



CEHAT

CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE HOTELES
Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Identificación de mejores prácticas internacionales en la regulación de la oferta de vivienda particular para uso turístico.

31 octubre 2013

INDICE

- I. PREÁMBULO**
- II. MARCO NORMATIVO**
- III. DESARROLLO NORMATIVO INTERNACIONAL**
- IV. DEFINICIÓN DE LA ACTIVIDAD**
- V. REGISTRO DE LA ACTIVIDAD**
- VI. INSTALACIONES MÍNIMAS, SERVICIOS MÍNIMOS, CATEGORÍAS Y CLASIFICACIÓN**
- VII. REGULACIÓN DE LA SEGURIDAD, INSPECCIÓN, SANCIONES, RÉGIMEN FISCAL Y OTROS REQUISITOS**
- VIII. COMERCIALIZACIÓN**
- IX. CONCLUSIONES**
- X. ANEXO: LEGISLACIÓN DE REFERENCIA**
- XI. ANEXO: PRINCIPALES PORTALES ALQUILER VACACIONAL**

I. PREÁMBULO

Las viviendas o habitaciones que se alquilan por días o semanas para uso turístico fuera de una regulación específica turística constituyen una realidad implantada en nuestros destinos turísticos con una larga tradición. De forma reiterada, los representantes del sector turístico reglamentado (Hoteles, apartamentos turísticos, campings,...) han reclamado la realización del esfuerzo necesario desde la Administración para ordenar dicha oferta. En múltiples ocasiones los responsables políticos y de la Administración han manifestado su intención de generar la solución necesaria, habiéndose desarrollado diversos modelos y normativas.

Aunque se trata de una realidad internacional, pues esta tipología de alojamiento está funcionando en una amplia diversidad de países a nivel global, en España tiene un peso específico muy considerable, consecuencia lógica del desarrollo turístico de nuestro país, pero también facilitado por el marco legal que establecía la LAU, recientemente modificada. Esta Ley permitía el desarrollo de esta actividad fuera del ámbito turístico, por no contemplar la variada casuística relacionada con el alquiler de viviendas para uso turístico y/o vacacional, lo que dificultaba el seguimiento y ordenación de la misma. Con la modificación de la LAU en junio de 2013 se pretende actualizar el marco normativo y establecer las bases para que dicha oferta pueda gestionarse y ordenarse, de acuerdo a los criterios imperantes en la normativa turística, ámbito en el que está desarrollando su actividad.

De hecho, el Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015 ya contemplaba la necesidad de modificar para todo el territorio nacional la Ley de Arrendamientos Urbanos en lo que concierne al alquiler de viviendas para uso turístico y/o vacacional. Entre los argumentos mencionados destaca “un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado en el turismo (15,9% de incremento en España de turistas no residentes alojados en viviendas alquiladas en 2011). (IET, 2011)”

El crecimiento experimentado por esta oferta, sin duda, ha estado facilitado y motivado por la falta de la reglamentación necesaria, que ha permitido el desarrollo de esta actividad sin el control administrativo necesario y sin la exigencia fiscal propia de una actividad económica. Una situación que se ha prolongado ampliamente en el tiempo, con el perjuicio correspondiente sobre el resto del sector. Está demostrado que el cumplimiento de toda la normativa existente en el ámbito turístico tiene un coste considerable en la explotación de los servicios, por tanto, el no cumplimiento implica un ahorro, que se puede traducir en un rendimiento extraordinario o en un menor precio. En el primer caso, a mayor rentabilidad mayor atractivo tiene la inversión para el empresario y, por tanto, mayor volumen de recursos disponibles y mayor interés por invertir. En el segundo, el efecto es de competencia

directa con la restante oferta turística reglada y el perjuicio consecuente sobre la competitividad del sector y su impacto económico-social.

En síntesis, las problemáticas más relevantes vinculadas a estas prácticas son sobradamente conocidas:

- Impacto económico-social
- Fiscalidad y tributación
- Garantía y seguridad del clientes y los clientes
- Calidad de la oferta y satisfacción del cliente
- Competencia desleal

Así, el **perjuicio para la sociedad en su conjunto** es muy significativo, tanto por la considerable disminución del impacto fiscal de la actividad turística, como por el menor empleo generado por la misma. En una época en que toda la sociedad está sufriendo de forma directa las consecuencias de la deuda de las administraciones y la escasez de empleo, la mayoría de esta oferta se ha mantenido impunemente en la ilegalidad y en el incumplimiento de la normativa de forma reiterada.

En el trabajo “Impacto sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelo de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias”, publicado por Exceltur en 2005, quedaba sobradamente demostrado el mayor impacto económico-social alcanzado por la oferta turística reglada (hoteles, apartamentos turísticos, campings,...), frente a las viviendas turísticas, de alquiler o segundas residencias. Las cifras obtenidas permitían establecer diferencias de 10 a 1 en la generación de actividad económica, rentas, empleo o tributación fiscal, naturalmente a favor de la oferta turística reglada.

Pero no menos importante en este análisis debe ser la preocupación por el consumidor. La **protección del consumidor** es un motivo fundamental para impulsar este proceso de normalización. Una de las características más significativas de la situación actual es la falta de seguridad para los clientes, lo que está provocando un aumento importante de las quejas de los visitantes sobre la calidad del turismo español y la creciente falta de veracidad de lo ofertado.

Una medida fundamental en la protección del consumidor debe ser preventiva, es decir, asegurarse que el producto **cumple con los requisitos que establece el mercado**. Este punto de vista es el que ha venido dominando en el desarrollo de la normativa turística en nuestro país, desde que se impulsó su desarrollo, hace más de 50 años. Todas las tipologías de ofertas contempladas en la normativa deben responder y cumplir unos determinados procedimientos de registro y control, y unos determinados requerimientos de

infraestructura, instalaciones, equipamiento y servicio. Este modelo normativo es el que debe trasladarse a la oferta de viviendas turísticas.

Adicionalmente desde el sector, y concretamente queda reflejado en el PNIT, se hace énfasis en la posibilidad de **“intrusismo y competencia desleal”** que ha estado realizando este tipo de oferta y que “va en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos”. El impacto negativo en la competitividad turística es uno de los efectos que más preocupa al sector. Este tipo de oferta aprovecha el equipamiento, la marca, el esfuerzo promocional,... de un determinado destino, sin realizar la contraprestación económica correspondiente, y sin ofrecer la garantía de servicio y atención al turista que sí realizan los establecimientos reglados sujetos a la normativa turística.

Algunos de los argumentos que pretenden defender esta práctica se vinculan con las nuevas tendencias, las nuevas formas de viajar, el deseo del turista de tener una relación más directa con los residentes del destino, y otros aspectos similares. En cierto modo, se defiende esta práctica apelando al concepto *“sharingeconomy”* y al efecto teórico de sostenibilidad que tiene esta modalidad de turismo. Ciertamente, esta modalidad que viene realizándose en España desde los años 70’s y que empezó a estudiarse y evaluarse con preocupación desde los 80’s, ha intensificado su expansión con la proliferación de determinados portales de internet que lo han promocionado, aprovechando la indefinición existente. Se puede admitir que este crecimiento se ha intensificado por las tendencias actuales y que realmente existe una demanda vinculada a las mismas, que puede ser interesante para los destinos turísticos, pero no es admisible vincular este fenómeno de tanta tradición a este segmento de demanda. De todas formas, el hecho que se ofrezca esta modalidad de alojamiento, no debería ser incompatible con el cumplimiento de las normativas correspondientes, tanto sectoriales, de protección del consumidor como fiscales.

Otros argumentos a favor de esta oferta están vinculados al “efecto distribución” de renta que se produce o a los ingresos extraordinarios que pueden generar a una determinada proporción de la población, que son los más necesitados o que de esta forma les permite cubrir los costes vinculados al mantenimiento de su vivienda. Al respecto, no se debe olvidar que el sector turístico es una industria que realiza importantes aportaciones a la sociedad y al sistema económico del país, tanto por la captación de ingresos internacionales, como por la intensidad en la generación de empleo. Por tanto, lo que nos puede parecer que favorece a unos cuantos que lo necesitan, está perjudicando a muchos que también lo necesitan. Además, no nos debemos dejar engañar, aunque no existe una cuantificación fiable al respecto, los análisis realizados demuestran que una parte muy significativa de la oferta existente en el mercado está dedicada exclusivamente a esta actividad y se aleja radicalmente del concepto *“sharingeconomy”* o del efecto “distribución de renta”. Muy al contrario, es oferta impulsada por inversores que pretenden aprovechar el vacío legal y administrativo existente para obtener beneficios extraordinarios.

En ningún caso, la modificación en la LAU pretende dificultar, limitar o prohibir el alquiler turístico, pero excluye de su marco normativo este tipo de alquileres y lo refiere a la reglamentación sectorial turística, que es una competencia de las comunidades autónomas. El marco normativo de las viviendas particulares de uso turístico queda establecido por la Ley 4/2013, de 4 de Junio -EDL 2013/71638- de reforma de la LAU. En el artículo 5 de esta norma se establece específicamente qué condiciones debe cumplir esta actividad para considerarse en el ámbito turístico.

Las Autonomías deberán realizar el desarrollo normativo correspondiente para adecuarse a este nuevo marco legal, lo que implicará el establecimiento de un registro de oferta y la obligación a la inscripción “turística” a cientos y miles de apartamentos, que a partir de entonces deberán pasar a cumplir la normativa que hasta la fecha vienen cumpliendo los establecimientos turísticos.

Hay que reconocer que el esfuerzo que deberán realizar las comunidades autónomas será considerable, pues la situación generada hasta la fecha tiene unas dimensiones más que considerables, y porque el nuevo marco será atacado y evitado por los interesados, debido a la pérdida de ventajas y privilegios que implica. Los esfuerzos realizados hasta el momento por las Administraciones para reducir o aminorar esta situación han sido insuficientes y poco fructíferos, posiblemente por múltiples y diversas causas, que tampoco se han analizado a fondo ni tipificado. Lo cierto es que, a pesar de las buenas intenciones de todas las partes, este modelo de oferta se ha desarrollado, captando un volumen de demanda muy significativo en la gran mayoría de destinos turísticos, perjudicando a las finanzas de las administraciones, la competitividad del sector, el desempeño económico del sector turístico reglado y la creación de empleo. El esfuerzo al que se enfrenta la Administración es crítico para la evolución del sector e irrenunciable para los intereses de todas las partes.

Otras experiencias demuestran que no es suficiente con emitir una normativa y esperar su cumplimiento. Son muchos años facilitando una situación a la que la gran mayoría no va a querer renunciar. Por este motivo, la normativa debe ir acompañada del **esfuerzo de comunicación y promoción** de su aplicación, y de una evaluación económica realista que justifique la disposición de recursos extraordinarios para garantizar el cumplimiento de la misma y acelerar su implantación.

Una de las principales dificultades para resolver esta problemática es llegar a identificar dicha oferta y evidenciar la irregularidad que se estaba cometiendo. Desde hace unos años, éste ya no puede ser un problema, pues **esta oferta se puede identificar**, en una gran parte, a través de los portales que utiliza para promocionarse y comercializarse. Estos canales se están mostrando muy efectivos para facilitar la accesibilidad de esta oferta al mercado, lo que refuerza su competitividad y, consecuentemente, el volumen de oferta disponible sigue creciendo. A pesar de estas evidencias y de nuevos intentos realizados por la administración, los avances en la solución del problema han sido mínimos.

Los **canales de promoción/comercialización** propios de internet son los más evidentes y claros, pero no son los únicos. Hay otros canales más tradicionales que también se deberán tener en cuenta. En cualquier caso, el canal es un **agente fundamental en este proceso** y, en gran medida, es responsable de esta situación, pues no ha cumplido con su responsabilidad de trabajar en el marco de la legalidad vigente de protección del consumidor. En el futuro, como pasa en otros entornos de negocio, el canal debe considerarse corresponsable de verificar que la oferta dispone de los permisos administrativos requeridos para realizar su actividad. La corresponsabilidad del canal con el ofertante ha sido un principio fundamental también en la actividad de las agencias de viajes, que en la inmensa mayoría de casos han evitado comercializar oferta que no diera garantías de cumplimiento de la normativa turística. En coherencia, también los canales turísticos de internet o tradicionales, que están trabajando fundamentalmente con oferta que queda fuera de la normativa turística, podrían normalizar su situación. Sin entrar en análisis de mayor detalle, podría ser suficiente con que el canal esté obligado a **identificar cada oferta con su código de registro** correspondiente.

De todas formas, lo anterior no pretende admitir implícitamente que todas las fórmulas de promoción/comercialización existentes actualmente sean legales. Convendría que las administraciones competentes analizarán con rigurosidad si el servicio prestado por determinados portales/web de promoción/comercialización turística, dado el modelo de relación existente y el valor añadido ofrecido, tanto al propietario como al huésped, está respetando todas las normativas de protección del consumidor y cumpliendo todos los requerimientos administrativos, fiscales y sectoriales exigibles.

Dada la importancia y complejidad del problema, ha resultado de gran valor identificar y analizar en profundidad **modelos que están funcionando a nivel internacional** y que se puedan tomar como referencia para trasladarlos a la realidad española. En este sentido, CEHAT ha promovido la realización del presente trabajo utilizando su red de colaboradores internacionales. El primer resultado de estos contactos es el gran interés obtenido por esta temática y la excelente colaboración recibida de todos los interesados.

