



IL PARERE LEGALE

En Maspalomas , a 29 de Octubre 2018

SOBRE LOS INMUEBLES EN SUELO TURÍSTICO.

En la actualidad existen diversas legislaciones que afectan al funcionamiento de los inmuebles en suelo turístico y su explotación, por lo que, para entender su funcionamiento, hemos de estudiar con detalle donde nos sitúa la normativa actual y que dirección nos marcan los actuales acontecimientos.

Según el artículo 148.1.18º de la Constitución Española, las Comunidades Autónomas podrán atribuirse competencia en la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, lo cual es asumido por la comunidad autónoma de Canarias mediante el artículo 30.21 del Estatuto de Autonomía. Esto nos lleva a las dos principales normas de aplicación en este aspecto, la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y el Decreto 113/2015, de 22 de Mayo, de viviendas vacacionales.

Basándonos en estas leyes estudiaremos las principales alternativas de explotación de los inmuebles:

- i. Explotación mediante empresa explotadora.
- ii. Alquiler de larga temporada.
- iii. Alquiler como vivienda vacacional.

i. Explotación mediante empresa explotadora

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias pretende, entre otras cosas, la ordenación y el fomento del sector turístico empresarial, tanto desde el punto de vista de la actividad, como de los establecimientos donde se desarrolle la misma.

A los efectos de esta Ley ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. En su artículo 38.1, establece la obligación de llevar a cabo “principio de unidad de explotación”, según el cual la actividad de explotación turística de las unidades alojativas de un conjunto debe someterse a una única empresa. Dicha empresa, de acuerdo con el artículo 39, podrá adoptar cualquiera de las

DISCLAIMER: Ha de tenerse en cuenta que ésta publicación tiene carácter meramente informativo y carece de validez jurídica.





IL PARERE LEGALE

formas y modalidades propias de una actividad empresarial, debiendo ostentar con carácter previo a su ejercicio, título habilitante expedido por los propietarios.

Se concluye que es la metodología principal de explotación según la normativa vigente, según la cual la empresa explotadora establece un acuerdo con el propietario, el cual le otorga un título habilitante para hacer efectiva la explotación del inmueble bajo las condiciones contractuales y económicas pactadas por ambas partes.

ii. Alquiler de larga temporada

Si bien la mencionada ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias exige el cumplimiento del principio de unidad de explotación, en su artículo 42.1 especifica que los alojamientos que no sigan el principio de unidad de explotación quedarán excluidos de la oferta turística de Canarias diciendo en su apartado 42.1.b) que “sólo podrán ser alquilados o arrendados conforme a las disposiciones del Código Civil o de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en ningún caso para uso turístico.” La propia ley nos remite a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), la cual establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

iii. Alquiler como vivienda vacacional.

Esta última metodología es la de mayor interés en la actualidad por ser la que, por norma general, aporta mayores beneficios económicos al propietario. Viene regulada por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Dicho Reglamento ha generado gran controversia, por lo que analizaremos lo que estipula para posteriormente estudiar cómo nos afecta y que postura está tomando la jurisprudencia.

Define las viviendas vacacionales y establece una serie de requisitos y limitaciones a las viviendas de este tipo entre los cuales destacan los artículos 3.2, 12.1 y 12.2, que analizaremos a continuación.

- Artículo 3.2 excluye de su ámbito de aplicación las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las

DISCLAIMER: Ha de tenerse en cuenta que ésta publicación tiene carácter meramente informativo y carece de validez jurídica.





IL PARERE LEGALE

viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas.

- Artículo 12.1 establece que no se permitirá la cesión por habitaciones, existiendo prohibición de formalizar varios contratos al mismo tiempo respecto a la misma vivienda, no permitiéndose, por tanto, el uso compartido de la misma.

