

Alquiler Vacacional y arrendamiento de temporada

En Baleares el alquiler vacacional se regula en la Ley de Turismo 8/2012, de 19 de julio y en el Decreto 20/15, de 17 de abril. Y a ello hay que decir, que según esta normativa no se pueden alquilar pisos o apartamentos con finalidad turística. La ley es clara al respecto y en caso contrario hay sanciones importantes. Para alquilar pisos o apartamentos por temporadas, hay que encuadrar esos arrendamientos en la ley de arrendamientos urbanos, y diferenciarlos claramente en el contrato de un alquiler vacacional, pues en caso contrario la Ley de Turismo de Baleares presume que todo es alquiler vacacional y si es un piso o apartamento, nos enfrentaríamos a cuantiosas sanciones económicas, porque está prohibido el alquiler vacacional de pisos o apartamentos en Baleares.

Siempre tendremos que distinguir lo que es alquiler vacacional de lo que es arrendamiento de temporada.

El alquiler vacacional según la normativa sectorial de Baleares, sería aquel, en el que se pueden comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas unifamiliares siempre que se lleve a efecto por su propietario o por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística y siempre que se ofrezca con servicios turísticos.

Las viviendas que se pueden alquilar en Baleares como alquiler vacacional son las siguientes:

1. Vivienda unifamiliar asilada (una vivienda por parcela).
2. Viviendas unifamiliares pareadas (aquéllas que se encuentran en una misma parcela sujeta a un régimen de propiedad horizontal o adosadas a la pared medianera que las separa).
3. Vivienda familiar entre medianeras (Casas de pueblo)

Las viviendas para su alquiler se comercializarán a través de canales de comercialización turística. (En la WEB de la Consellería se publicará un listado de esos canales).

Los requisitos mínimos para la inscripción de las viviendas de alquiler vacacional se recogen en el anexo 6 del decreto.

Las estancias de las viviendas que se comercialicen turísticamente, tendrán que consistir en la cesión temporal de la vivienda **por períodos no superiores a dos meses.**

Además, se tiene que garantizar lo que llaman servicios turísticos, es decir:

- a) Limpieza periódica de la vivienda
- b) Ropa de cama, menaje de casa en general y reposición de éstos.
- c) Mantenimiento de las instalaciones

- d) Servicio de atención al público en horario comercial
- e) Un servicio de asistencia telefónica al turista durante 24 horas.
- f) Suscribir una póliza de seguro por importe mínimo de 300.000 euros, con franquicia máxima de 600 euros por siniestro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales y materiales que puedan sufrir los usuarios de las viviendas durante la estancia.

La vivienda como máximo tendrá 6 habitaciones y 12 plazas. Tendrá que tener un cuarto de baño por cada 3 plazas.

Durante el periodo de comercialización de la vivienda, será obligatoria la exhibición en lugar destacado y visible de la placa identificativa normalizada en la que figure el distintivo de vivienda vacacional conforme indica el anexo I, de la normativa.

Antes de iniciar la comercialización del alquiler vacacional, la normativa en Baleares, exige, que se tiene que solicitar el número de Estancia Turística en Vivienda (ETV), en las oficinas de la Dirección General de Turismo.

Se tiene que presentar la documentación de las viviendas, consistente en:

1º un informe descriptivo de la estancia turística en vivienda firmada por técnico competente (Entiendo arquitecto, aparejador, ingeniero).

2º Declaración responsable de inicio de actividad turística de estancia en viviendas (Redactado por abogado).

Una vez que se presenta esta documentación, ya se puede iniciar el alquiler siempre que se cumplan los requisitos legales. La administración tiene un plazo de 6 meses para resolver la petición. Y una vez presentada la documentación, se inscribirá en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos. A partir de ahí, la inspección contactará con el solicitante para realizar la visita y comprobar el cumplimiento de los requisitos legales.

Alquiler de temporada de pisos o apartamentos.

Para poder alquilar pisos o apartamentos por temporada:

1º no se pueden promocionar ni publicitar por canales de comercialización turística, ni se puede emplear en la publicidad los términos “alquiler vacacional” o similares.

2º No debe prestar servicios turísticos (Limpieza periódica de la vivienda, ropa de cama, menaje de casa en general y reposición de éstos, mantenimiento de las instalaciones, Servicio de atención al público en horario comercial, etc...)

3º Se tiene que poder probar que es un arrendamiento sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos y no a la normativa sectorial de turismo.

Para ello, habrá que suscribir un contrato de arrendamiento por escrito para uso distinto del de vivienda, redactado por un profesional, cumpliendo con la normativa arrendaticia, incluida la obligación de prestar fianza conforme al art. 36 de la LAU.

Por tanto, según la normativa turística no se puede publicitar los pisos para alquiler vacacional, la mera publicidad ya supone una actividad sancionable por la administración, calificada como infracción grave que lleva aparejada una sanción de 4001 euros a 40.000 euros.