La reacción generalizada del sector está siendo **evitar la tentación de establecer reglas que limiten significativamente esta actividad**, pues finalmente es una demanda del mercado y su limitación o sería ampliamente protestada o perjudicaría a la competitividad turística de nuestro país. Por este motivo, el propósito fundamental de la normativa debe ser ordenarla, de acuerdo al modelo habitualmente aplicado en el ámbito turístico, fijar los requerimientos necesarios para alinearla con el resto de normativa sectorial, y garantizar el cumplimiento de la restante legislación aplicable(fiscal, laboral,...). Ahora bien, **tampoco se debe reconocer ningún derecho que no se ha obtenido lícitamente**. Es decir, si de los análisis de demanda y competitividad del destino, o de los impactos generados por la actividad sobre otros usos residenciales se deduce que no es sostenible, se deberá limitar la autorización preceptiva. Es decir, en determinados casos y ámbitos la autorización no debe ser

consecuencia de la solicitud o de aceptación generalizada, muy al contrario, **la autorización deberá ser por excepción.**

Las administraciones deberán adoptar una posición muy responsable en este sentido, puesto que las implicaciones para los ciudadanos, el sector y la propia Administración son muy fuertes a corto, medio y largo plazo. Por tanto, la autorización de la actividad, que será la primera etapa vinculada a la implantación normativa, deberá contemplar todas sus implicaciones, puesto que una vez otorgada será mucho más costoso para la administración retirar dicha autorización. Entre otras muchas implicaciones, que no es posible abarcar en este estudio, no se debe olvidar que al constituirse como actividad económica, **será muy cuestionable su realización en suelo residencial**, por tanto, la autorización generalizada implica un cambio en el uso del suelo, que puede abrir la puerta a las quejas o denuncias de todos aquellos ciudadanos que se sienten perjudicados por la autorización de una actividad que no está contemplada en la clasificación del suelo.

Otro motivante a la proliferación de este tipo de oferta lo encontramos en el elevado stock de viviendas construidas que se han acumulado en los años del boom. Un **exceso de oferta** que se ha permitido, en cierto modo, por falta de planificación económica, social y urbanística. Esta mala praxis no puede justificar el mantenimiento de un problema que puede perjudicar para siempre al principal sector económico de muchos municipios, comarcas y comunidades autónomas de nuestro país. Muy al contrario, las administraciones deben ser especialmente sensibles, en esta situación de crisis, a las reclamaciones de los ciudadanos, que están insistiendo en las dificultades de acceso a una **vivienda digna y económica**. En este entorno, vale la pena tener en consideración las normativas publicadas o pendientes de publicación en grandes ciudades alemanas como Hamburgo, Munich o Berlín, o la normativa vigente en Francia.

Otras ciudades como Panamá, Nueva York o San Francisco **han llegado a prohibir** la realización de alquileres de viviendas de duración inferior a 31 días. Adicionalmente, están iniciando actuaciones para realizar un mayor control del alquiler de habitaciones. Otras regiones como Quebec en Canadá, están analizando el cumplimiento de la normativa vigente por parte de más de 2.000 particulares que están realizando esta actividad fuera de la legalidad. Por tanto, **la preocupación a nivel internacional** está llevando a un mayor control y orden de esta actividad, que es lo que realmente se espera de la administración, tanto por parte del sector como de los residentes. La **oportunidad** existente en esta etapa de lanzamiento de la normativa es **histórica** y la actuación de la Administración debe ser consecuente.

Del análisis de la legislación y casuísticas internacionales, además de la propia española, una conclusión que se obtiene es la enorme importancia y relevancia del **régimen de inspección y sancionador** que debe estar acompañando a la normativa. No se trata únicamente de que esté contemplado explícitamente, sino que se defina con suficiente detalle, que prevea

sanciones significativas y que cuente con los recursos suficientes para garantizar su cumplimiento. Lo que se ha podido observar en España en las últimas décadas es como algunas iniciativas de ordenación de este tipo de oferta no han sido efectivas. Los motivos pueden ser diversos. Sin duda, uno es que los alquileres turísticos quedaban amparados por la LAU, lo cual dificultaba la tarea de la Administración Turística en este campo. Otro, posiblemente, esté en la dificultad para realizar eficazmente la tarea de inspección. Pero, muy posiblemente, el más relevante sea el coste y esfuerzo implícito en el procedimiento de sanción. El marco legislativo establece un **procedimiento largo, complejo y costoso**, que puede requerir de la participación de diversas áreas de la Administración. Esta situación juega a favor del incumplimiento de la normativa.

El objetivo del desarrollo e implantación de la Normativa no debe ser únicamente conseguir la mayor cantidad de oferta registrada y que cumpla todos los requerimientos, sino que debe plantear como propósito que **el cumplimiento abarque la inmensa mayoría de la oferta**. En este propósito será importante, además del esfuerzo de comunicación y difusión necesario, establecer un **procedimiento de registro y autorización claro y accesible**. Los pasos a seguir y los requerimientos administrativos, de instalaciones y servicios deben ser perfectamente comprensibles, de manera que no supongan ninguna traba para la incorporación de la oferta a la actividad. Especialmente, se deberán evitar posibles trabas o procedimientos que puedan conllevar burocracia o dificultad de comprensión para el interesado, que en muchos casos puede ser un propietario individual. Naturalmente, esto no deberá restarle eficacia, es decir, deberán realizarse las comprobaciones oportunas para asegurar el efectivo cumplimiento de todos los requerimientos y la preceptiva obtención de las autorizaciones preliminares.

En algunos casos y entornos, puede ser conveniente un **esfuerzo adicional de sensibilización hacia los propietarios**, con el objeto de explicar con suficiente detenimiento las ventajas de estar incorporados en la normativa. En el momento que un propietario o gestor incorpora su oferta a la normativa, lo que desea es **que todos los demás también estén incorporados**, tanto para mejorar la competitividad de esa modalidad de alojamiento, como para no quedar en desventaja frente a los restantes oferentes. Por tanto, la Normativa que se desarrolle debe ir acompañada de medidas contundentes para los infractores, y de un plan de actuación de elevada intensidad para identificar a los defraudadores. Esta actuación es la que desearán los cumplidores, que esperarán que la Administración impulse actuaciones y medidas pensadas para los que no cumplan los requisitos exigidos por la normativa, pero muy especialmente para aquellos que ni siquiera se han registrado. Este último colectivo es el que debe centrar la atención del proceso de inspección y sanción. Los infractores deben tener muy claro que, tal vez, el proceso sea largo y costoso, pero finalmente acabará y lo hará en su contra. Por este motivo, **la normativa debe ser minuciosa y explícita sobre las casuísticas de sanción**. Tal vez, puede contemplar algunas opciones de reducción de

sanciones para los que se hayan registrado o resuelto las infracciones en el proceso, pero en ningún caso podrán quedar liberados de la sanción correspondiente.

El sistema de inspección y sanción deberá contemplar a los canales de promoción y comercialización de la oferta. La propia LAU reconoce la relevancia de dichos canales, como identificadores de oferta turística. Las sanciones a los canales se pueden establecer desde dos vías: por el incumplimiento de la normativa turística que se establezca o por incumplimiento de la Directiva Comunitaria de Servicios, que requiere la identificación del producto/servicio que se está ofreciendo.

También en la revisión de la situación internacional, se ha podido comprobar como diversas administraciones ya han empezado a analizar con rigurosidad el papel de estos canales. Conviene destacar el caso airbnb y su relación con la ciudad de Nueva York. El operador decidió dar apoyo legal a un anfitrión ante la sanción impuesta por el Ayuntamiento de Nueva York. Aunque, en un momento podía parecer que airbnb podía haber conseguido una victoria por la reducción de la sanción conseguida para su cliente, finalmente, la situación puede ser muy distinta. La Fiscalía de Nueva York ha reclamado a airbnb el listado completo de todos los propietarios con los que está manteniendo una relación, con el propósito de verificar el cumplimiento de todas las obligaciones legales. Efectivamente, este puede ser el mejor método para identificar a los infractores y es una realidad que los interesados deben conocer.

De todas formas, **el objetivo de la normativa no es sancionar, sino que se cumpla**. De acuerdo a determinadas experiencias analizadas, el requerimiento imprescindible para el éxito normativo es que el mismo esté acompañado del plan de acción necesario. Normalmente, una determinada normativa se debe hacer como parte de un programa de actuación más amplio. En este caso, se trata de ordenar una actividad clave en el sector turístico, con el propósito de normalizar su situación de acuerdo al modelo aplicado en el sector y, consecuentemente, mejorar las garantías hacia el consumidor y el impacto económico y social de la actividad turística sobre la sociedad. Para estar seguros que los avances son significativos, conviene evaluar previamente la situación de esta actividad en el ámbito territorial correspondiente y disponer de un plan de objetivos. Este análisis es necesario tanto a nivel de comunidad autónoma, al establecer la legislación, como a nivel de Ayuntamiento, al definir el modelo más adecuado de aplicación.

Las lecciones que se extraen de los análisis realizados, se resumen en:

- Evaluación y planificación previa del programa
- Objetivos claros de mejora del impacto económico y social
- Actuación coordinada de la administración autonómica y la administración local
- Consideración de la actividad de alojamiento, pero también la de promoción y comercialización

- Definición simple y concreta de la actividad
- Argumentación contundente y dinamizadora
- Motivación del propietario
- Protección del consumidor
- Requerimientos de instalaciones acordes al modelo propio del sector
- Aprobación por excepción en determinados ámbitos
- Plazo de transición reducido
- Definición de procedimiento para identificar incumplimiento
- Esfuerzo de inspección acorde al volumen de oferta y los objetivos establecidos
- Sanciones muy significativas
- Soporte a los municipios en la implantación
- Mesa sectorial de seguimiento de la implantación
- Reinversión de los resultados en el sector

II. MARCO NORMATIVO

El marco normativo de las viviendas particulares de uso turístico queda establecido por la Ley 4/2013, de 4 de Junio -EDL 2013/71638- de reforma de la LAU. En el artículo 5 de esta norma se establece específicamente que, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta 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.»

De esta forma, se traslada la regulación de esta actividad al ámbito turístico, que es una competencia propia de las comunidades autónomas. La Ley de Arrendamientos Urbanos no impide en ningún caso el uso del alojamiento privado para el turismo, sino que se excluye a este tipo de alojamientos de esta norma para dejar su regulación a la normativa sectorial específica de las comunidades autónomas.

Al darle una consideración específica al alquiler turístico, se está requiriendo su incorporación en la reglamentación turística, lo cual implica la traslación de los principios de regulación que han venido caracterizando la actividad turística desde hace décadas. Podrá abrirse el debate correspondiente sobre la necesidad o bondad del exceso de regulación que caracteriza al sector, pero lo que es innegable es que, mientras ésta siga dominando, deberá trasladarse con todas sus consecuencias a esta nueva actividad que se incorpora, por fin, de pleno derecho a la actividad turística.

Esta reglamentación en ningún caso tendrá como propósito impedir la actividad, pero sí normalizarla y adecuarla al modelo de gestión del resto de actividades turísticas. En este periodo de transición, la Administración deberá evitar la tentación de establecer o admitir una aplicación más laxa del modelo normativo existente para el resto de actividades turísticas. Naturalmente, se podrán entender periodos de adaptación de la oferta, que deberán ser cortos, y siempre acompañados de un plan de acción de motivación y argumentación de las ventajas del nuevo modelo.

Lo que está claro es que en este entorno no caben afirmaciones como: “por qué no puedo hacer lo que yo quiera con mi casa”. El alquiler de la vivienda propia en el marco de lo establecido en la letra e) del artículo 5 referido anteriormente, indica que, en el momento que se utiliza para desarrollar una actividad económica reglamentada, esa es la característica dominante, y en cierto modo se podría considerar que, al ponerla en alquiler turístico “ha dejado de ser tu casa”.

Es evidente que la actividad de alquilar la vivienda va a dejar de ser tan simple como lo era antes. Eso no quiere decir que se quiera evitar o limitar, sino que se debe hacer de forma

ordenada y cumpliendo los requisitos existentes. Si antes era suficiente tener una cédula de habitabilidad o una licencia de primera ocupación para alquilar una vivienda por temporadas, ahora la normativa autonómica deberá trasladar el resto de requerimientos que existen para el resto de oferta turística.

Siendo rigurosos y precisos, la actividad de alquiler, como actividad lucrativa, deja de ser un uso residencial de la vivienda y, consecuentemente, deberá realizarse únicamente sobre suelo calificado como terciario o donde específicamente se admita esta actividad. Es evidente que una vivienda alquilada responde a un perfil muy distinto al puro residencial, y en algunos casos se puede considerar hasta incompatible. De hecho, en la normativa vigente en Francia y Lacio (Italia) se contempla la necesidad de que la actividad esté expresamente autorizada por la Comunidad de Propietarios para que se pueda realizar.

Una de los condicionantes de competitividad del sector turístico es la sostenibilidad y una de las áreas clave en la sostenibilidad es la necesaria convivencia de la actividad turística y la actividad residencial. La actividad turística está protagonizada por los turistas, con sus hábitos, comportamientos y preferencias, y la residencial por los residentes, con sus hábitos comportamientos y preferencias. La experiencia demuestra que ambas actividades pueden llegar a ser incompatibles y, por ese motivo, es necesario ordenarlas. Esta puede ser una buena oportunidad para hacerlo, aunque se pueda mal interpretar como un deseo de limitar la actividad turística.

Desde el sector turístico, todo lo que facilite la convivencia entre residentes y turistas es sinónimo de competitividad, porque, aunque en muchos casos el turismo es el motor económico del municipio, la comarca o la región, no se percibe como tal, y la administración acaba reaccionando a favor de los requerimientos de los residentes y en contra de los turistas.