Sobre estos artículos hemos de remitirnos a la sentencia nº 41/2017, de 21 de marzo de 2017, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC), que ha declarado la nulidad de dichos preceptos, entre otros, por carecer de cobertura legal en la Ley de Turismo e infringir la libertad de empresa (artículo 38 CE) y la libertad de prestación de servicios (Directiva 2006/123/CE), limitando la oferta turística sin justificación suficiente. Entiende que “así las cosas, excluir la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de aquellas de uso mixto, precisamente donde se trata de localizar predominantemente los usos turísticos, carece de cobertura legal en la Ley de turismo de Canarias”.

Dicha sentencia ha sido recurrida ante el Tribunal Supremo. Por este motivo todavía no es firme, siendo los artículos anulados vigentes y, de momento, aplicables por la Administración de Canarias.

- Artículo 12.2 establece que, para poder destinar al alquiler vacacional viviendas en régimen de propiedad horizontal, solo podrán comercializarse aquellas en las que expresamente no se prohíba dicha actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios.

En relación a este artículo, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJC) ha dictado una sentencia que avala que las comunidades de propietarios pueden cambiar los estatutos para prohibir los pisos turísticos, pero que determina que esta decisión no puede tener efecto en el propietario que adquirió su piso sin ninguna restricción de uso si ya tiene la licencia aprobada.

Como se ha mencionado, existe jurisprudencia en contra de los artículos destacados y probablemente los empresarios turísticos, asociaciones que los integran, así como la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia impugnen judicialmente las normas y planes urbanísticos tramitados y aprobados por los Ayuntamientos que condicionan o restringen la explotación de viviendas de uso turístico. Lo que motiva este movimiento es la exigencia de que estas normas sean conformes con la Directiva Europea de Servicios (2006/123/CE) y con las normas nacionales que la han traspuesto a nuestro ordenamiento interno (principalmente la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio).

DISCLAIMER: Ha de tenerse en cuenta que ésta publicación tiene carácter meramente informativo y carece de validez jurídica.





IL PARERE LEGALE

Hemos de mencionar que, en la actualidad, existe un borrador de modificación del Reglamento vigente en el que destaca, por un lado, la intención del mantenimiento de la prohibición en el suelo residencial de las zonas turísticas, así como la consideración de actividad profesional cuando la persona propietaria lo sea de tres o más viviendas. No obstante, dicho borrador prevé que los Ayuntamientos y Cabildos podrán establecer excepciones en sus respectivos ámbitos territoriales.

Por lo tanto, estamos en un marco normativo con grandes indicios de tendencia de cambio, ya que actualmente el alquiler vacacional no es permitido en suelo turístico, pese a que la jurisprudencia (aún no firme) y marco legal existente no reconocen dicha prohibición.

El otro ámbito a tratar es el de las obligaciones fiscales. En la práctica las viviendas que emulan el sistema de vivienda vacacional sin estar registradas siguen funcionando, siendo un número elevado de inmuebles los alquilados sin declarar, esto ha provocado que la Agencia Tributaria haya tomado cartas en el asunto para combatir el fraude.

Hacienda avisa de que para alquilar un apartamento con fines turísticos de forma habitual habría que darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE). En cuanto al IRPF, los ingresos obtenidos por esta actividad tendrán la consideración de rendimientos de capital inmobiliario. Además, será necesario realizar la consiguiente declaración trimestral de IGIC.

Por lo tanto, hay que distinguir entre los aspectos administrativos y aspectos fiscales. Como hemos dicho en cuanto a lo administrativo no se puede, bajo la normativa actual, obtener la licencia de vivienda vacacional en un suelo clasificado como turístico. Sin embargo, como se ha mencionado, hay muchos indicios de cambios en la legislación actual. En cuanto a los aspectos fiscales, hay que tener en cuenta que Hacienda tiene autorización de las plataformas de promoción turística para comprobar el cumplimiento de las obligaciones fiscales relacionadas con alquiler de vivienda vacacional. **Por lo tanto, la mejor manera de proceder a la espera de los resultados de los acontecimientos en la materia administrativa es cumpliendo las obligaciones tributarias correspondientes.**

DISCLAIMER: Ha de tenerse en cuenta que ésta publicación tiene carácter meramente informativo y carece de validez jurídica.

