

**REGULACIÓN DEL
ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN
LAS ISLAS BALEARES**

ÍNDICE

1.- Presentación

2.- Definición de arrendamiento.

2.1.- Definición de la Ley estatal de arrendamiento.

2.2.- Régimen aplicable al arrendamiento turístico.

3.- Normativa aplicable al arrendamiento turístico en Baleares.

3.1.- El arrendamiento turístico en Baleares.

3.2.- Prohibiciones de arrendamiento turístico.

4.- Diferencias entre el arrendamiento turístico y el arrendamiento de temporada.

5.- Regulación del arrendamiento turístico en Cataluña.

5.1.- Supuestos legales de arrendamiento turístico en Cataluña.

5.2.- Distinción entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

5.3.- Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico.

6.- Comparación de la regulación del arrendamiento turístico en Cataluña y la regulación en Baleares.

7.- Bibliografía.

1.- Presentación.

El turismo es de gran importancia en Baleares y constituye una principal fuente de ingresos. Por eso es vital la regulación que se haga del turismo en Baleares.

Este trabajo de fin de grado tiene como objeto tratar la regulación del arrendamiento turístico en Baleares después de la reforma llevada a cabo en 2013 y tratar algunos de los problemas que se plantean.

2.- Definición de arrendamiento.

2.1.- Definición de la Ley Estatal de arrendamiento.

De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendamiento puede ser arrendamiento de vivienda o arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

El artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos define el arrendamiento de vivienda como aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Esto permite diferenciar el arrendamiento de vivienda de otras modalidades de arrendamiento, al tener el arrendamiento de vivienda como finalidad proporcionar una vivienda permanente al arrendatario, que no vacacional o temporal.

Es arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel que recae sobre una edificación y tiene como destino principal uno distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, como son el arrendamiento temporal y el arrendamiento turístico.

Tanto los arrendamientos de vivienda como los arrendamientos para uso distinto del de vivienda están bajo la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, existen otros arrendamientos que se encuentran excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, éstos son los siguientes:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como

tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en anales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

Esta última exclusión es fruto de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 4 de junio de 2013. El precepto remite a las Comunidades Autónomas la regulación del arrendamiento turístico, de modo que cada Comunidad Autónoma podrá regular normativamente el arrendamiento turístico entendiendo por tal la definición de la letra e) del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los establecimientos que estén dedicados a la actividad de alojamiento turístico no podrán utilizar clasificaciones ni categorías diferentes a las establecidas en a propia ley o en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen (artículo 31 LAU).

La clasificación de las empresas turísticas de alojamiento que establece la ley son:

- a) Establecimientos de alojamiento hotelero.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Alojamiento de turismo rural en sus diferentes clases.
- d) Albergues y refugios
- e) Hospederías.
- f) Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.

No pueden utilizarse categorías distintas a estas a excepción de las que establecen las disposiciones reglamentarias.

2.2.- Régimen aplicable al arrendamiento turístico:

Conforme el artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la LAU y a lo dispuesto en los apartados siguientes del mismo artículo.

Los arrendamientos para uso de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes y en su defecto por lo dispuesto en el título III de la presente ley. Supletoriamente se regirán por lo dispuesto en el Código Civil.

La LAU excluye el arrendamiento turístico de su ámbito de regulación, y de esta forma permite que las Comunidades Autónomas lo regulen. Esta exclusión de la aplicación de la LAU al arrendamiento turístico es fruto de la reforma de la misma por la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas del 4 de junio de 2013.

3.- Normativa aplicable al arrendamiento turístico en Baleares.

La ley aplicable al arrendamiento turístico en Baleares es la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

3.1.- El arrendamiento turístico en Baleares.

Por actividad turística se entiende la actividad destinada a proporcionar a los usuarios los servicios de alojamiento, restauración, intermediación, información, asistencia u otras actividades de entretenimiento, recreo o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo.

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley del Turismo de las Illes Balears, las empresas turísticas deben presentar ante la administración turística competente la declaración previa y facilitar la información y la documentación que se exija por la normativa correspondiente.