Salvo lo que establezcan la normativa autonómica sobre la realización de la actividad, corresponderá a los ayuntamientos establecer los requerimientos para el registro y autorización de la actividad en el ámbito del municipio. Por tanto, los municipios van a poder establecer sus criterios de ordenación y conviene que lo realicen con visión global del sector y visión de competitividad-sostenibilidad futura del sector.

A través de su normativa, las comunidades autónomas podrán establecer requerimientos mínimos de todo tipo para autorizar la actividad (equipamiento, infraestructuras, mobiliario, utensilios,...). La definición de la actividad que se realiza en el punto Artículo 5 punto e) establece unos requerimientos que podrían dificultar la diferenciación entre “aprovechamiento de uso turístico” y “el uso por temporada”. Los puntos que se mencionan son:

- 1.- La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada.
- 2.- Equipada en condiciones de uso inmediato.
- 3.- Comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

4.- Realizada con finalidad lucrativa.

5.- Sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

Los primeros dos condicionantes no dejan lugar a duda sobre el objeto de la transacción, aunque es cierto que deja un amplio campo abierto a excepciones y casuísticas diversas. Por ejemplo, con esta misma definición podría tratarse de alquileres de temporada.

La tercera condición, que se refiere al modo de comercialización, es muy clara y puede ser de gran utilidad para identificar la oferta que debe considerarse como “actividad turística”. De hecho, esta condición debería ser suficiente, puesto que, simplemente por el hecho de ofrecerse a través de estos canales, evidencia la clara intención del propietario o gestor que captar actividad turística. La normativa que desarrollen las autonomías debería ser más clara sobre esta cuestión, y establecer la presunción de consideración de actividad turística en el momento que la vivienda se localice en estos canales. Cabe recordar que en el anuncio de comercialización del inmueble se deberá hacer constar que está sometido a la normativa sectorial de los alquileres de aprovechamientos de uso turístico.

La realización de la actividad lucrativa realmente incorpora confusión a la normativa. De hecho, esta condición debe quedar sobre entendida con la tercera, sin necesidad de que se debieran demostrar pagos o similar. De hecho, la existencia de una contraprestación debería ser considerada una retribución, que en este caso debería considerarse en especies. Evitando las implicaciones fiscales de este tipo de remuneración, es innegable que desde el punto de vista del consumidor y del entorno residencial, se deben establecer las medidas de protección correspondiente, por tanto, la necesidad de autorización para la actividad debería ser exigida incluso en el caso de que la remuneración fuera “en especies”.

Respecto al quinto, se entiende que si no existe la normativa turística específica de la comunidad autónoma, esta actividad no se pueden vincular a la misma, pero es una condición que se debe ir resolviendo progresivamente.

Así pues, la consecuencia del cambio establecido por la LAU será un cambio casi absoluto del entorno de negocio de esta actividad, que hasta ahora disfrutaba de enorme ventajas y privilegios por las carencias de las normativas existentes. La lectura del cambio que se puede prever no debe ser que se pretende limitar o restringir la actividad, sino que se quiere ordenar y alinear con el resto del sector. No debe ser interés de las autoridades poner dificultades extraordinarias a esta actividad, pero tampoco es interés de la sociedad y los ciudadanos y del sector y los destinos turísticos, que se amplíen en el tiempo unas ventajas y privilegios de los que han podido disfrutar hasta la fecha.

Por tanto, el objetivo no debe ser someter a estos inmuebles a un estricto control por la Administración Municipal o Autonómica, como se ha dado a entender en algunos foros, sino que esta oferta esté sometida al mismo tipo de control que el resto de la actividad turística y económica. Esta normalización de la situación ofrece garantías extraordinarias para los diferentes implicados, propietarios, gestores y turistas, pero implica costes adicionales que

hasta ahora no existían. Es lógico que las nuevas ventajas impliquen contraprestaciones. Naturalmente, el incumplimiento de la normativa debe conllevar la imposición de sanciones, como pasa en todos los casos.

Sin duda, una de las preocupaciones principales de la normativa deben ser los propios turistas, puesto que es necesario garantizar a los ocupantes de estos inmuebles una debida protección que evite crear grupos de damnificados por existir ofertas de pisos que luego no se corresponden con la realidad de lo ofertado por estos canales de ofertas de alquileres turísticos, y que se eviten situaciones de indefensión o que luego se tengan que ver obligados a recurrir a los tribunales ante la diferencia entre lo ofertado y lo realmente existente, aunque es sabido que en la realidad los usuarios de estos inmuebles que ya se han visto obligados a efectuar el pago por adelantado por la debida transferencia bancaria no suelen judicializar estos casos, de lo que se aprovechan los arrendadores para continuar con esta oferta no regulada hasta ahora y no sometida a ningún tipo de control.

Una de las dudas que puede dejar la definición que realiza la reciente modificación de la LAU es si todo alquiler de corta duración puede considerarse actividad turística. Aunque es cierto que, tal vez, determinados contratos de corta duración podrían no considerarse turísticos en sentido estricto, se puede afirmar que en el 99% de los casos sí serían turísticos. Por tanto, conviene ser claros en la legislación y definir como turísticos todos aquellos que sean de menos de 31 días, siguiendo el ejemplo de otros entornos legislativos, y dejar la puerta abierta a que esta modalidad de contrato se pueda aplicar a alquileres de mayor duración. En cualquier caso, esto no debería ser motivo de un debate controvertido, puesto que la industria de alojamiento reglado está dando servicios a otros sectores (sanitario, educación, empresarial, juventud,...) a través de diversas modalidades de alojamiento.

Si la normativa no es clara en esta cuestión, se podrá entrar en largas e infructuosas discusiones para acabar definiendo lo que es evidente. Esta discusión sólo favorecerá a aquellos que quieran aprovechar las indefiniciones para evitar los controles y los cumplimientos normativos previstos para esta actividad.

De todas formas, no se debería limitar la posibilidad de considerar turísticos aquellos otros contratos de mayor duración que tengan este propósito. Son muchos los ciudadanos españoles y no españoles que desean disfrutar de largas temporadas en nuestro país, atraídos por las condiciones climáticas, de equipamiento, de calidad de vida,... Estos alquileres son también puramente turísticos y, por tanto, deberían encontrarse dentro del ámbito de la actividad turística.

Esta claro que la intención de considerar esta tipología de alquiler como turístico no es limitar su realización. Es comprensible que un turista de larga duración desee disfrutar de unas condiciones distintas a las que ofrece un hotel o apartamento turístico, pero no es lógico que seleccione esta modalidad de alojamiento por que le sale a mitad de precio, por que no está pagando los tributos e impuestos correspondientes. Impulsar la competitividad de esta oferta por argumentos de calidad y diferenciación, aunque eso requiera inversiones

adicionales por parte de los propietarios, también es fomentar la competitividad del destino. Naturalmente, las autoridades municipales no desearán renunciar a la actividad económica que generan estos alquileres de larga duración, pero también deben manifestar su decidida voluntad por seguir impulsando la competitividad del destino, que a veces puede requerir recaudar más impuestos y reinvertirlos en competitividad turística.

Mientras, y a falta de que se apruebe una legislación sectorial o de ámbito autonómico en todas las comunidades, los propietarios podrán seguir arrendando sus pisos y apartamentos amparándose en sus pactos y la LAU, que permite el alquiler de temporada, lo que ahora exige una inmediata adecuación legislativa de este art. 5, e) LAU -EDL 1994/18384-.

Otro ámbito legislativo al que debe someterse esta actividad y, concretamente, los propietarios de las viviendas y sus gestores, es el fiscal. En todos los países analizados, se ha podido comprobar la preocupación de las autoridades por la tributación de las rentas generadas por estos alquileres. La preocupación por la generación de rentas que queden fuera de los circuitos controlados regularmente ha motivado y condicionado determinados desarrollos normativos. La situación al respecto en España es generalmente conocida. Aunque no existan estudios realizados con suficiente profundidad que permitan cuantificar de forma fiable el volumen de rentas que no se declaran en este ámbito, existen muchos análisis y estadísticas que advierten sobre la dimensión del problema.

El campo de actuación que tiene en este sentido la Administración fiscal es amplísimo. Dada la capacidad de disuasión que tiene la legislación fiscal, aportaría mucho valor al proceso coordinar determinadas actuaciones entre autoridades turísticas y tributarias. De hecho, hasta convendría coordinar actuaciones y normativas entre todas las Comunidades Autónomas para facilitar la labor de identificación y seguimiento de los infractores.

III. DESARROLLO NORMATIVO INTERNACIONAL

El análisis de mejores prácticas ha resultado muy enriquecedor e instructivo. Como se mencionaba anteriormente, la primera cuestión es que se ha detectado un elevado nivel de coincidencia en la preocupación por este fenómeno a nivel internacional.

Adicionalmente, conviene destacar el hecho de que en determinados entornos, ciudades o destinos en los que el fenómeno no tiene el mismo peso que en España, la regulación ya está desarrollada e implantada. Pero conviene no engañarse, todavía hay dudas sobre el nivel de efectividad de esta normativa en determinados casos, precisamente por la falta de recursos en las áreas de inspección y sanción.

Aunque el fenómeno de los alquileres turísticos tiene mucha tradición a nivel internacional, su presencia ha ganado peso en los últimos años, en cierto modo gracias al crecimiento del portal AIRBNB y otros similares. Esta nueva realidad cambia sustancialmente la consideración de esta actividad y ha generado la reacción consecuente por parte de las administraciones. Para entender el nuevo entorno de negocio de esta actividad, se ha incluido un apartado específico sobre los canales de comercialización más destacados en los países participantes en el estudio.

La revisión de las diferentes normativas pone en evidencia las diversas implicaciones que tiene esta actividad (seguridad, convivencia ciudadana, garantía al viajero, competitividad turística, fiscalidad de la actividad,...) siendo todas ellas muy significativas. Dependiendo del país o la ciudad, la preocupación puede focalizarse en uno u otro punto, pero todos ellos acaban siendo significativos.

El listado de países contactados es amplísimo. Valga como referencia la siguiente relación:

Todos los países miembros de HOTREC:	Alemania, Austria, Bélgica, Chequia, Croacia, Dinamarca, Eslovaquia, Estonia, Finlandia, Francia, Gran Bretaña, Grecia, Holanda, Hungría, Irlanda, Italia, Letonia, Lituania, Noruega, Suecia, Suiza, Turquía.
Amplia representación de países americanos:	Argentina, Brasil, Canadá, Chile, Colombia, Ecuador, EEUU, México, Panamá,...
Asía – Pacífico	Australia, Nueva Zelanda,....

El propósito del trabajo no era realizar un análisis exhaustivo de la normativa o legislación de cada país, sino, **identificar las mejores prácticas** de todos ellos.

No en todos los países se ha identificado legislación específica sobre esta temática, pero sí ha podido obtener una amplia relación de buenas prácticas en diversos países, regiones o ciudades.

Algunos de los casos incorporados en el documento han sido:

- Berlín – Hamburgo – Munich, Alemania
- Brasil
- Irlanda
- Flandes, Bélgica
- Lacio, Italia
- Nueva York – San Francisco
- París, Francia
- Panamá
- Tirol, Austria
- Suecia
- Suiza
- Hungría

IV. DEFINICIÓN DE LA ACTIVIDAD

Del análisis realizado previamente sobre el Marco Normativo que establece la modificación de la LAU, la primera preocupación que debe existir es la definición de la propia actividad “alquiler turístico”. Desde un punto de vista meramente turístico, la identificación de la actividad está muy clara en la definición que realiza el PNIT:

- Contemplar como arrendamientos turísticos los ofrecidos a través de canales de comercialización turística y/o que incluyan servicios complementarios propios de la industria hotelera (limpieza y lavado de ropa de forma periódica).

EL PNIT contempla una segunda condición que es:

- La duración de los contratos: el alquiler ocasional y/o con alta rotación por breves períodos de tiempo sería el indicador que permitiría un mejor control y conocimiento del arrendamiento de las viviendas turísticas vacacionales. En 2011 la estancia media en vivienda alquilada de los turistas no residentes fue de 16,7 días. (IET, 2011)

Por simplificar, podría ser suficiente con la primera para identificar toda la oferta. La segunda viene bien para incidir en el alcance de la normativa y no excluir explícitamente ninguna casuística que se comercialice a través de otros canales.

Existiendo unos canales/modelos de comercialización, a nivel nacional e internacional, tan claros, el simple hecho de estar presente en los mismos pone en evidencia el propósito del propietario o gestor. Esta consideración además facilitaría la actividad de inspección y sanción consecuente.

Otras muchas normativas vinculadas al consumo funcionan de esta forma. Por ejemplo, comercializar un producto alimenticio sin el correspondiente registro sanitario conlleva incumplimiento o sanciones. No es necesario que se haya producido una incidencia o que se tenga que demostrar el consumo. La puesta a la venta es infracción.

La aparición en un portal de comercialización de viviendas requiere por las partes la elaboración o aceptación de un contrato, que quedará convenientemente aceptado. Conviene destacar que los compromisos adquiridos por el propietario/gestor con el comercializador son equiparables a los adquiridos por el comercializador con su cliente. Por tanto, estamos refiriéndonos a una relación contractual intensa y que obliga significativamente a las partes. En ningún caso se trata de una actividad involuntaria o casual.

