

ESTUDIO/INFORME: Sobre Arrendamientos de Temporada y la Ley del turismo de las Illes Balears.

ENERO DE 2013.

De JULIÁN LÓPEZ ALFARO: móvil 607 666 564.

-En esta letra, sencilla o **remarcada**, y color se copian los textos que me interesan comentar de las leyes.

*-En esta letra, sencilla o **remarcada**, y color son los COMENTARIOS y otros.*

Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de arrendamientos urbanos.- (BOE núm. 282, de 25 de Noviembre)

TITULO PRIMERO

Ámbito de la ley.

Art. 1. Ámbito de aplicación.- La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Art. 2. Arrendamiento de vivienda.- 1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo **destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.**

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualquier otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Art. 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.- 1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recaendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. **En especial**, tendrán esta consideración los **arrendamientos** de fincas urbanas celebrados **por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra,** *(COMENTARIO: ahí están los dos conceptos de arrendamiento de vivienda y el que a nosotros nos interesa defender y aplicar es el de temporada, sea ésta de verano o cualquier otra.- Así nuestro derecho a arrendar por tiempos determinados está 100% reconocido en esta ley y en ella hemos de encontrar amparo y fuerza para seguir adelante.)*

(BOIB, núm. 106, de 21-07-2012: pág. 42)

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.

Artículo 1

Objeto y finalidad de la ley

1.;

2. La presente ley tiene por finalidad:

a); b); c); d);

e) Erradicar la competencia desleal y la oferta ilegal o clandestina. *(COMENTARIO: se refiere a la que así se declara en el art. 50 y siguientes, y aquí empieza a elaborar el escribano, persona física o gabinete, el plan cainita del lobby cainita hotelero, con el apoyo de la Consellería de Turismo.)*

f); g);

h) Fomentar la diversificación de la oferta turística. *(COMENTARIO: esto es absurdo, eliminando la posibilidad de tener inquilinos visitantes residentes de nuestra propia Comunidad Autónoma, nacionales españoles y extranjeros en los inmuebles legales:¡¡¡ chalés adosados y viviendas/apartamentos en edificaciones plurifamiliares en régimen de propiedad horizontal!!!.)*

Artículo 2

Ámbito de aplicación

Las disposiciones de la presente ley serán de aplicación a:

a); b); c); d);

e) Cualquier otra persona, ente o actividad directa o indirectamente relacionada con el sector turístico.

(COMENTARIO: en nuestra tierra todo el mundo está directa o indirectamente relacionado con el turismo, pero ¿hasta dónde llega realmente el sector turístico reglado?)

Artículo 3 Conceptos y definiciones

a) Turismo: las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a los de su entorno habitual, cualquiera que sea su finalidad y por períodos temporales determinados. Incluye la combinación de actividades, servicios e industrias que completan la experiencia turística, tales como transporte, alojamiento, establecimientos de restauración, tiendas, espectáculos, oferta de entretenimiento, ocio y recreo y otras instalaciones para actividades diversas. *(COMENTARIO: analizando el texto de este artículo creo que incluye farmacias, autobuses de línea, taxis, policías y guardias civiles, instaladores de aire acondicionado, ascensoristas, etc., etc. La calificación de absurdo no llega ni a la sombra de este disparate)*

b) Actividad turística: la 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. *(COMENTARIO: otra vez estamos en las mismas: ...y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo. Todos estamos relacionados necesariamente y por tanto realizamos actividades turísticas ¿no es un disparate?)*

c) Sector turístico: el conjunto de personas físicas o jurídicas que desarrollan alguna forma de actividad turística o participan en ella. *(COMENTARIO: se ve claramente que el lobby cainita hotelero ha encargado a un buen experto, persona física o gabinete, la redacción diabólica del total texto de esta ley del (des)turismo de las Illes Balears)*

d); e);

f) Empresa turística: cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de algún servicio turístico o a la explotación de algún recurso o establecimiento turístico.

g) **Servicio turístico: la actividad que tiene por objeto atender algún interés o necesidad de los usuarios de actividades identificables por separado cuando se venden a consumidores y a usuarios que no están necesariamente ligados con otros productos y servicios en el desarrollo de la actividad turística.**

h); i); j); k); l);

m) Actividades de intermediación turística: aquellas que tienen por objeto el desarrollo de actividades de mediación u organización de servicios turísticos. *(COMENTARIO a f), g) y m): créanme que todo lo anterior está copiado fielmente sin quitar o poner ninguna coma, pero el escribano, persona física o gabinete, encargado por el lobby cainita hotelero de esta redacción, nuevamente se ha pasado de ambiguo y abarca-lo-todo, naturalmente en su propio interés de eliminar la oferta ilegal, desleal e intrusa)*

(COMENTARIO A TODO LO ANTERIOR: en esta ley está meridianamente claro que en el ámbito legislativo de turismo se encuentra cualquier actividad de persona física o jurídica fuera de su ámbito de residencia, esto es igual al disparate de decir que “todo el monte es orégano y punto”. Así tenemos, que con los anteriores conceptos y definiciones turísticas se conculcan y se laminan todos los derechos de personas físicas o jurídicas con actividades inmobiliarias que tengan relación económica con personas físicas o jurídicas no residentes y de la propiedad inmobiliaria en, especialmente, la vertiente del alquiler temporal, pero esto es sólo el principio de lo que viene.

