

## ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CATALUÑA

En la actualidad, la mayoría de las comunidades autónomas cuentan con una regulación en activo para los arrendamientos de viviendas de uso turístico, la "pionera" en este sentido ha sido sin duda alguna la comunidad autónoma de Cataluña. Y ello, como consecuencia al elevado turismo registrado en la propia comunidad autónoma, con especial notoriedad en la ciudad de Barcelona, fenómeno que no solo ha fomentado la especulación y el encarecimiento del mercado inmobiliario, sino también ciertos problemas de convivencia. De ahí que, en Cataluña, el alquiler de vivienda con uso turístico se encuentre explícitamente regulado por la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña (en adelante, la "Ley de Turismo de Cataluña") y por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico (en adelante, el "Decreto de viviendas de uso turístico"), quedando, consecuentemente, inaplicable la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Con anterioridad a destacar ciertos extremos de los alquileres de viviendas turísticas, es preciso definir el concepto de "viviendas de uso turístico", también conocido como "VUT". De conformidad con las disposiciones de la Ley de Turismo de Cataluña y el Decreto de viviendas de uso turístico, tienen la consideración de viviendas de uso turístico o VUT *"aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada"*. En otras palabras, aquellas viviendas que se ceden en totalidad (y no por habitaciones), dos o más veces dentro del periodo de un año, durante un periodo igual o inferior de treinta y un días.

Una vez definidas las características principales de las VUT, caben señalar cuales son los requisitos que se han de cumplir para ceder estos inmuebles a personas con destino turístico, así como las obligaciones que nacen de dicha relación contractual.

En primer lugar, y en relación con los requisitos para iniciar la actividad de las VUT, establecer que los propietarios o, en su caso, sus gestores, deberán presentar una "comunicación previa de inicio de actividad" ante el Ayuntamiento en que se encuentre la vivienda, siempre y cuando se cumplan dos requerimientos: por un lado, que la vivienda disponga de cedula de habitabilidad; y, por otro lado, que la normativa sectorial o los estatutos de la comunidad (inscritos en el Registro de la Propiedad) no prohíban destinar la vivienda a un uso turístico.

En segundo lugar, y con respecto a las obligaciones de los propietarios (o sus gestores), decir que éstos se encuentran obligados a cumplir con las siguientes obligaciones:

- Incluir el número de Registro de Entrada en el Ayuntamiento de la “comunicación previa de inicio” en los anuncios de la VUT.
- Alojar al número de turistas que permita la cédula de habitabilidad, sin sobrepasar el máximo que ésta establezca.
- Destinar la vivienda a uso turístico con los muebles y enseres necesarios acordes al destino y a un uso inmediato.
- Proporcionar unas adecuadas condiciones de higiene.
- Facilitar al turista el teléfono para atender y resolver inmediatamente consultas e incidencias.
- Garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.
- No impedir la acción inspectora de las autoridades competentes.
- Disponer de hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia del órgano competente en materia de consumo de la Administración de la Generalidad y ponerlas a disposición de las personas usuarias en un lugar adecuado dentro de la vivienda de uso turístico.
- Exhibir en la vivienda, en lugar visible para el turista: el número de Registro de Entrada en el Ayuntamiento de la “comunicación previa de inicio”; el rótulo informativo de la disponibilidad de las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia; y el número de teléfono del propietario (o su gerente).
- Remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en la vivienda, de acuerdo a la normativa de seguridad ciudadana.
- Emitir factura al turista en la que aparecerán, entre otros, los usuarios que han pernoctado, número de noches contratadas y el precio con desglose del IVA.
- Autoliquidar la [tasa turística](#) cada tres meses en la agencia tributaria. La tasa es de 0,75€ por persona y noche en la provincia de Barcelona y 0,50€ por persona y noche en el resto de Cataluña.

El incumplimiento de cualquiera de las citadas obligaciones constituye una infracción administrativa sancionada mediante advertencia, multa, suspensión de la actividad o cierre temporal o definitivo del establecimiento, en función de la gravedad de la infracción. A efectos de la Ley de Turismo, se considera infracción muy grave el hecho de prestar servicios turísticos sin disponer de la habilitación correspondiente.

A su pesar, está practica de arrendar pisos sin haber comunicado previamente la actividad está incrementando vertiginosamente por el exceso de visitantes y los beneficios que ello comporta. Es, por ello, que los ayuntamientos están comenzando a imponer multas elevadas y a cerrar los pisos turísticos ilegales.

