



ALICIA ALMIRÓN

## La falta de regulación de las viviendas de uso turístico en Andalucía.

11/11/2015

Compartir:



La Junta de Andalucía continúa trabajando en el IV Borrador del Proyecto de Decreto que regulará las viviendas de uso turístico. Dado que en la última modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, queda expresamente excluida del ámbito de aplicación de esta ley "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".

De un tiempo a esta parte, la situación para el sector hotelero se esta convirtiendo en insostenible debido a la proliferación de las plataformas para el alquiler vacacional de viviendas que ofrecen servicios propios del sector, como bed & breakfast y servicio de limpieza, entre otros. Esta actividad aún no se encuentra regulada en Andalucía.

Según el informe publicado por Exceltur el pasado 16 de junio "el 48% de la oferta de alojamiento turística urbana en España ya son viviendas comercializadas por plataformas P2P". Este mismo informe concluye que Málaga es una de las provincias en las que la oferta de este tipo de alojamiento supera ya a la reglada (hoteles, pensiones...).

Tan solo hay que echar un breve vistazo en plataformas como Airbnb, HomeAway, Niumba o Windu para comprobar que en Málaga capital existen más de 300 ofertas de alojamiento de este tipo.

Lo cierto es que el sector hotelero está regido por una normativa muy estricta que choca frontalmente con la escasa o nula regulación de esta nueva forma de alojamiento turístico. Así, según el informe publicado por Exceltur "los establecimientos reglados han de cumplir 244 normativas diferentes que afectan a 24 ámbitos de su actividad, mientras los alojamientos turísticos en viviendas deben responder a 7 ámbitos exigidos por 5 normativas". Si bien, la normativa difiere según la Comunidad Autónoma, ya que es una competencia transferida a las mismas.

A la vista de lo anterior, no es de extrañar que ciertas voces hayan calificado a este tipo de alojamientos como una competencia desleal al sector hotelero, ya que a la regulación escasa, se une que muchas de estas ofertas pertenecen a la economía sumergida y no soportan la misma carga fiscal que los establecimientos hoteleros.

Las críticas no se reducen al ámbito estrictamente económico, sino que también preocupa la calidad de los servicios ofertados, la higiene o las medidas de seguridad.

Nos encontramos ante un problema que no está siendo atajado ni de forma homogénea ni satisfactoria por las diferentes CC.AA. Así, en zonas turísticas como Baleares se ha decidido conceder las licencias únicamente a las viviendas unifamiliares tipo chalet (excluyendo los apartamentos) y en Canarias se excluyen las viviendas situadas en zonas turísticas.

Por su parte, Cataluña ha optado por cobrar una tasa turística y la Comunidad Autónoma de Madrid se ha decantado por establecer una duración mínima de cinco días para el alquiler vacacional, prohibiendo además, el alquiler de habitaciones. No obstante, en este último caso, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha recurrido dicha normativa por entender que supone un obstáculo a la competencia efectiva.

En lo que si han coincidido la mayor parte de las CC.AA. es en exigir la inscripción de la vivienda en un registro especial y en solicitar una declaración responsable en la que se manifieste el cumplimiento de la legislación en la materia, resultando además obligatorio la inclusión del número de inscripción o licencia en



Nº27

> Descargar en PDF  
> Ver Online

### Quién es Quién en la empresa de Málaga

Empresa

Actividad

Todas ...

Localidad

&lt; Solicitar Alta

Buscar

### Tribuna



Alicia Almirón  
La falta de regulación  
de las vivi...

Juan Manuel  
Carrillo  
Avanzando en la  
custodia Comoartida



LA MEJOR OPCIÓN  
PARA GARANTIZAR SUS COBROS  
(Y PROTEGER SU BOLSILLO)  
Acepta el desafío [www.misegurodecredito.com](http://www.misegurodecredito.com)

### Lo más leído

1. Dekra crece un 7% y se expande intern...
2. Mima cierra su duodécima edición co...
3. Unicaja respalda a Proyecto Hombre un...
4. Extenda apoya la internacionalizació...
5. Los españoles gastarán 241 euros en...
6. Plan para fomentar el empleo juvenil ...
7. Emasa aportó más de 300.000 euros e...
8. Más de 75 comercios inspeccionados e...
9. 1.034.232 turismos vendidos en 2015
10. 164 nuevos proyectos para fomentar el...

cualquier medio publicitario en el que se ofrezca el alquiler de la vivienda.

Por su parte, la Junta de Andalucía, lleva más de un año trabajando en el borrador de un proyecto de Decreto que regule las viviendas de uso turístico, las cuales no fueron reguladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Sin embargo paradójicamente, estas viviendas si se encontraban codificadas en la anterior regulación, la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

En el IV borrador del proyecto de Decreto que está preparando la Junta de Andalucía, se establece que las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un periodo inferior a dos días y se incluyen tanto viviendas completas como el alquiler de habitaciones, además, se regula el precio, la reserva y las cancelaciones. Igualmente, se exigen unos requisitos y servicios mínimos comunes, la formalización de un contrato y la inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía.

En cuanto a la inspección y régimen sancionador, se instituye que los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento. Así, quienes cometan infracciones por incumplimiento del Decreto incurrirán en responsabilidad administrativa.

No obstante, se trata tan solo de un borrador en el que la Junta de Andalucía sigue trabajando junto con los diferentes agentes sociales y cuya redacción definitiva no podemos vaticinar.

Mientras tanto, el problema persiste, continúa sin existir una regulación en la materia, lo que podría provocar que establecimientos reglados tengan que cerrar ante la competencia feroz de estas viviendas de uso turístico no reguladas. Incluso se podría dar la circunstancia de que ciertos establecimientos que actualmente cumplen la normativa se vean tentados o casi obligados a cambiar su uso ante la gran oportunidad de negocio y alta rentabilidad que conlleva la falta de regulación.

Por todo lo anterior, no podemos más que concluir en la necesidad de una regulación inmediata que evite la proliferación de la economía sumergida y que garantice la calidad de los servicios. No olvidemos que la principal fuente de ingresos de la Comunidad Andaluza es el sector servicios, en el que se encuentran incluidas estas viviendas de uso turístico.

**Alicia Almirón García**

**Abogada. Cremades & Calvo Sotelo Abogados**



## Galerías



### Presentación del Nuevo Renault Espace

El concesionario malagueño Rombosol presentó el pasado 25 de septiembre en el Restaurante El Lago el nuevo Renault Espace.

## Encuesta

¿Qué le parece el cartel de la Feria de Málaga 2015?

Sí, me gusta

No, no me gusta

[< Ver resultado](#)

[Votar >](#)



Tu salud es personal  
952 367 190

Xanit  
Hospital  
Internacional



### CATEGORÍAS

Agroalimentario | Asociaciones | Automoción |  
Colegios Profesionales | Comercio | Construcción |  
Cultura | Datos | Economía |  
Empleo | Emprendedores | Empresas |  
Energía | Finanzas | Formación |  
Gastronomía | Industria | Infraestructuras |  
Inmobiliario | Innovación | Instituciones |  
Medio Ambiente | Provincia | Sanidad |  
Transporte | Turismo | Universidad |

### CONTACTO

Dirección: Publicaciones AVI  
C/ Linaje 3. Portal 5 4º Of. 3  
29001 MÁLAGA

Tel: 952 22 35 83

#### Email:

redaccion@vidaeconomica.com  
publicidad@vidaeconomica.com  
administracion@vidaeconomica.com

### SECCIONES

Portada | Noticias | Revistas | Tribuna | Entrevistas |  
Galerías  
Aviso Legal | Política de privacidad