Capítulo IV Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas

Artículo 49 Concepto

Son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una **vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico** que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo. *(COMENTARIO: ¿Qué quiere decir “empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas”? ante todo el truco está en que las “estancias turísticas” las producen las personas físicas o jurídicas desplazadas de su residencia habitual y así no importa que esas viviendas **prestan servicios de alojamiento turístico sin***

*ser establecimientos de alojamiento reglado, ¡¡basta su registro en la Consellería de Turisme!! Estas viviendas aislada, en suelo rústico, son en más del 90% ilegales, se les permite una actividad turística en suelo rústico totalmente ilegal, y sin legalización urbanística ni de alojamiento turístico alguno, saltándose conscientemente toda la legalidad urbanística vigente y la turística expuesta en el **Capítulo II: Empresas turísticas de alojamiento**. Esto da una sensación de prevaricación, empleando esta ley como tapadera.- A partir de ahora se pueden permitir políticamente convertir cualquier edificación, en cualquier lugar, y sea legal o ilegal urbanísticamente, en viviendas de estancias turísticas. Pero ¡¡Ojo al parche!! Cuidado, cuidado y más cuidado que aquí puede haber un soberano gol: todos, propietarios u operadores, se tienen que constituir en **empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas** y a continuación habrá que aclarar qué situación legal se crea y dónde y cómo está ese comercializador frente al fisco tributario, con todas las consecuencias y responsabilidades.)*

Artículo 50 **Comercialización**

1. Se podrán 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 los servicios turísticos a que se refiere el artículo siguiente.

2. Sin perjuicio del apartado anterior, se entenderá que hay comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando no se pueda acreditar de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial.

*(COMENTARIO: No se pueden salir del origen de todo esto, que es una actividad de alquiler de vivienda según la Ley de Arrendamientos Urbanos por medio de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TEMPORAL, que es lo que dice el apartado anterior muy trabajosamente. La GRAN DIFERENCIA es que ni el propietario, ni la vivienda se tienen que registrar en ningún sitio, empleando el contrato de alquiler temporal de vivienda y además **ESTÁ EXENTO DE IVA, TOTALMENTE LEGAL**. El que se convierte en “**empresa comercializadora de estancias turísticas en viviendas**”, queda sujeto a pagar **21% IVA**.- En ambos casos se ha de hacer declaración anual de estos ingresos en la confección del **I.R.P.F.**, pero los que tienen que declarar IVA están obligados a hacerlo además trimestralmente todo el año.*

3. Las estancias que se comercialicen turísticamente tendrán que consistir en la cesión temporal del derecho de goce y disfrute de la totalidad de la vivienda **por períodos de tiempo no superior a dos meses**.

No se permite la formalización de contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda a usuarios que hayan formalizado distintos contratos.

4.;

Artículo 51

Servicios turísticos

1. El comercializador de estancias en viviendas para uso vacacional deberá garantizar, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los siguientes servicios:

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

2. Además de las obligaciones impuestas en el art. 19 de la presente ley a todas las empresas turísticas, el comercializador de estancias turísticas en viviendas deberá disponer de un servicio de asistencia telefónica al turista o usuario del servicio turístico prestado durante 24 horas. *(COMENTARIO: Es curioso y digno de resaltar como no se nombra en ninguna parte el que haya jardín, ni piscina u otros muchos artilugios, el suministro de agua, de electricidad, etc., etc. Y así lo expuesto no me merece ni un segundo más de atención y aquí se ve la definición ininteligible del Concepto: Servicio Turístico, porque todo, todo es servicio turístico.)*

Artículo 52

Tipología de las viviendas en que está permitida la comercialización de estancias turísticas.

1. Las viviendas objeto de estancias turísticas a que se refiere este capítulo tienen que responder a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Se entiende por *vivienda unifamiliar aislada*, a los efectos de esta ley, aquella en que únicamente esté permitida una vivienda por parcela. No obstante, previa tramitación previa del correspondiente expediente, podrán aceptarse supuestos en que exista más de una vivienda por parcela, siempre que se den circunstancias que reflejen analogía. Se entienden por *viviendas unifamiliares pareadas*, a los efectos de esta ley, aquellas que se encuentran en una misma parcela sometidas a régimen de propiedad horizontal o cuando en distintas parcelas existan viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que las separa.