La declaración responsable de inicio de actividad turística habilita para el desarrollo de la actividad de que se trate con una duración indefinida desde el día en que se presenta.

La inscripción de las empresas, actividades y establecimientos turísticos se llevará a cabo en los registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos que existen en cada isla.

Es importante notar que las personas físicas o jurídicas que sean los titulares dominicales de la explotación del inmueble en el que se desarrollan actividades turísticas, con independencia de quien sea la persona o entidad que explote deberán inscribir el establecimiento turístico en los registros insulares .

De este modo, se requiere doble inscripción: inscripción de la empresa que lleva a cabo los arrendamientos turísticos e inscripción de la explotación del inmueble en el que se desarrollan actividades turísticas por parte del titular dominical, ya sea persona física o persona jurídica.

La Ley del Turismo no hace referencia a los particulares, de modo que queda fuera de la legislación la regulación del arrendamiento turístico llevado a cabo por particulares. Éstos, para poder arrendar sus propiedades con fin turístico deben inscribirse como empresarios turísticos y a su vez inscribir el inmueble en que se desarrolla la actividad.

En Baleares, el arrendamiento turístico del bloque debe ser exclusivamente turístico, es decir, no es posible, por ejemplo, que en el mismo bloque de edificio existan viviendas turísticas y viviendas no turísticas.

De este modo, es ilegal que un particular lleve a cabo un arrendamiento turístico de un inmueble, ya que para hacerlo es necesario que se dé de alta como empresario turístico, y además que el inmueble esté inscrito como turístico. También va en contra de la normativa anunciar viviendas como turísticas o la prestación de servicios cuando no se cumplen los mencionados requisitos de inscripción.

Surge aquí la problemática de si la prestación de servicios debe ser completa o es suficiente con que se presten algunos de los servicios previstos por la Ley para que se produzca el incumplimiento por parte del particular al arrendar el inmueble. En realidad es suficiente con que se realicen uno o más servicios para considerarse arrendamiento turístico, incluso que se anuncie como turístico.

Tampoco se puede publicitar a través de portales de internet viviendas por particulares como turísticas.

Se consideran empresas turísticas de alojamiento aquellas que desarrollen una actividad consistente en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente como temporal, y con o sin la prestación de servicios complementarios.

Las empresas turísticas se clasifican de la siguiente forma:

- a) Empresas turísticas de alojamiento.
- b) Empresas turístico-residenciales.
- c) Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.
- d) Empresas turísticas de restauración.
- e) Empresas que tienen por objeto la actividad de intermediación turística.
- f) Empresas que tienen por objeto actividades de entretenimiento, recreativas, deportivas, culturales o lúdicas o todas las que tengan una naturaleza complementaria al sector turístico.
- g) Empresas que tienen por objeto las actividades de información, orientación y asistencia turística.

No es preceptiva una licencia de actividad para cada una de las actividades relativas a usos

secundarios compatibles, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica y sectorial aplicable a la actividad desarrollada en aplicación de los usos permitidos.

3.2.- Prohibiciones de arrendamiento turístico.

La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad están prohibidas, tendrán la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina e implicará sanciones.

Está prohibida la utilización de denominaciones de cualquier actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación las categorías o las características de la actividad y que los alojamientos no inscritos en los registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos utilicen las denominaciones <<vacacional>>, <<turística>> o similares.

Se consideran oferta y actividad ilegal la publicidad o la comercialización de estancias en viviendas, de las previstas en la ley, no inscritas y que no cumplan los requisitos que se establecen en la Ley del Turismo de las Illes Balears.

No se permite al particular llevar a cabo arrendamiento turístico de sus propiedades. El particular deberá inscribirse como empresario turístico o bien contratar los servicios de una empresa dedicada a esa actividad.

De esta forma, los particulares no pueden llevar a cabo arrendamientos turísticos ni publicitarlos como tales si el inmueble no está inscrito en el registro como tal y ellos, a su vez, como empresarios turísticos.