El incumplimiento de las condiciones contractuales conllevará la exclusión del Portal, por tanto, si la oferta está presente en el portal durante un tiempo, es porque está cumpliendo con las condiciones establecidas. Además, a través del propio portal habitualmente es posible realizar el seguimiento de la actividad de la propiedad, lo cual podría tomarse en consideración en el procedimiento de inspección. Aunque en ocasiones es difícil identificar exactamente de qué propiedad se trata, en la mayoría de casos se indica de forma explícita.

Como reflexión adicional, quedaría pendiente evaluar la conveniencia de identificar como actividad turística no sólo el alquiler de viviendas, sino también el alquiler de habitaciones. Esta actividad está también creciendo en un entorno no regulado, que también se debería ordenar y normalizar. Tomando como ejemplo la legislación belga, se puede definir el concepto de turista como: “toda persona que por ocio, descanso, desarrollo personal, trabajo o negocios, se encuentra o pernocta en un entorno distinto a su entorno habitual”. A partir de aquí, se pueden entender todas las actividades de alojamiento/servicioprestadas como “turísticas”.

Diferentes modelos normativos.

Analizando los diferentes modelos normativos aplicados en diferentes ciudades/países, no todas tienen los mismos objetivos. En determinados casos, la preocupación fundamental es la seguridad del viajero, la comodidad del ciudadano o la fiscalidad de la actividad económica que implica. En otros, la reglamentación tiene un propósito de fomento u ordenación de esta actividad. Pero podemos encontrar otros ejemplos en los que el propósito prioritario es limitar o simplemente prohibir esta práctica.

Un caso excepcional es el de **Suecia** que, con el propósito de fomentar el crecimiento del número de llegadas de turistas, facilita el alquiler de viviendas particulares para uso turístico, para unidades con capacidad inferior a 9 huéspedes. En este caso, esta actividad puede permitir obtener beneficios fiscales.

El caso de la región del **Tirol (Austria)**, existe una normativa del año 1959 en la que se habilita a los ayuntamientos para otorgar las autorizaciones para ejercer la actividad turística en viviendas particulares. Cada Ayuntamiento deberá establecer el procedimiento correspondiente de autorización y verificar el cumplimiento de la normativa existente.

En otros lugares como **Flandes, Hungría, Suiza o Quebec(Canadá)**, la reglamentación de esta actividad se integra en la normativa turística, considerando el alquiler turístico en viviendas particulares como una tipología más de alojamiento, lo cual implica el cumplimiento de toda la normativa correspondiente y el requerimiento de los permisos preceptivos. En los casos de Quebec o Suiza, la normativa establece una categorización por estrellas (desde 0 a 5 estrellas).

En **Francia**, la actividad de alquiler turístico está considerada específicamente, pero no se encuentra integrada en la actividad turística. Existe una regulación estatal al respecto, que establece unos requerimientos diferenciados para esta actividad en las ciudades con menos de 200.000 habitantes respecto a las restantes. En las primeras, se necesita una declaración, y en las restantes, es necesaria una autorización del Ayuntamiento correspondiente. En ambos casos, si el apartamento está dentro de una propiedad con división horizontal se necesitará una autorización de la comunidad de propietarios para desarrollar esa actividad. Actualmente, se está tramitando un cambio legislativo que establecería que esta actividad sólo se podría realizar si la estancia tiene una duración mínima de **7 días**.

En la región **flamenca de Bélgica**, todos los tipos de alojamiento turístico quedan definidos en el mismo decreto, con lo cual no se diferencia entre el alquiler turístico de la vivienda particular y el resto de tipologías de alojamiento. Las diferentes tipologías de alojamiento que se contemplan son:

- Casa de habitaciones para huéspedes: dentro de la vivienda habitual de los propietarios/explotadores
- Hotel: habitaciones independientes. Debe tener al menos 4 habitaciones
- Terreno para recreo al aire libre (camping)
- Alojamiento de vacaciones: cualquier tipo de alojamiento, incluso con literas
- Casa de vacaciones (apartamentos): alquiler íntegro con posibilidad de cocinar.

En consecuencia, está admitida la actividad y regulada turísticamente, pero establece un régimen de notificación y requerimientos de obligado cumplimiento bastante exigente.

En la región **Italiana de Lacio (Roma)** pertenece a esta región) pueden desarrollar la actividad turística las casas y apartamentos amueblados, que no presten servicio de restauración de alimentos y bebidas, ni presten servicios centralizados. Podrán ejercer la actividad durante una o más temporadas, con contratos no menores a **tres días** y no superiores a tres meses consecutivos.

Ya en el otro extremo están los países y/o ciudades en los que por debajo de un cierto número de días está prohibido el alquiler de pisos, e incluso sin mínimo de días. Es importante considerar el caso de Alemania, donde en ciudades como **Hamburgo, Munich y Berlín** la preocupación de la Administración Local es dinamizar el mercado de la vivienda residencial, para evitar una inflación en el precio de los alquileres. Por este motivo, se prohíbe que las viviendas estén desocupadas. Avanzando en este planteamiento, en **Berlín** y concretamente en el barrio de Pankow se prohíbe el alquiler turístico de las viviendas particulares en estancias inferiores a 28 días, por dos motivos fundamentales: evitar el incremento en el precio de la vivienda para residentes y evitar las molestias e incomodidades que generan los turistas sobre los residentes. En procedimiento de redacción y aprobación definitiva existe otra normativa, que será de aplicación para toda la ciudad, que irá en el mismo sentido. La aprobación de esta nueva normativa está prevista para finales del presente año o a inicios del 2014.

En los Estados Unidos de América y más concretamente en **San Francisco y Nueva York** el alquiler turístico de viviendas particulares está prohibido. Solamente estaría autorizado el alquiler de habitaciones, siempre que el propietario esté en el alojamiento durante la estancia.

Un caso claro donde la legislación tiene como propósito limitar o prohibir esta actividad es el de **San Francisco**. De forma resumida la normativa establece que será ilegal que:

- Un propietario ofrezca una residencia para turistas o uso temporal.
 - Cualquier propietario ofrezca una unidad residencial para alquilar a una entidad de negocio que permita el uso para turistas o uso temporal, o
 - Cualquier entidad de negocios que permita el uso de una residencia para turistas o uso temporal.
-
- Para no ser considerado alquiler temporal, el inquilino tiene que vivir **32 días** seguidos.
 - Para ser hotel se tiene que tener **6 habitaciones o más**.
 - Se debe tener un registro de ocupación para las Inspecciones del Departamento de Urbanismo, para demostrar que se cumple con lo anterior.
 - Si se demuestra que se ha incumplido la ley en lo expuesto anteriormente, puede multarse hasta con **1.000\$ por día de alquiler ilegal**, además de los costes del proceso, hasta el importe de la compensación económica, de conformidad con una orden judicial.
 - Cualquier propietario o entidad de negocio que alquile una residencia para uso turístico o uso temporal como se ha definido, será **culpable de una falta** (delito menor). A estos se les castigará con una multa de no más de 1.000\$ o prisión por no más de 6 meses. Cada unidad residencial alquilada para uso turístico o temporal se considerará como un único delito.

Nueva York plantea una situación similar. Los arrendamientos de viviendas por debajo de los 30 días de duración están prohibidos por la legislación de la ciudad.

En **Panamá** se prohíbe todo arrendamiento inferior a 45 días excepto los que tengan un permiso de alojamiento público turístico (edificios o residencias). El incumplimiento de esta norma será sancionado por la Autoridad de Turismo de Panamá, con multa de entre 5.000 y 50.000 Balboas (entre 3.650 y 36.350 €).

Tiempo de arrendamiento

El alquiler de viviendas particulares se considera actividad turística en algunos países cuando la actividad se desarrolla dentro de un límite temporal. Es decir, cuando una vivienda se alquila por un periodo inferior a un determinado número de días se considera que es una actividad turística y si es por encima de determinado número de días es otro tipo de actividad.

A este respecto en el **Quebec (Canadá)**, se considera que es actividad turística cuando se alquilan los apartamentos pisos por encima de las 6 horas y por debajo de 31 días de forma continuada. Entonces para desarrollar esa actividad hay que obtener un certificado que emite la corporación turística del Quebec (CITQ).

Ya en el otro extremo están los países y/o ciudades en los que por debajo de un cierto número de días está prohibido el alquiler de pisos turísticos, e incluso sin mínimo de días. En los Estados Unidos de América y más concretamente en **San Francisco** el alquiler de una residencia para turistas o uso temporal por menos de 32 días está totalmente prohibido. En **Nueva York**, es similar a San Francisco pero la prohibición del alquiler es cuando este se produzca por menos de 30 días consecutivos. En **Panamá**, excepto las personas físicas o jurídicas que tengan un permiso de alojamiento para uso público turístico, se prohíbe todo arrendamiento inferior a 45 días.

La nueva legislación que actualmente se está tramitando en **Francia**, requiere para esta actividad una duración mínima de **7 días**.

En la región de **Lacio (Italia)**, la duración de los contratos se establece entre **3 días** y 3 meses consecutivos. Es decir, no se pueden establecer contratos por una duración inferior a 3 días.

En el caso de **Brasil**, la legislación establece como duración máxima de un contrato de alquiler turístico 90 días.

V. REGISTRO DE LA ACTIVIDAD

En prácticamente todos los países analizados, la explotación económica de una vivienda particular, siempre que esté permitida esa actividad, precisa antes de iniciar la actividad de un registro en la autoridad correspondiente. Es necesario obligar a los propietarios a que registren su nuevo negocio turístico para que con él se cumplan las exigencias requeridas y para que el sistema tenga a ese nuevo actor controlado.

En el caso de **Québec (Canadá)**, el registro de la actividad requiere cubrir los siguientes pasos:

- Completar la documentación de clasificación, que se debe presentar frente a la administración turística regional.
- Obtener el certificado de conformidad del departamento de urbanismo del ayuntamiento que, conforme a su reglamentación, deberá autorizar la actividad.
- Pagar las tasas correspondientes.
- Finalmente, el interesado deberá recibir la visita del agente clasificador, quien comprobará el cumplimiento de los requisitos establecidos para obtener la clasificación deseada.

En la región de **Flandes en Bélgica**, los alojamientos de vacaciones no están obligados a solicitar autorización, pero sí deben comunicar el desarrollo de su actividad y cumplir un amplio abanico de requerimientos:

- Protección contra incendios
- Seguro de responsabilidad civil
- Condiciones de higiene y mantenimiento

En el procedimiento para la autorización hay que informar sobre lo siguiente:

- Capacidad máxima
- Categoría solicitada
- Hay que dar autorización a las autoridades para que hagan las verificaciones necesarias

La documentación a aportar en el procedimiento es:

- Estatutos de la sociedad y el nombramiento del gerente
- Seguro
- Protección contra incendios
- Planos del alojamiento y documentación catastral
- Título de propiedad o contrato de alquiler
- Documentación urbanística

El departamento de urbanismo de la ciudad de **París** exige una autorización para iniciar la actividad turística, excepto cuando la vivienda constituya la residencia principal del arrendador, ya que los propietarios que viven en sus hogares pueden alquilar dos semanas al año sin pedir permiso, es decir, se admite el alquiler puntual dentro de una actividad residencial.

La ley establece que la explotación de un apartamento turístico supone un cambio de uso urbanístico del inmueble a alquilar, de residencial a terciario. Por ello, para obtener una autorización, deberá existir una compensación pasando otros inmuebles de características similares de terciario a residencial. Esto deberá realizarse dentro de un área residencial. Esta compensación está destinada a preservar el equilibrio entre la vivienda residencial y las actividades económicas. Esta superficie de compensación puede corresponder a uno o más locales y el solicitante deberá proponer sus propios activos o los activos de un tercero.

Por lo tanto, con el fin de llevar a cabo una explotación turística a corto plazo, el procedimiento registral se resume en:

- 1 –Petición del permiso para alquilar por menos de 1 año.
- 2 - Obtener un permiso de cambio de uso de locales terciarios a residencial
- 3- Pago de tasas

En **Suiza**, la Federación Suiza de Turismo (SVT) es la que establece y controla la normativa para el alquiler de viviendas particulares con uso turístico. El procedimiento para registrarse es:

- 1- Rellenar un cuestionario para clasificar el alojamiento. Esta clasificación es de 1 a 5 estrellas.
- 2- Han de cumplirse unos criterios mínimos y obligatorios.
- 3- La Federación Suiza de Turismo emite el certificado una vez validada la petición.

El apartamento puede ser controlado por un inspectoren el curso del período 2013-2017, como parte de los controles que se establecen en la normativa. La validez de la clasificación: 2013-2017 (cinco años).

La duración del procedimiento depende de la clasificación de órganos y varía generalmente entre 2 y 4 semanas.

En el **Lacio (Italia)** la solicitud de autorización para realizar las actividades se someterá al municipio correspondiente, conteniendo:

- a) Autorización de la comunidad de propietarios para la realización de la actividad.
- b) El nombre y la ubicación del establecimiento.
- c) La identidad de la persona propietaria u operador de la instalación.

