ejemplo? Los hoteles de cinco estrellas, o los hoteles de ciudad, no necesitaban buscar o comprar plazas. Amparados en que crean un empleo estable durante todo el año, el Govern no ha cambiado esta última excepción. Es decir, se podrán seguir aumentando las plazas de los ya conocidos como *hoteles boutique*.

El Govern invita a «la ciudadanía a hacerle llegar las opiniones que considere oportunas» sobre la Ley.

Y... ¿QUÉ OPINA DE LA NUEVA REGULACIÓN...

...la Federación Hotelera de Mallorca, FEHM? Su presidenta Inmaculada Benito, subrayó ayer la importancia de la regulación del alquiler vacacional propuesta por el Govern: «Nos estamos jugando la quiebra del modelo turístico». Al recibir el anteproyecto ayer, dijo que todavía deben estudiarlo, pero que esperan que «el Govern haya sido reflexivo», ya que está en juego «la sostenibilidad económica de Baleares en un futuro».

... la Asociación de Apartamentos y Viviendas de Alquiler de Temporada de Baleares, Aptur? Criticó que el Govern dejaría «fuera de la legalidad» unos 22.000 inmuebles que en la actualidad se arriendan para uso turístico. Según su presidente, Juan Estarellas, la regulación propuesta por el Govern no responde «en absoluto a la realidad del mercado turístico», puesto que se aboca a la ilegalidad a los propietarios de la mitad de las viviendas que actualmente se alquilan a turistas. La asociación lamenta el retraso en la publicación del anteproyecto de reforma.

Puntos positivos: normas de convivencia y antigüedad de la vivienda... Para Aptur, el proyecto de reforma legal tiene puntos positivos como la obligación de informar a los turistas que alquilen de las normas básicas de convivencia y de uso de los servicios comunes y la prohibición de alquilar para vacaciones viviendas de menos de 10 años, aunque entiende que debería ser sólo para plurifamiliares.

«Pedir permiso a la Junta de vecinos, contra la Ley» Aptur entiende que el borrador contraviene la Ley de Propiedad Horizontal al exigir que la junta de vecinos autorice expresamente a los propietarios a comercializar su vivienda para turistas.