Es un requisito inscribir el inmueble en el registro como turístico, y no es posible que en el mismo bloque existan viviendas turísticas y no turísticas, de lo contrario será una actividad prohibida, igualmente si se publicita como turístico o vacacional.

4.- Diferencia entre el arrendamiento turístico y el arrendamiento de temporada.

En el arrendamiento turístico hay prestación de servicios, y por ello está excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, mientras que en el arrendamiento de temporada no existen servicios complementarios. Por lo tanto, para distinguir entre arrendamiento de temporada y arrendamiento turístico la diferencia consiste en que en el arrendamiento de temporada el arrendador no se obliga a prestar ningún servicio complementario, mientras que la principal característica del arrendamiento turístico es la prestación de servicios, tales como:

- a) Limpieza periódica de la vivienda.
- b) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de estos.
- c) Mantenimiento de las instalaciones.
- d) Servicio de atención al público en horario comercial.

El arrendamiento turístico debe cumplir con una serie de servicios que establece la Ley del Turismo de las Illes Balears.

Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar un servicio de alojamiento turístico, que se publiciten como tales, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo adecuados para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos y bebidas, y en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente.

En este sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, 799/2006, del 5 de octubre, que considera que existía una explotación ilegal que debió ser, de haber cumplido los requisitos administrativos, arrendamiento turístico, porque existía prestación de servicios tales como piscina, supermercados, etc. Y al haberse publicitado como tal sin ser legal la explotación turística puesto que ésta no contaba con los requisitos administrativos, fue declarada por la sentencia como una explotación ilegal, y merecedora de sanción administrativa.

Las viviendas en que se permite la comercialización de estancias turísticas deben ser unifamiliares aisladas o pareadas, es decir, aquellas en las que únicamente esté permitida una vivienda o parcela, aunque se puede tramitar el expediente y pueden aceptarse supuestos en que

exista más de una vivienda por parcela si se dan circunstancias análogas.

La Ley del Turismo de las Islas Baleares entiende por viviendas unifamiliares pareadas aquellas que se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal o cuando en distintas parcelas existan viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que las separa. Es requisito fundamental la declaración previa que habilita al inicio de la actividad.

5.- Regulación del arrendamiento turístico en Cataluña.

5.1.- Supuestos legales del arrendamiento turístico en Cataluña.

El arrendamiento turístico está regulado en Cataluña por el Decreto número 159/2012, de 20 de noviembre.

De acuerdo con la regulación catalana, servicios turísticos son los dirigidos a atender las demandas de las personas usuarias de los establecimientos de alojamiento turístico, incluyendo el disfrute de las instalaciones y locales. La prestación de servicio de alojamiento se considera servicio turístico cuando se ofrece en combinación con cualquiera de los siguientes:

- cuartos de baño y servicios higiénicos con los elementos necesarios para su inmediata utilización, con reposición y limpieza incluidas en el precio;
- servicio de limpieza periódica incluida en el precio, de las unidades de alojamiento y/o instalaciones comunes mientras están alojadas las personas usuarias. Con excepción de los albergues móviles, semimóviles y fijos en los establecimientos de camping;
- cambio de ropa de cama y baño incluido en el precio;
- servicio de comedor en el propio establecimiento;
- servicio de lavandería;
- servicio de habitaciones;
- servicio de recepción, seguridad y/o vigilancia las 24 horas.

El apartado 4 del artículo 4 de la norma establece la autoclasificación del empresario mediante la presentación de la declaración responsable a la que se refiere el artículo 5.1 de la misma norma. Deberá presentar la declaración responsable antes de dar inicio a su actividad.

5.2.- Distinción entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

Se lleva a cabo una distinción entre viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos. Los establecimientos de apartamentos turísticos son edificios o conjuntos continuos constituidos en su totalidad por arrendamientos o estudios, como establecimiento único o como unidad empresarial de explotación, con los servicios turísticos correspondientes.