- d) Una indicación de la capacidad del alojamiento, servicios complementarios ofrecidos, el período de temporada y el año, así como también, el posible servicio de restauración.
- e) La clasificación obtenida.
- f) La declaración de capacidad para realizar la actividad regulada en la legislación italiana (disposiciones contra la Mafia) y los requisitos adicionales exigidos por las normas vigentes en materia de la administración de alimentos y bebidas.
- g) Los estatutos de la empresa (exclusivo para las empresas).
- h) El memorando con la indicación de la finalidad de la empresa.
- i) Proyecto de arquitectura e ingeniería especificando la distribución de los inmuebles, firmado por un ingeniero profesional registrado a escala 1:50 o 1:100, que muestre la superficie de los dormitorios, la altura, número de plazas, las habitaciones y las áreas comunes.
- j) La documentación apropiada que acredite la disponibilidad del local incluyendo el consentimiento del propietario si es diferente del solicitante.
- k) Declaración jurada, firmada por el solicitante, en la que conste la conformidad con la planificación y la normativa de ordenación territorial.
- l) La autorización requerida por la normativa vigente en materia de higiene, seguridad, prevención de incendios y la accesibilidad de los lugares, o, en su defecto, una copia de la solicitud de certificación de los mismos.
- m) Los recibos que acrediten el pago de los impuestos.
- n) Las instrucciones del apartamento, que se expondrán en la entrada de la propiedad y en cada habitación.
- o) Un seguro especial para riesgos de responsabilidad civil.

El municipio, dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud, concederá la autorización, si procede. Después de este tiempo, el silencio administrativo es equivalente a la aceptación de la solicitud.

En **Hungría** la solicitud de la licencia de explotación debe incluir:

- Nombre y dirección de la sede social del proveedor de alojamiento
- Número de identificación fiscal
- Dirección del alojamiento, número de parcela, plano del lugar
- Capacidad del alojamiento
- Tipología de alojamiento que solicita
- Nombre comercial del establecimiento
- Origen de las materias primas de los productos que ofrece
- En caso de no ser el propietario del alojamiento o de existir otros propietarios, documento que le autorice a la explotación turística.

VI. INSTALACIONES MÍNIMAS, SERVICIOS MÍNIMOS, CATEGORÍAS Y CLASIFICACIÓN

El modelo de la normativa turística se basa en la definición de unos requerimientos mínimos para las diferentes tipologías de establecimientos, que los interesados deben cumplir para obtener las autorizaciones requeridas. Este modelo debe trasladarse a las “viviendas turísticas”, para garantizar la homogeneidad en el servicio al consumidor y reforzar la competitividad del sector. Este modelo está siendo aplicado en la mayoría de casos identificados. Los países, ciudades o regiones, que son francamente relevantes para el análisis y que establecen mínimos exigibles son: Flandes, Quebec, Suiza, Lacio (Italia) y Hungría.

En determinados casos, la Normativa contempla una clasificación para las “viviendas turísticas”, siguiendo el ejemplo del resto de tipologías de alojamiento turístico.

Flandes (Bélgica)

Las Casas de vacaciones en **Flandes** deben de cumplir las siguientes condiciones:

- Cada establecimiento tiene una entrada propia con cerradura
- Provista de suministro eléctrico con interruptor general
- Medios para que la estancia esté al menos a 20 °C
- Cada establecimiento deberá tener un espacio provisto de luz natural, proveniente de una ventana que e pueda abrir y que tenga un asiento cada 2 plazas de dormir. Estas plazas de asiento son las mismas que las de comer.
- Los dormitorios tendrán: ventana con luz natural y cortinas opacas; posibilidad de abrir la ventana u otra ventilación; luz eléctrica general.
- Mobiliario: tantas camas como plazas con colchón, almohada y colcha; armario o similar con percha.
- Cocina equipada.
- Baño y aseo.
- Equipamiento de limpieza.
- Buen estado de mantenimiento y limpio. Después de cada estancia el establecimiento debe de ser limpiado y aireado.
- Puede haber espacios multiusos, siempre que cada uno cumpla su función.
- El gestor del establecimiento debe de estar localizable para los turistas alojados durante las horas de oficina a lo largo de la jornada.

Québec (Canadá)

En esta región se evalúan y clasifican las denominadas residencias de turismo mediante un sistema similar al de los hoteles, por categorías desde 0 a 5 estrellas. Para la obtención de la



clasificación se emplea un procedimiento con el que se calculan (por media ponderada) los resultados obtenidos de cada una de partidas de evaluación concernientes al inmueble. Cada ítem tiene un peso específico máximo sobre el 100% total:

<i>Sección</i>	<i>Porcentaje de evaluación global</i>
Habitaciones	25%
Baños	20%
Cocina y comedor	20%
Salón	20%
Exterior de la residencia	7%
Servicios y actividades	7%
Turismo sostenible	1%

Los inspectores realizan el correspondiente reconocimiento valorando cada aspecto para categorizar posteriormente cada apartamento o casa de alquiler turístico. El estado de conservación y mantenimiento de cada elemento auditado es un aspecto importante de la clasificación y su peso sobre el total del audit es de un 29%. Los criterios que se valoran son:

SECCIÓN I: HABITACIONES

- Tipo de habitación
- Iluminación
- Elementos decorativos
- Estado de la habitación y la armonía decorativa en general
- Estado de la cama
- Estado de la ropa de cama
- Estado y calidad de los muebles
- Estado de las paredes
- Estado de los suelos
- Estado del techo
- Estado de las cortinas y porticones o persianas
- Estado de los elementos de iluminación
- La armonía general de la habitación
- Mejoras de la casa

SECCIÓN II: BAÑOS

- Estado del cuarto de baño

- Instalaciones sanitarias
- Estado de bañera, ducha y cortina
- Condición de las paredes, suelo y techo
- Mejoras en el baño

SECCIÓN III: COCINA Y GASTRONOMÍA

- Vajilla y cubertería
- Pequeños electrodomésticos
- Estado de la cocina y el comedor
- Estado de la batería y utensilios
- Estado del equipamiento del hogar
- Elementos de mejora

SECCIÓN IV: SALON

- Estado de los muebles
- Condición de las paredes y el techo
- Condición de los suelos
- La armonía general
- Elementos de mejora

APARTADO V: EXTERIORES DEL APARTAMENTO

- Tipo de construcción
- Estado del aparcamiento
- Paisajismo: el desarrollo de espacio utilizable
- Estado de la fachada y otros exteriores

SECCIÓN VI: SERVICIOS Y ACTIVIDADES

- Servicios y actividades

SECCIÓN VII: TURISMO SOSTENIBLE

- Turismo Sostenible

Tras la valoración por parte de la CITQ (Corporación de la Industria turística del Quebec) se categoriza cada apartamento que solicita la autorización según la siguiente clasificación:

- 5 estrellas: Residencia de turismo de “Confort” que ofrece una comodidad excepcional con mobiliario de alta gama y ofrece una multitud de servicios y actividades.
- 4 estrellas: Residencia de turismo con un equipamiento de excelente calidad y ofrece una variada gama de servicios.

- 3 estrellas: Residencia de turismo con un desarrollo de buena calidad, que ofrece muchos servicios.
- 2 estrellas: Residencia de turismo con un buen diseño, y que proporciona algunos servicios y comodidades.
- 1 estrella: Residencia de turismo básica incluyendo el equipamiento y los servicios que cumplen con los estándares de calidad básicos.
- 0 estrellas: Casa de turismo con instalaciones que cumple con los estándares mínimos.

Suiza

La Federación Suiza de Turismo (SVT) lleva muchos años realizando una clasificación de los apartamentos vacacionales y de las habitaciones para huéspedes. En la actualidad, Suiza cuenta con más de 22.000 propiedades clasificadas que reciben de 1 a 5 estrellas. Para la SVT las estrellas crean transparencia y seguridad. Los beneficios que publicita la SVT para captar nuevas adhesiones son:

- El incremento de la ocupación debido a la comercialización del producto a través de su plataforma online.
- El certificado oficial de la SVT
- El logotipo de clasificación para la propia web o folletos.

Es necesario rellenar un cuestionario bastante amplio, con más de 30 puntos diferentes, referentes tanto a las instalaciones de la vivienda como a ciertos servicios ofrecidos. Tras la evaluación del cuestionario, en base a unas tablas de puntuación, se obtiene una clasificación final de 1 a 5 estrellas:

- 5 estrellas: Luxury → Como nuevo, ofreciendo un estilo y alto nivel del mobiliario y equipamiento; ofreciendo un confort excepcional y una apariencia de exclusividad.
- 4 estrellas: Primera clase → muebles de excelente calidad, a juego de diseño de interiores.
- 3 estrellas: Confort → calidad media, de buen gusto y mobiliario atractivo.
- 2 estrellas: Adecuado → Práctico, enfocado a la practicidad.
- 1 estrella: Básico → Mobiliario sencillo, limpio y bien mantenido.

Las condiciones mínimas exigibles para iniciar el procedimiento de clasificación son:

- Puertas y ventanas (persianas y cortinas incluidas) están intactas y tienen un mecanismo de cierre operativo.
- El mobiliario está intacto y es utilizable.
- Todos los utensilios están listos para funcionar.
- Los suelos, paredes, azulejos están limpios y en buen estado.
- Bañeras y lavabos no tendrán desperfectos.

- El caudal y cantidad de agua caliente será la suficiente en plena ocupación.
- Durante el periodo de alquiler, la temperatura que prevalece en todas las estancias debe ser de confort.
- La iluminación deberá ser suficiente en cada habitación.
- Debe existir una mesa de comedor con capacidad para el número de plazas.
- Las camas tendrán colchones intactos y toda la ropa de cama limpia.
- Deberá haber un armario ropero en cada habitación.
- Todas las camas deben ser de al menos 0,90 m x 1,90 m (con exclusión de camas supletorias, camas armario, cunas, camas literas).
- El edificio lleva el nombre y/o número definido en el contrato. El apartamento posiblemente se caracteriza por un número o el nombre del arrendador.
- Zona de cocina, mueble de cocina, con horno, lavavajillas, agua corriente y refrigerador.

Lacio (Italia)

En **Lacio (Italia)** la clasificación del alojamiento se lleva a cabo por la Agencia de Turismo de la Región y es una de las condiciones necesarias para la concesión de la autorización que emite el Ayuntamiento de Roma.

MÍNIMO REQUERIDO

Para obtener la autorización para llevar el negocio de alojamiento, la vivienda debe tener las siguientes características:

Dormitorios:

- Las habitaciones deben estar equipados con una puerta y una ventana.
- Techos altura mínima: 2,70 m
- Tamaño mínimo de las habitaciones:
 - Individual: 9 metros cuadrados.
 - Doble: 14 metros cuadrados
 - Triple: 20 metros cuadrados
 - Cuádruple: 26 metros cuadrados
- Literas: Las literas no están permitidas en las casas de vacaciones, mientras que están permitidas en la casa de huéspedes y *bed&breakfast*.

Apartamentos Estudio:

- Vivienda destinada a 1 huésped: mínimo 28 metros cuadrados (baño incluido)
- Alojamiento para 2 personas: mínimo 38 metros cuadrados (baño incluido)
- Techos altura mínima: 2,70 m

Dentro de la sala de estar de los apartamentos están permitidos los sofás cama.

Aseos:

- Techos altura mínima: 2,40 m
- Cuartos de baño con acceso desde el interior de los dormitorios, que pueden tener una superficie mínima de 1,5 metros cuadrados, con sujeción a la presencia de ducha/bañera/pila e inodoro.
- El número de cuartos de baño mínimo es:1 baño para cada 5 camas.

Sala de estar:

- La sala debe estar equipada con ventanas.
- Superficie mínima de 14 metros cuadrados
- Techos altura mínima: 2,70 m
- No se permiten sofás-cama en el salón.

(Nota: la presencia de la sala de estar, aunque no está requerido por la normativa del departamento de Turismo del Gobierno Regional, es obligatoria de acuerdo con los reglamentos de construcción y normas Municipales).

Pasillos y otras zonas comunes:

- Techos altura mínima: 2,40 m

Cocina: la presencia de la cocina es obligatoria en todos los tipos de alojamiento.

- La cocina debe estar equipada con una ventana.
- Cocina Tamaño mínimo: 15 m³
- Techos Altura mínima: 2,70 m
- Superficie de la ventana de al menos 1,5 metros cuadrados

Servicio:

- Es obligatorio prestar servicio de desayuno.

Hungría

El registro de las viviendas turísticas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos de instalaciones y equipamiento:

- Tamaño de la habitación:
 - Individual: al menos 8 metros cuadrados.
 - Dos o más camas: un mínimo de 12 metros cuadrados, y cuatro metros cuadrados por cada cama de más.
 - Número máximo de camas: 4 camas por habitación (literas para uso de los niños).
- Cuarto de baño: ducha o lavabo, inodoro, portaescobillas, portarrollos de papel

higiénico, el almacenamiento de residuos sanitarios separados.

- Cocina: café, té, alimentos para desayuno adecuado para los huéspedes. Equipamiento: estufa, fregadero, mesa, sillas y platos, nevera separada para los huéspedes.

Adicionalmente, se establecen los siguientes requisitos de funcionamiento:

- Obligación: el propietario o agente proporciona en el inmueble el número de teléfono de guardia.
- Además, en las instalaciones para los huéspedes, tiempo de atención continuada para asegurar la entrada.
- Limpieza:
 - Habitaciones: al menos una vez por semana, ropa de cama y cambio de toallas a la vez. (Ropa de cama: 1 edredón, 1 almohada por persona, toallas: 1 toalla de manos, 1 toalla grande por persona), en cualquier caso, cambio siempre antes de la llegada de nuevos clientes.
 - Zonas comunes: limpieza diaria.

VII. REGULACIÓN DE LA SEGURIDAD, INSPECCIÓN, SANCIONES, RÉGIMEN FISCAL Y OTROS REQUISITOS

Los establecimientos hoteleros y restantes tipologías regladas han hecho grandes esfuerzos para mejorar y aumentar las medidas de seguridad para sus huéspedes y para sus empleados. Es responsabilidad de los propietarios de los hoteles, del personal de gestión, y de los huéspedes actuar de manera responsable para garantizar la seguridad en esos establecimientos turísticos. El mismo modelo debe ser exigible a las viviendas turísticas, existiendo motivos para que, en este caso, los requerimientos sean incluso superiores.