2. En ningún caso se considerarán aisladas las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal, quedando en consecuencia prohibida la comercialización de estancias turísticas en ese tipo de viviendas. (COMENTARIO: Aquí se ha consumado la intención del lobby cainita hotelero y el consentimiento de la Consellería de Turismo, pero nuestros derechos a aplicar la Ley de Arrendamientos Urbanos no los han podido quitar ni antes, ni ahora, ni en un futuro. Ha de quedar meridianamente claro que esto, si se cumpliera, sería igual a pegarse un tiro en la sien de nuestra economía y de nuestra actividad turística.)

3. Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en las que se permite la comercialización de estancias turísticas tendrán que disponer como máximo de seis dormitorios y con un máximo de doce plazas.

4.; 5.; *(COMENTARIOS DE FINAL Y CIERRE: Siendo todo lo anterior muy, muy grave no puedo entender a los del lobby cainita hotelero que no piensen dos cosas importantísimas: Una, los inquilinos que no vengán a adosados y apartamentos en régimen de propiedad horizontal, ¿creen ustedes que serán más clientes para sus hoteles? – No lo veo nada claro. Y dos, pero si estos visitantes de las Illes Balears ven impedida su estancia entre nosotros, seguro que no vendrán a ningún otro alojamiento y cambiarán por otros destinos. Siendo así que los aviones tendrán menos ocupación y las consecuencias para todo el tráfico turístico serán ¡¡¡nefastas para los hoteleros!!! .*

*Esto que ahora se pretende hacer me recuerda, tristemente, la “tasa turística” para subir la calidad turística y conseguir menos turistas, pero con mejor poder adquisitivo y “eliminar el turismo de alpargata”, ¡¡¡qué equivocados y cuántas pérdidas!!! Y todo aquello se hizo en contra de la opinión del lobby cainita hotelero, que en esta ocasión tenía razón. Ahora se hace exactamente lo que quiere este lobby cainita hotelero, cayendo en el exceso de querer aniquilar lo que ellos consideran una competencia desleal e ilegal, que es la que legalmente se ejerce según la Ley de Arrendamientos Urbanos en toda España, pero que en las Illes Balears se considera ilegal, aunque esta Ley del Turismo no la ha podido quitar y figura en su art. 50, punto 2. siempre que se contrate con un contrato de arrendamiento temporal según la L.A.U., así se demuestra por sí sólo que todo lo de la **comercialización de estancias turísticas en viviendas** es ilegal y contrario a leyes superiores.- ¿Una solución?: Se podría confeccionar una Ley Estatal para alquileres con circunstancias específicas de los arrendadores y de los arrendatarios.*

Comentario de Wolfgang Kleinholz, Neuss en Mallorca Zeitung, de 9 de agosto de 2012: El Govern se hace un gol en propia puerta: Primero, esta Ley no tiene nada que ver con el progreso y menos con la legislación de la Unión Europea. Segundo, y aquí está el gol en propia puerta (¡¡se corta la rama del árbol en donde está sentado!!): ¿Cómo se puede prescindir de todos los beneficios que aporta esta

actividad?.- Se tendría que anular esta legislación lo antes posible, y si no se hace ¿se quiere insistir en el conocido fracaso, en la soberbia y en la tozudez? (es una traducción libre del artículo)

Ahora el PP, con mayoría absoluta asume y apoya todas las tesis y exigencias del lobby cainita hotelero para aniquilar lo que los hoteleros consideran, muy erróneamente, la competencia desleal, ilegal y clandestina. No es este el camino, olvidando la historia de nuestro turismo, intentando aniquilar un gran patrimonio y actividades económicas socialmente inmensas y no menos beneficiosas que toda la planta hotelera, se mire por donde se quiera mirar.

Creo que es sintomático de una gran soberbia y gran cinismo como con la “tasa turística de las Illes Balears” fuimos los únicos de toda España y en contra del lobby hotelero de entonces. Ahora es exactamente lo mismo, pero en sentido contrario. No obstante el fracaso será el mismo y las mismas lamentaciones, pero con lamentaciones no se pueden pagar las facturas, ni las deudas y aún peor: no aseguraremos la obtención de ningún cliente más para ningún hotel.)

DESPEDIDA: El escribano, persona física o gabinete, del lobby cainita hotelero y muchos más saben que los inmuebles sin calificación normativa de alojamiento turístico sólo se pueden alquilar, la comercialización de estancias turísticas en viviendas es un invento ilegal y la Ley de Arrendamientos urbanos es el único camino legal para alquilar todos los inmuebles.

¡¡¡ Que lástima y que vergüenza que nosotros seamos el hazmerreír de toda España, el mayor agresor a todos los propietarios, a nuestra economía y al turismo !!!

¡¡¡DEFENDEREMOS NUESTROS DERECHOS DE ALQUILAR LA PROPIEDAD INMOBILIARIA!!!

Julián López Alfaro

Móvil: 607 666 564

¡¡¡ Un fuerte y agradecido saludo!!!