Viviendas de uso turístico son aquellas cedidas por su propietario de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada en condiciones de inmediata disponibilidad.

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), núm. 315/2013 de 8 mayo hace distinción entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico: “junto a los apartamentos turísticos se encuentran las viviendas de uso turístico, y [...] cuando se habla de apartamentos turísticos se piensa en un conjunto de viviendas que conforman una unidad y que se dedica en su totalidad a ofrecerse como establecimiento de alojamiento turístico, mientras que cuando se habla de viviendas de uso turístico se piensa en viviendas más o menos aisladas que se ceden a terceros en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o bajo cualquier otra forma que implique contraprestación económica, por mucho que en un mismo bloque o edificio una misma persona pueda dedicar más de una vivienda a este uso turístico”.

No se admite cesión por estancias, entendiendo por estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, y considera cesión reiterada cuando la vivienda se cede dos o más veces dentro del período de un año.

5.3.- Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico:

Las viviendas de uso turístico deben disponer de la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.

No pueden ser ocupadas con más plazas que las indicadas en la cédula.

Las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su empleo inmediato, con el fin de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan, todo en perfecto estado de higiene.

El propietario de la vivienda o la persona gestora en la que delegue, debe facilitar a personas usuarias y vecinos el teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico. Asimismo, la persona propietaria o la persona gestora en la que delegue, debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de

la vivienda.

Es necesaria la comunicación previa de inicio de actividad ante el ayuntamiento competente, suscrita por el propietario y también, si procede, por la persona física o jurídica gestora a la que previamente el propietario haya encomendado la gestión de la vivienda en cuestión.

Las viviendas de uso turístico deben inscribirse en el Registro de Turismo de Cataluña. Los ayuntamientos envían a la Administración de la Generalidad de Cataluña las altas, bajas y modificaciones de datos de las viviendas de uso turístico situadas en su término municipal a través de la extranet de las administraciones públicas catalanas.

6.- Comparación de la regulación del arrendamiento turístico en Cataluña y la regulación en Baleares.

En la regulación del arrendamiento turístico de Cataluña está permitido el arrendamiento turístico de viviendas por particulares, en Baleares, en cambio, únicamente se regula el arrendamiento turístico cuando lo lleva a cabo un empresario turístico, lo que obliga al particular a inscribirse como tal en el registro o contratar los servicios de una empresa turística.

En Baleares no está permitido arrendar turísticamente una parte de las viviendas del mismo bloque, mientras que en Cataluña sí (véase la sentencia núm. 315/2013 de 8 mayo del TSJ de Cataluña). En Baleares todo el bloque de viviendas tiene que estar inscrito en el registro como turístico, de manera que no se puede llevar a cabo en un mismo bloque arrendamiento de vivienda y arrendamiento turístico.

La regulación del arrendamiento turístico por la Comunidad Autónoma de Cataluña es más ventajosa que la Balear, ya que ésta deja en la ilegalidad muchos supuestos de arrendamiento que de hecho tienen lugar, al tenerse que inscribir el particular como empresario para poder hacer arrendamiento turístico o bien lo obliga, si no se inscribe como empresario turístico, a requerir los servicios de una empresa que sí esté inscrita y lleve a cabo dicha actividad.

7.- Bibliografía.

Ley de Arrendamientos Urbanos

Ley del Turismo de las Islas Baleares

<http://blog.sepin.es/2013/05/limites-en-el-alquiler-de-apartamentos-turisticos/>

[https://blog.rentalia.com/2013/03/legalidad-del-alquiler-vacacional-en-](https://blog.rentalia.com/2013/03/legalidad-del-alquiler-vacacional-en-cataluna.html)

[cataluna.htmlhttp://www.roigy Rubio.es/noticias/contratos-de-alquiler-de-viviendas-en-mallorca](http://www.roigy Rubio.es/noticias/contratos-de-alquiler-de-viviendas-en-mallorca)

<http://www.abogadosparatodos.net/regulacion-del-alquiler-para-uso-turistico-o-vacacional/>