En el caso de los establecimientos reglados, la gestión de las diferentes actividades (maquinaria, cocina, sistema eléctrico, sistema de calefacción y agua caliente,...) están realizadas y/o supervisadas constantemente por profesionales expertos en su funcionamiento. En el caso de las viviendas turísticas, el huésped no llega a recibir un manual de instrucciones, ni la formación necesaria para garantizar un uso fiable de las instalaciones. Por tanto, la propia protección del huésped y del edificio y sus vecinos, debe ser motivo de máxima seriedad y exigencia por parte de las autoridades.

Otro de los factores de riesgo existente en los establecimientos turísticos es la criminalidad, y eso se controla mediante el registro de todos los huéspedes que allí se alojan, entregando los datos o fichas de los clientes del hotel a la Policía. En el caso de los apartamentos turísticos se debería exigir exactamente lo mismo para controlar también ese riesgo.

Adicionalmente, todos los requerimientos previstos en la normativa, bien sean de registro y actividad, o de instalaciones y seguridad, no llegarán a servir de nada, si no existe el esfuerzo de inspección y sanción necesario.

Seguidamente, se exponen algunos de los requisitos más significativos relacionados con la seguridad y las características más significativas de los modelos de inspección y sanción, de las ciudades o regiones más significativas:

Flandes (Bélgica)

Las Casas de Vacaciones en Flandes tienen las siguientes regulaciones concernientes a este apartado:

- Cumplimiento de la normativa de protección contra incendios. En caso de no existir se cerrará la explotación de inmediato.
- Deberán tener un seguro de responsabilidad civil.
- Las condiciones de higiene y mantenimiento serán las adecuadas.
- Será necesaria una autorización urbanística par el uso como apartamento turístico y haber notificado al Ayuntamiento el inicio de la actividad.
- En caso de no haber notificación del inicio de la actividad se cerrará de inmediato la explotación en caso de inspección.

- Las multas previstas en caso de sanción por incumplimiento de la normativa van desde 250 € hasta 25.000€

Quebec (Canadá)

Juntamente con el certificado de clasificación se debe obtener también un certificado de cumplimiento de las normas urbanísticas municipales relacionadas con la utilización del apartamento o residencia de turismo.

Desde el 2011 es obligatorio obtener, junto con la certificación de turismo, un seguro de responsabilidad civil con valor de rescate por encima de 2 millones de \$. También en la normativa del Quebec se hace corresponsable de la explotación al gestor o explotador junto con el propietario.

La cuota anual a pagar en concepto de tasas turísticas para el año 2012 se compone de tarifa base \$ 218.00 más una cantidad de 4,59 dólares por unidad de alojamiento. Para los años 2013 y 2014, estos tipos se incrementarán en un 3,5 % respecto al 2012. Además, los operadores de una casa de turismo deben cobrar y remitir el impuesto sobre hospedaje.

El impuesto sobre las finanzas de alojamiento del *Fonds de Partenariat touristique* (Fondo de Cooperación Turística), fue creado para apoyar y promover la industria del turismo quebequense. Dependiendo de la región, el impuesto se aplica ya sea como un importe fijo que varía según la región y está entre 2\$ y 3\$ por noche o un 3 % - 3,5% sobre el precio de cada pernoctación.

Suiza

La Federación Suiza de Turismo (SVT) se preocupa de la clasificación de los establecimientos y del control de calidad de los mismos. Para ello cobra 50 CHF por 5 años (de 2013 hasta 2017). Pero adicionalmente el Gobierno exige para las casas que alojan a turistas unas tasas sobre la protección contra incendios y tasas para la seguridad alimentaria. Adicionalmente se exige un seguro de responsabilidad civil que la propia Federación de Turismo ofrece a sus asociados por precios desde los 215 CHF hasta los 241 CHF, dependiendo del número de habitaciones que tenga la casa.

Francia

Las únicas exigencias importantes que se requieren en Francia para operar un apartamento turístico son la normativa de protección contra incendios y la de accesibilidad para discapacitados. También en el caso de división horizontal es exigible una autorización de la comunidad de propietarios.

Respecto al régimen fiscal, la actividad debe de declararse como ingreso bien en el impuesto de la renta o en el de sociedades. Complementariamente existe la tasa turística por pernoctación diaria y depende de cada ciudad.

Synhorcat (Sindicato de los Hoteleros, restaurantes, bares y cafeterías) está tratando de que la normativa se endurezca pues según ellos en la actualidad los controles que realizan los

empleados municipales, en concreto de París, son prácticamente nulos. Las sanciones, actuales están fijadas en 25.000€, si no se tiene autorización y una multa de hasta 1.000 € por día y por m² de arrendado, pero según Synhorcat éstas nunca son aplicadas.

Adicionalmente, los propietarios deberán cobrar a los huéspedes la “tax de sejour” que deberán posteriormente declarar a la administración correspondiente.

Tirol (Austria)

Son exigibles los certificados de protección contra incendios así como los de política sanitaria. En general también se exige que la casa o apartamento tenga unas condiciones apropiadas para el turista. Existe un régimen fiscal como en el de la mayoría de países, donde los ingresos obtenidos deben declararse para pagar sobre ellos los correspondientes impuestos. Respecto al régimen inspector, es cierto que en Austria es bastante estricto y las sanciones por no estar autorizado por el ayuntamiento pueden llegar a ser de hasta 3.000€.

Roma (Lacio-Italia)

Los apartamentos han de cumplir con las normas de:

- Urbanismo
- Construcción
- Seguridad, en especial contra incendios
- Salud e higiene.
- La propiedad de facto debe ser idéntica a lo que se informa en el Registro de la Propiedad (planos y catastro actualizado).

El ejercicio de la actividad sin la autorización, incluso de manera ocasional, estará sujeto a sanciones administrativas de 5.000€ a 10.000€ y el cierre inmediato de la actividad, así como la denuncia penal por incumplimiento de la normativa contra incendios y por no haber notificado su sede fiscal a la Jefatura Superior de Policía.

Panamá

En Panamá está permitida la actividad turística en Moteles, Hoteles Familiares (con servicio de restauración obligatorio), Aparthoteles (mínimo de 8 apartamentos en el interior del país o 40 en Panamá ciudad) y Hoteles. El ministro panameño de turismo señaló en Septiembre de 2013 que el objetivo es erradicar la práctica de alquilar casas particulares a turistas con estancias menores a 45 días, lo que afecta ahora al 25% de la actividad de hospedaje, según dijo. El asunto es ilegal, ya que el arrendar residencias particulares a turistas por períodos menores a 45 días viola la ley, y también afecta a la seguridad del propio edificio, lo que además es motivo de queja de las comunidades de propietarios de esos inmuebles.

También puede resultar peligroso para el propio turista, debido a que la residencia puede que no cumpla con las normas de seguridad requeridas para una actividad como esa. Dicho

acto será sancionado por la Autoridad de Turismo de Panamá, con multa de entre 5.000 Balboas y 50.000 Balboas (entre 3.650€ y 36.350 €) en caso de realizar la actividad.

Actividad turística no autorizada

Solamente hay dos caminos: o la prohibición total para todo este tipo de actividades, tal y como sucede en muchas ciudades del mundo, o bien exigir a los propietarios y gestores del apartamento turístico que cumplan con las mismas exigencias de seguridad, sanidad y salud al igual que se les exige a los establecimientos turísticos. También es necesario que el comercializador de estas actividades difunda, de cada establecimiento, en los anuncios publicados en sus portales o páginas webs, la matrícula o "número identificativo" y los requerimientos de seguridad e instalaciones que exige la normativa a cualquier establecimiento que ofrezca alojamiento. Sin tales informaciones no sólo los establecimientos deberían ser sancionados sino también los canales, por anunciar establecimientos sin número identificativo y sin garantías de seguridad y calidad.

El día 11 de octubre del presente año, el Fiscal General del Estado de Nueva York pidió a la compañía Airbnb, una listado con todas las reservas realizadas por sus clientes, sus direcciones, las fechas y la duración de las reservas, y los ingresos que estas reservas han generado. Airbnb ya ha replicado y ha puesto su maquinaria jurídica en marcha.

Existe una batalla abierta en **Nueva York**, tras el caso de un cliente (Nigel Warren) de Airbnb, quién fue multado con 7000\$ y tras apelar a la ciudad de Nueva York, le impusieron finalmente una multa de 2400\$, por haber alquilado su apartamento por menos de 30 días. Bajo la ley estatal es ilegal ocupar los apartamentos residenciales destinados a una ocupación permanente, por estancias a corto plazo de 30 días o menos. Por otra parte, a diferencia de los hoteles legales, los edificios residenciales ilegalmente convertidos en apartamentos turísticos, carecen de las garantías de seguridad contra incendios necesarias que son requeridas por la ley para proteger a los ocupantes que no están familiarizados con su entorno. Estas protecciones esenciales incluyen alarmas contra incendios, sistemas de rociado, detectores de humo y luces de emergencia, comunicaciones y diagramas para orientar a los ocupantes transitorios, y los medios adecuados de evacuación. En **Nueva York** las multas pueden ascender hasta 5,000\$ por el primer incumplimiento. Las multas aumentan de forma exponencial en caso de reincidencia. Además, el propietario, por reincidir en el delito, puede ser sancionado con una orden judicial que le impide alquilar su apartamento. Si continúa con esa actividad, puede ser penado con un año de cárcel.

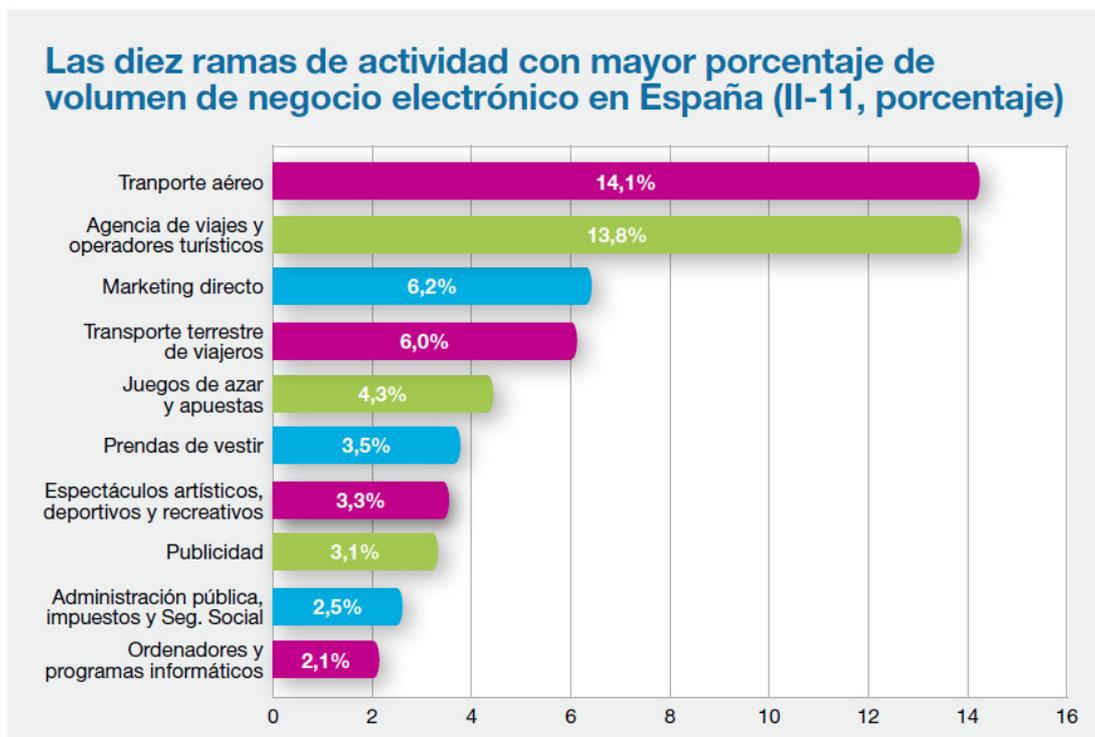
En **San Francisco** la multa que se puede llegar a imponer por no cumplir la prohibición de alquiler puede llegar a ser de 1000\$. En **Berlín**, la multa debido al uso especulativo de los apartamentos, puede llegar a ser muy superior, alcanzando incluso los 50.000€.

VIII. MODELO DE COMERCIALIZACIÓN

Cambios y tendencias

La irrupción masiva de las tecnologías de la información y comunicación en el mundo turístico, iniciada hace ahora unos 12-14 años, ha modificado y sigue modificando la estructura del sector. La industria turística se halla en el centro de un movimiento en el que convergen diversos factores que están rediseñando el entorno, que podríamos resumir en:

- Creciente conexión a internet (ADSL / fibra óptica) y conexión móvil (3G y futura generalización del servicio 4G).
- Mayor competencia entre diferentes dispositivos, como smartphones, tablets, PCs, etc. que permiten consumir contenidos digitales donde y con la frecuencia con que se desee.
- Todo ello genera, además, unos efectos claros sobre la demanda de servicios de información en formatos nuevos que, a su vez, necesitan ser adaptados a los diferentes tipos de dispositivos y entornos de consumo.
- En los últimos años, en el sector turístico se constata que la tecnología digital se encuentra cada vez más presente en todo el ciclo del viaje: toma de decisiones, realización de reservas, consumo de servicios turísticos online durante el viaje y transmisión de experiencias online.



Fuente: <http://informeannual.cmt.es>

Según un estudio en el año 2012 de la Comisión del Mercado de Telecomunicaciones de España (CMT), la actividad turística es la que genera mayor volumen de negocio electrónico.

El crecimiento del mercado online es exponencial, se estima según Cisco Visual NetworkingIndex, que en el año 2017 habrá más de 3.600 millones de usuarios conectados a internet, es decir, más del 48% de la población prevista para esa fecha. Pero no sólo son más usuarios, sino más dispositivos conectados. En el año 2017, según considera Cisco, habrá 19.000 millones de conexiones a la red mundial a través de dispositivos fijos, móviles, M2M (máquina a máquina) y otros, mientras que el año pasado se detectaron 7.000 millones menos.

El crecimiento también es exponencial en los portales, páginas web, blogs, etc... que comercializan productos turísticos, en detrimento de la agencia de viajes tradicional. La globalización de los canales de comercialización es notoria en la distribución de las viviendas turísticas en los diferentes países. El hecho de que un número elevado de portales esté especializado en la comercialización de “viviendas turísticas” es muy significativo respecto a su volumen y relevancia. La oferta se refiere tanto a viviendas completas como a habitaciones. Esta última práctica está muy extendida a nivel internacional y el tratamiento que debería recibir debe ser muy similar al de la “vivienda turística completa”.

Relevancia y dimensión

En los últimos 5 años, el crecimiento del número de portales que ofrecen a los turistas alquileres turísticos de viviendas residenciales en cualquier ciudad del mundo ha sido acelerado. A parte de los portales globales que ofrecen viviendas turísticas en los cinco continentes, existen portales locales que comercializan viviendas en sus países. Se pueden contar centenares de webs que están en este negocio.

Los mercados norteamericano y europeo están dominados por varios portales pero con un liderazgo claro de Airbnb.com. Este portal en su página web se define de la siguiente manera:

Fundado en agosto de 2008 y con sede en San Francisco (California), Airbnb es un mercado comunitario de confianza en el que la gente publica, descubre y reserva alojamientos únicos en todo el mundo, ya sea desde su ordenador o desde un teléfono móvil.

Tanto si quieren alquilar un apartamento para pasar una noche como un castillo durante una semana o una villa durante un mes entero, Airbnb ofrece a sus usuarios experiencias únicas para todos los bolsillos en más de 33.000 ciudades y 192 países. Airbnb les proporciona la forma más sencilla de ganar dinero alquilando su espacio y permite mostrárselo a millones de personas que pertenecen a una gran comunidad que no deja de crecer. Además, ¡tenemos un servicio de atención al cliente de primera!.

N.º TOTAL DE HUÉSPEDES: 8.500.000+ CIUDADES: 33.000+ CASTILLOS: 600 PAISES: 192 ANUNCIOS EN TODO EL MUNDO: 500.000.

Lo que no queda claro es cuantos de estos anuncios o viviendas particulares están realmente registrados, certificados o simplemente autorizados para realizar la actividad por parte de la autoridad competente de cada país, región o ciudad. Y Airbnb en este caso tampoco se preocupa de ello, simplemente recomienda pero no obliga, por lo que intenta evitar su corresponsabilidad.

Otro portal es HomeAway. Ellos mismos dicen que conectan viajeros con propietarios y agentes, proporcionando acceso a viajeros a una amplia variedad de alojamientos alrededor del mundo. El grupo HomeAway es una red global de páginas web de alquiler de vacaciones con más de 540.000 anuncios en más de 140 países.

Otros canales similares son Homelidays, Abritel, Booking, Niumba, Interhome, entre otros. Por tanto, dependiendo del país, puede haber portales nacionales pero las transacciones más importantes son a nivel internacional y ese mercado está dominado por esos portales. Los casos más atípicos son los de algunos países como Suiza, donde la Federación Nacional de Turismo, comercializa a través de su portal y oficinas las más de 20.000 viviendas y habitaciones para uso turístico.

Modelo de relación y condiciones más significativas

En general todos los portales que comercializan viviendas para uso turísticos consideran que los propietarios de los apartamentos son simplemente anfitriones que desean alojar en sus casas a turistas a cambio de un precio por noche. Los portales suelen cobrar una comisión al propietario de la casa por la gestión de las ventas de un anuncio en el portal, y también cobran a los huéspedes.

Por ejemplo Airbnb cobra a los anfitriones una comisión del 3 % por cada reserva completada a través de la plataforma. Este importe se deduce del pago que se les envía y sirve para cubrir los costes de gestión del mismo. También cobran una comisión de servicio a los huéspedes de entre un 6 y un 12 % para cubrir los gastos del uso de su plataforma. Ambas comisiones se calculan en función del subtotal, que es el precio total de la reserva antes de que se aplique la comisión de servicio. Esta cantidad puede calcularse desde la configuración de precios del anuncio.

Las condiciones generales en cada uno de los portales analizados tienen ciertas similitudes y algunas diferencias. Por ejemplo solamente Airbnb ofrece un seguro para cubrir al propietario en caso de perjuicio. El valor del seguro es muy significativo y puede ascender a 35.000 euros. Según se menciona en la web: “Al hospedar con Airbnb, tu propiedad quedará cubierta hasta 35 000€ (en los países seleccionados) en caso de que sufras pérdidas o daños derivados de un robo o acto de vandalismo ocasionado por un huésped de Airbnb.”

“La Garantía al anfitrión cubre la propiedad por una cantidad de hasta 35 000€ por los daños sufridos en el caso improbable de que se produzcan:



- robos
- actos de vandalismo
- daños como resultado de una negligencia grave del huésped”

“¿Qué tipo de elementos no están cubiertos por la Garantía al anfitrión?”

La Garantía al anfitrión no es un seguro y en ningún caso sustituirá a las pólizas contratadas por los dueños o arrendatarios de las viviendas. Además, no cubre ninguna de estas cosas:

- dinero en efectivo y títulos, bonos o valores
- joyas
- obras de arte
- objetos de colección
- garantías personales

Los anfitriones pueden optar por guardar los objetos de valor a buen recaudo o retirarlos. También pueden plantearse la opción de contratar una póliza al margen de Airbnb para asegurarlos.

La Garantía al anfitrión no cubre pérdidas o daños a la propiedad derivados de accidentes, casos de negligencia o del desgaste por el uso habitual. Para cubrir este tipo de incidentes, los anfitriones pueden seleccionar a través de nuestro sistema una opción que les permite añadir un depósito de seguridad.”

Adicionalmente, airbnb ofrece diversas iniciativas o medidas de seguridad centradas en el cliente, asegurándolo para el caso de que resultara que el alquiler que haya hecho fuera falso, o si cuando llegara al destino éste no estuviera disponible, etc. El propósito es ofrecer seguridad de poder recuperar el pago adelantado y ver cubierto el perjuicio que le pueda ocasionar el incidente.

Por tanto, el valor añadido aportado por airbnb va mucho más allá que, simplemente, facilitar el contacto entre anfitrión y huésped. Está ofreciendo una garantía y seguro a uno y otro, para el caso de incidencias e incidentes.

HomeAway tiene un seguro básico para todos los clientes, de 700-800€, y otro voluntario, de pago, que cubre algún otro caso perjudicial para el cliente. Este portal tiene recomendaciones sobre un depósito de seguridad para el propietario a la hora de alquilar su vivienda, pero depende de la voluntad del propietario el realizarlo o las condiciones que establezca para cobrarlo o devolverlo.

Algún otro portal, como Niumba, tiene una Garantía de Reserva para el cliente. Se paga la reserva a un tercero por si el anuncio no fuera real, para que esta tercera parte le devuelva el adelanto efectuado. Trabajan a través de API Virtual: http://www.apivirtual.com/contratos-alquiler-turistico_inquilino.

Además, Niumba tiene una serie de consejos para clientes a la hora de realizar un alquiler, pero no se responsabiliza del resultado. Por ello ha desarrollado dos métodos: la confirmación de la dirección del establecimiento en alquiler, y también tiene un Sello de

Garantía para los establecimientos que lleven más de 2 años con Niumba y a los que ya hayan confirmado la dirección.

No se han encontrado en ninguno de los portales ninguna exigencia de servicios mínimos para las viviendas en alquiler. Se puede encontrar alguna recomendación al propietario sobre la necesidad de que las fotos revelen la realidad de la propiedad, y alguna al cliente sobre la conveniencia de que se fije en las fotos para saber lo que se va a encontrar a la hora de llegar a la vivienda.

En el caso de Homeaway, para España, la única exigencia que piden para poder poner en alquiler la vivienda es que disponga de cédula de habitabilidad. Sí que hacen una serie de recomendaciones sobre contenidos mínimos que debería encontrarse el cliente cuando llegue a la vivienda pero no son obligatorios. Por supuesto esto es así salvo en las Comunidades donde ya se haya legislado al respecto y haya condiciones más restrictivas que la cédula de habitabilidad.

En cuanto a los días mínimos de alquiler, no se ha encontrado un mínimo de días de alquiler a la hora de reservar viviendas turísticas, pero sí se ha podido verificar que un porcentaje muy representativo de la oferta exige una estancia mínima de varios días. En muchos casos, las viviendas sólo se ofrecen con estancias mínimas de una semana. Esta práctica tiene todo el sentido, dada la capacidad de servicio del gestor y las propias características de la vivienda. La vivienda de uso turístico y los establecimientos hoteleros o similares, son dos realidades muy distintas, dado que las infraestructuras y equipamientos en el caso del hotel están especialmente preparadas para una elevada rotación, no siendo así en el caso de las viviendas turísticas.

De hecho, anteriormente ya hemos visto como Francia e Lacio (Italia) establecen estancias mínimas de 7 y 3 días para este tipo de establecimientos. Seguramente, es una consideración a tomar muy seriamente, de forma generalizada o particularmente para determinadas regiones, municipios o zonas de la ciudad.

Volviendo a la relación entre portal, anfitrión y huésped, lo realmente relevante es que existen dos contratos implícitos. Uno entre el portal y el anfitrión, ya que al colgar su anuncio, acepta implícitamente unas condiciones, y el otro entre el portal y el huésped por la misma razón. Por tanto los portales son corresponsables de las obligaciones que tiene un anfitrión con la legislación correspondiente y con las condiciones de seguridad, higiene, etc.. que ofrecen sus clientes. Así pues el canal intermediador es hoy en día un **agente imprescindible** para llevar a cabo la gestión de los alquileres turísticos de viviendas particulares, y por tanto deben de ser responsables para garantizar la protección del consumidor.

Listado operadores en Internet

La siguiente lista no es exhaustiva y ha sido configurada a partir de las respuestas obtenidas a los cuestionarios remitidos a las asociaciones empresariales participantes en el estudio.

Nº	Canal	País	Nº Establecimientos en España/Mundo	Modelo de negocio
1	Expedia	Mundo	3.300/+36.000	No explicado
2	Housetrip.com	Mundo	+25.000/+110.000	Anuncio gratis- Comisión al propietario
3	Booking	Mundo	+20.000/ -	Anuncio gratis- Comisión al propietario
4	9flats.com	Mundo	6.695/+100.000	Anuncio gratis- Comisión al propietario
5	Milanuncios	España	+25.000/ -	Anuncio gratis
6	Abritel	Francia y Mundo	+58.000/+620.000	Anuncio de pago
7	Le Bon Coin	Francia	- /+90.000	Anuncio de pago
8	https://www.airbnb.es/	Mundo	+45.000/+500.000	Comisión al cliente y al propietario
9	http://www.interhome.es/	España	3.497/+13.000	Comisión al propietario
10	http://www.bedandbreakfast.com/es/	Mundo	568/+22.000	Anuncio de pago
11	http://www.vacaciones-espana.es/bedandbreakfast-espana.html	España	+7.200	Anuncio de pago
12	http://www.venere.com/es/	España	5.885	No explicado
13	http://www.travelrepublic.es/	Parece que este portal no publicita viviendas en alquiler		Anuncio gratis- Comisión al reserva
14	http://www.hostelsclub.com	Mundo	+28.000	Anuncio gratis- Comisión por reserva
15	http://www.niumba.com/bed-and-breakfast	Mundo	+150.000/+250.000	Anuncio gratis- comisión por servicios
16	http://www.placesonline.es/bedbreakfast.asp -		/2.697	Anuncio de pago
17	http://www.homelidays.es/ES-	Mundo	215/	Anuncio de pago

	Alquileres- Vacaciones/es/hote_espana_r11.htm			
18	http://pm.welchome.com/casa-rural/ES-Espa%C3%B1a	Mundo	280/	Anuncio gratis- comisión por servicios
19	http://www.popliday.com/es/inicio	España Francia	1.109/2.072	Inmobiliaria
20	http://es.rentalia.com/	España Italia Portugal Andorra	300/1.294	Anuncio de pago. Pertenece a Idealista
21	http://www.casaspain.com/	España	6.505/	Anuncio de pago
22	http://www.homeaway.es/	Mundo	41.500/+500.000	Anuncio de pago
23	http://www.solalquiler.com/	España	2.295/	Anuncios gratis- Posicionamiento con coste
24	http://www.muchoSol.es/	España Portugal Andorra Francia	7.526/8.928	Afiliación con pago al afiliado por cada reserva- comisión por reserva
25	http://www.mediavacaciones.com/	Mundo	1.144/+20.000	Anuncio de pago
26	http://www.fotoalquiler.com/	España Francia Portugal		Anuncio de pago
27	http://www.novasol- vacaciones.es/destinos/espana.html	Europa	1.476/+30.000	Inmobiliaria
28	http://www.donedormir.com/	Mundo	4.000/	Anuncios gratis- comisión por reserva
29	http://www.locasun.es/	Mundo	4.954/+40.000	Anuncio de pago
30	flat4day.com	Mundo	7/+20.000	Anuncios gratis- comisión por reserva
31	istanbulapartmentsrental.com	Turquía	22	Inmobiliaria
32	roomorama.com	Mundo	2.743/	Anuncios gratis- comisión por reserva
33	hemenkiralik.com	Mundo	8/+20.000	Anuncios gratis- comisión por reserva
34	mypartistanbul.com	Turquía	9	Inmobiliaria
35	rentalhouseistanbul.com	Turquía	97	Inmobiliaria
36	istanbulgunlukkiralik.com	Turquía	3	Inmobiliaria
37	hurriyetemlak.com	Turquía	+90.000	No explicado
38	sahibinden.com	Turquía	8.893	Anuncios gratis
39	http://www.aluguetemporada.com.br/	Mundo	+40.000/+500.000	Anuncio de pago

Los datos anteriores permiten obtener un “orden de magnitud del problema”:

- Los portales identificados, a través de la investigación realizada para este proyecto, han sido 39. El listado confeccionado no es exhaustivo y no incluye un amplísimo número de sitios web de menor relevancia o gestionados directamente por un propietario.
- A través de estos portales se han podido identificar 3.000.000 de viviendas turísticas en todo el mundo.
- En España se han identificado 465.000 viviendas turísticas, que pueden suponer 1,8 millones de plazas. Aunque otras estimaciones sitúan el volumen de oferta de viviendas turísticas muy por encima de esta cifra, este valor ya permite dimensionar el problema, si se tiene en cuenta que el volumen de camas en hotelería en España es muy similar.

IX. CONCLUSIONES

La primera idea que se debe reflejar en estas conclusiones es la extraordinaria aportación que ha supuesto el análisis de otros modelos internacionales, para concretar algunas de las propuestas más significativas que aparecen a continuación. Aunque es cierto que no es recomendable realizar una traslación directa de lo observado en el exterior, tampoco se deben evitar las lecciones que otros modelos nos pueden facilitar. Algunos modelos observados son relativamente recientes, desarrollados como respuesta de los recientes cambios observados en el mercado y en el sector, en otros casos se trata de modelos con una amplia tradición que, por el hecho de estar normalizados desde sus inicios, han salido reforzados con el tiempo.

Seguidamente, se presentan las motivaciones fundamentales del contenido normativo que se exponen a modo de conclusiones.

Motivaciones:

Después de muchos años de reclamaciones y debate, el alquiler de viviendas particulares para uso turístico tiene la oportunidad de ser una actividad turística reglada. Naturalmente, de acuerdo a lo establecido en la reciente modificación de la LAU, es requisito necesario que las comunidades autónomas realicen el desarrollo normativo correspondiente.

Este cambio es de gran relevancia para el ciudadano y el empresario, y no se está observando, tanto desde la sociedad como desde el sector, como una mera adecuación de la situación actual, de acuerdo a la exigencia establecida por la modificación de la LAU. Dado el peso de la actividad de alquiler de viviendas en muchos municipios, el desarrollo normativo que se realice es clave para la competitividad y sostenibilidad a medio y largo plazo del sector.

El sector ha manifestado en reiteradas ocasiones la necesidad de normalizar esta actividad, pero no ha sido menos insistente que la sociedad en su conjunto. Ésta está manifestando constantemente su descontento por el impacto que tiene el alquiler de viviendas en su día. En muchos casos, observa la vinculación directa entre determinadas incomodidades o situaciones y el alquiler de viviendas, en otros casos no establece la relación directa, pero manifiesta su descontento con la consecuencia generada. Los motivos de mayor preocupación son dos:

- Las molestias generadas a los residentes y ciudadanos, que deben convivir con una actividad para la que no están preparados los edificios y zonas residenciales.
- El impacto que tiene el desarrollo de esta actividad sobre el precio de la vivienda. El crecimiento de esta actividad ha supuesto un cambio implícito en el uso del suelo, y ha sacado del mercado de la vivienda residencial un volumen muy significativo de unidades. En muchos casos, esta realidad se ha producido en zonas de elevada presión residencial.
- El impacto económico-social del turismo. En un momento de contracción de los presupuestos de la administración e incremento considerable del desempleo, la

actividad turística se valora especialmente por la captación de recursos del exterior, y por la utilización intensiva de mano de obra. El alquiler de viviendas particulares reduce drásticamente la rentabilidad económico-social de la actividad turística.

Las preocupaciones del sector son bien sabidas, pero conviene recordarlas:

- Protección y garantía al cliente: el modelo de protección al consumidor y de atención de quejas y reclamaciones está claramente previsto y establecido en la oferta turística reglada. Están definidas las instancias que deben intervenir en cada caso y los procedimientos que se deben aplicar. En el caso de ofertas no regladas, se producen vacíos significativos y desprotección del consumidor.
- Satisfacción del cliente: no se debe olvidar que finalmente la satisfacción del cliente condiciona de forma muy significativa la competitividad del sector turístico en general. En la medida que la ausencia de normativa y comprobación administrativa facilita la entrada de nuevos operadores no profesionales sin la experiencia requerida en la comercialización y gestión de los servicios, y que la falta de unos requerimientos mínimos de obligado cumplimiento no garantiza un nivel mínimo de calidad, se pone en riesgo la satisfacción del cliente.
- Competencia desleal: el sector turístico y, específicamente, la actividad de alojamiento, se encuentra fuertemente regulada, como consecuencia de las implicaciones que tiene sobre la seguridad y los derechos del consumidor. Esta sobre-regulación genera un coste excepcional sobre la actividad fundamental. El hecho de que esta modalidad de oferta se escape a esta regulación supone una competencia desleal, que perjudica la competitividad del sector. Muchas veces esta situación se puede ver agravada por el incumplimiento de las obligaciones fiscales de tributación por las rentas obtenidas, que en este tipo de actividad quedan fuera de los circuitos habitualmente controlados por la autoridad correspondiente.

En cualquier caso, no es interés de la sociedad ni del sector obtener la prohibición de esta actividad o limitar su realización, puesto que finalmente responde a una reclamación del mercado. Pero debe estar en el convencimiento de todos que el desarrollo de esta actividad debe ser equilibrado, respetuoso con su entorno, y responsable con la sociedad. Sólo la normalización de la actividad protegerá su ejecución y desarrollo, siempre con un modelo sostenible y beneficioso para la sociedad en su conjunto.

Conclusiones:

Del análisis realizado se obtienen las siguientes conclusiones a tener en cuenta en el desarrollo de la normativa de esta actividad y su aplicación posterior:

- Definición de la actividad:
 - o El punto de partida de la definición podría vincularse a lo establecido en la propia modificación de la LAU:
 - 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.

- Duración de la estancia: siguiendo el ejemplo de las mejores prácticas internacionales, conviene establecer una estancia mínima y máxima para esta actividad. Como referencias merece tener en cuenta la duración mínima de 7 días que se está promoviendo en Francia, o la de 3 días vigente en Lacio (Italia). Respecto a la duración máxima, parece que la duración máxima en un entorno de gran ciudad podría ser 31 días, pero en entornos más vacacionales se podría aproximar a 3 ó 4 meses.
- Canales de promoción/comercialización:
 - La mera incorporación de una vivienda en un canal de promoción o comercialización turístico, o la difusión de la oferta en cualquier tipo de soporte con el calificativo “turístico” o similar podría ser considerado como demostrativo de “oferta turística” y por lo tanto, requerir la autorización correspondiente.
 - Se podría establecer corresponsabilidad en el cumplimiento de toda la normativa entre el propietario, el gestor y el canal de comercialización. Este último deberá exigir al propietario y/o gestor pruebas fehacientes del cumplimiento de las normativas.
 - En paralelo a la normalización de la actividad de alquiler de viviendas, se podría normalizar su promoción y comercialización. Todos aquellos que promocionen o comercialicen oferta turística deberían tener la autorización turística correspondiente, y el código de autorización o registro de la vivienda turística debería constar en todos los soportes de comunicación, promoción o comercialización.
 - Se podrían contemplar sanciones para aquellos casos en los que se demuestre publicidad engañosa, que perjudique los derechos del consumidor.
- Registro de la actividad:
 - Evitar una autorización generalizada de la actividad. El criterio básico podría ser:
 - Autorización provisional: hasta haber evaluado todas las implicaciones y haber definido el modelo a aplicar en cada caso.
 - Autorización por excepción: a aplicar en determinados distritos o municipios, en los que la actividad de alquiler de viviendas está generando problemáticas significativas con los residentes.
 - Permiso por parte de la comunidad de propietarios para la realización de la actividad turística. Sería deseable requerir el voto favorable de mayorías cualificadas, para evitar situaciones de indefensión para los ciudadanos más desprotegidos.
 - Autorización expresa del servicio de urbanismo, atendiendo a la calificación del suelo en el que se va a desarrollar la actividad, la adecuación de las instalaciones del edificio al nuevo uso, y las interferencias que se pueden

producir entre esta actividad y otras desarrolladas en edificios próximos (hospitales, escuelas,...).

- Autorización del servicio de turismo vinculada a la verificación del cumplimiento de los requerimientos mínimos de instalaciones y las comprobaciones propias de los sistemas y procedimientos de seguridad.
- Seguro de responsabilidad civil, con valor mínimo de rescate de 2 millones de euros.
- Requerimientos mínimos de instalaciones y servicios:
 - Los requerimientos mínimos deben tener como referencia las necesidades y expectativas de los clientes y deberán garantizar el pleno uso y disfrute de la vivienda.
 - Algunas orientaciones a tener en cuenta son:
 - Dimensiones mínimas: de la totalidad de la vivienda y de determinadas estancias (dormitorio, cocina, baño, sala de estar).
 - Condiciones de comodidad y confort.
 - Equipamiento de la cocina con la maquinaria y los utensilios para el pleno uso y disfrute de la misma.
 - Mobiliario de las habitaciones (camas, dimensiones, colchones, lencería,...).
 - Equipamiento de los baños, contemplando medidas de seguridad del huésped y el confort durante su estancia.
 - Acceso a ventilación natural en todas las habitaciones.
 - Medidas básicas de seguridad del huésped.
 - Servicio de atención continuada del huésped.
- Seguridad:
 - Cumplimiento estricto de la normativa de protección contra incendios y el resto de normativa de seguridad de la vivienda, el huésped y los vecinos.
 - Normativa de seguridad alimentaria: disposición de los equipamientos mínimos necesarios y de los procedimientos de revisión y verificación de salud e higiene de la vivienda.
 - Registro de los datos de los huéspedes, a través de la ficha de la policía y el procedimiento de comunicación correspondiente.
 - Teléfono y servicio de emergencias.
- Régimen de sanción e inspección:
 - Debe contemplar todas las casuísticas:
 - Realización de la actividad sin autorización, incluso si ésta se realiza ocasionalmente.
 - Incumplimiento de los requerimientos mínimos de instalaciones y servicio.
 - Incumplimiento de las normativas relacionadas con la seguridad.

- Las sanciones deberían ser superiores a los 25.000 euros, con la posibilidad de aplicar agravantes, en el caso de reincidencia, incumplimiento de la normativa de seguridad o protección del consumidor, o por comunicación errónea de las características de la unidad alojativa.
- Las sanciones deberían ser especialmente relevantes para los canales de promoción o comercialización. Éstas deberían aplicarse tanto para los que estén gestionados directamente por el propietario o sean de terceros (agentes de la propiedad, portales de internet, webs, gestión personal directa, servicio telefónico,...).
- **Fiscalidad:**
 - Establecer un sistema de tasas vinculadas al proceso de registro de la actividad que sea coherente con el coste del servicio, pero que contemple en parte el esfuerzo de inspección y sanción que requerirá esta tipología de alojamiento.
 - Cumplimiento de la normativa fiscal aplicable para la actividad turística.
 - Aplicación de un sistema de módulos que facilite el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
- **Plan de acción en paralelo al desarrollo de la normativa:**
 - Evaluación del volumen de oferta potencial y del impacto económico-social actual y previsto.
 - Plan de comunicación y difusión de la normativa y sus beneficios en la sociedad, los propietarios y los sectores.
 - Exposición periódica de los resultados obtenidos.
 - Ejecución de un plan de acción para impulsar el registro de la actividad a un mayor número de operadores y propietarios.
 - Constitución de una mesa sectorial para la realización del seguimiento del plan y los resultados obtenidos.

Alquiler de habitaciones.

Aunque el propósito de trabajo se refiere específicamente al alquiler de viviendas residenciales y no al de habitaciones, el análisis realizado ha permitido conocer más en detalle la realidad de esta otra modalidad. La conclusión alcanzada en este análisis, que no ha tenido ni la profundidad ni exhaustividad que requiere, es que se trata de una práctica tan importante o más, que la primera.

Por tanto, la conclusión que se puede extraer es que esta práctica no se debe evitar en el desarrollo normativo y que el nivel de exigencia debería ser, por lo menos, el previsto para el alquiler de viviendas, en toda su amplitud. Es decir, debería regularse completamente la actividad y establecer unos límites lógicos a su desarrollo.

Los requerimientos, autorizaciones, instalaciones, sistemas de seguridad,...etc no deben ser menores a los previstos para el alquiler de viviendas. Naturalmente, se podrán dar muchas casuísticas y situaciones diferentes, pero la norma general es que este tipo de actividad es turística y debería regularse como tal.