

“El Alquiler de Viviendas para Uso Vacacional. Situación Actual y Perspectivas de Futuro”

El 4 de noviembre de 2016 se celebró en la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, la Jornada sobre “El Alquiler de Viviendas para Uso Vacacional. Situación Actual y Perspectivas de Futuro” dirigida por la Dra. Inmaculada González y la Dra. María del Pino Rodríguez, auspiciadas por el Instituto Universitario de Acuicultura Sostenible y Ecosistemas Marinos – ECOAQUA (www.ecoaqua.ulpgc.es) y su Grupo de Investigación y la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad de las Palmas de Gran Canaria.



Inmaculada González y María del Medina Brito

En la Jornada participaron los siguientes Ponentes: Dr. Juan Franch Fluxá (UIB); D. Moisés Simancas Cruz (ULL); D. Antonio Medina Quesada (FENORTE); D. Javier Vega Petrovelly (SKAL Internacional de Gran Canaria); D. Tom Smulders (AEAT y FEHT); D. Javier Valentín Peñate (ASCAV) y Dña. Vanessa Cáceres Harris (Patronato de Turismo de Gran Canaria).

El Instituto Universitario de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible – TIDES, junto con la Organización entrevistó a los Ponentes, logrando conocer sus opiniones y percepciones sobre la temática de la Jornada que desde aquí compartimos.

Entendiendo que todas las Personas, desde Ciudadanos en general y a Profesionales de Turismo en particular, desean que Canarias disponga de un Sector Turístico que sea sostenible, tanto a nivel Social, Económico y Medioambiental, ¿considera que la aparición del alquiler de viviendas de uso vacacional contribuye a tal sostenibilidad?



Dra. Inmaculada González

En primer lugar, entiendo que las viviendas vacacionales no aparecen recientemente por cuanto se conocen en nuestra Comunidad Autónoma desde hace décadas. De hecho, se han venido explotando al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En segundo lugar, en una isla con suelo, obviamente, acotado resulta sostenible, desde la perspectiva del territorio, el poder utilizar alojamientos de los que ya se dispone, sin necesidad de crear planta alojativa nueva. Ahora bien, también desde este punto de vista hay que tener en cuenta que a mayor oferta alojativa, mayor el número de turistas potenciales y este mayor número sí puede tener una incidencia notable y negativa en la sostenibilidad del destino.


Dr. Juan Franch

Obviamente estamos ante una realidad y demanda que no puede ser demonizado ni olvidado por el legislador. Ciertamente tiene un impacto al suponer una mayor ocupación por lo que sí es recomendable regular teniendo en cuenta determinadas particulares y, sobre todo, incentivando al particular a que sea un empresario sostenible y responsable.


D. Tom Smulders

La problemática real en Gran Canaria sobre todo, es bastante más complicada y acumulada.

El proceso de la residencialización por parte de la población NO se percibe como dañino en su efecto devastador. Va de la mano del alquiler ilegal puro y duro en todos los sentidos.


D. Javier Vega

Si atendemos a la propia definición que para turismo sostenible da la OMT, todo apunta a que el propio modelo o concepto de alquiler vacacional, sobre todo en áreas fuera de los núcleos turísticos tradicionales (recordemos que el Decreto del Gobierno de Canarias que actualmente regula el turismo en régimen de vivienda vacacional no contempla el desarrollo de esta actividad en suelo turístico) puede tender a preservar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservando sus activos culturales y sus valores tradicionales, contribuyendo al entendimiento y la tolerancia intercultural. Estos principios fueron el germen del turismo rural y, en apariencia, el modelo parece perfectamente trasladable, máxime cuando la vivienda vacacional suple la carencia de plazas alojativas en estos destinos.

Ahora bien, la aspiración natural de los propietarios de vivienda vacacional es que el Decreto finalmente acabe reconociendo la ubicación en suelo turístico de

estas camas y, es aquí donde comienza el problema. La residencialización del destino turístico (particulares viviendo en complejos destinados al turismo) o el propio alquiler vacacional que, por definición se aplicaría en las áreas destinadas a residentes, parece abocada a toda suerte de disfunciones... desplazando los principios de sostenibilidad que enuncia la OMT.


D. Javier Valentín

El alquiler vacacional es el medio idóneo como medio de redistribución de la riqueza que genera el turismo para las islas, porque el turismo es patrimonio de todos. Asimismo, se trata de poner en rendimiento unos bienes inactivos a fin de producir actividad económica beneficiosa para sus propietarios y empresas locales.

Antes de valorar la necesidad de regulación de este fenómeno y teniendo en consideración a nuestros Turistas, ¿opina que el alquiler de viviendas de uso vacacional contribuye a mejorar satisfacción de quienes visitan Canarias?


Dra. Inmaculada González

Posiblemente, porque hay turistas que demandan un tipo de alojamiento que no se presta ni en los alojamientos hoteleros ni en los extrahoteleros, con un mayor nivel de independencia y un mayor espacio. Necesitan de una especie de hogar temporal durante sus vacaciones.


Dr. Juan Franch

Las encuestas y baremos así parecen demostrarlo. Toda oferta tiene sus “manzanas podridas” y lo acertado es controlar la calidad para que cada segmento de oferta cumpla con los estándares deseados como destino. Cubrir el deseo y necesidades de los visitantes (por ejemplo familias) contribuye a esa satisfacción.


D. Tom Smulders

Hay que diferenciar muy bien entre este grupo antes mencionado y la manera de buscar la legalidad - donde, como y cuando y para cuantos - de la casa vacacional, como un nuevo producto extrahotelero de escalonada calidad y con suficiente seguridad jurídica tanto para gestor como para futuro cliente.

Sin trato preferencial para crear así, una competencia desleal.


D. Javier Vega

En concordancia con mi respuesta anterior, ceñidos al caso de núcleos no turísticos con escasez de planta alojativa, el alquiler vacacional parece una fórmula adecuada para poner en valor un destino que, de otra forma, no podría beneficiarse de la expansión del turismo. En este caso es obvio colegir que la experiencia del visitante será altamente satisfactoria `pues se pone a su alcance una modalidad de turismo que antes se le negaba.

Respecto al emplazamiento del alquiler vacacional en núcleos turísticos y, aunque su práctica no está actualmente permitida en Canarias, su aplicación es una realidad que no se puede obviar.

En cualquiera de los casos, para que la satisfacción del cliente sea óptima, es necesario un marco regulador que permita disfrutar de su alojamiento en un entorno garantizado, que cumpla las normativas y que sea objeto de inspección en caso de incumplimiento y si procede, sancionado. El turista debe saber que no está expuesto a indefensión y que si el alojamiento no reúne condiciones o es distinto al ofertado tiene mecanismos para reclamar.

Si la experiencia del turista es positiva, éste se convierte en el principal prescriptor del destino. Canarias goza de un alto índice de turistas repetidores. Está aún

por ver si el alquiler de vivienda vacacional iguala o mejora las cifras de apartamentos y hoteles.


D. Javier Valentín

Según la OCU, las viviendas vacacionales son los alojamientos turísticos que menos incidencias y reclamaciones presentan. Además, los portales web de opinión constatan que se trata de un producto de calidad.

Se han realizado varios Estudios de Investigación sobre el alquiler de viviendas vacacionales tanto a nivel de Canarias como a nivel Nacional, pero con resultados diametralmente distintos, ¿qué aspectos considera que debería incorporar la regulación de este fenómeno para ser efectiva?


Dra. Inmaculada González

Una equiparación razonable de los requisitos que se exigen para el inicio de la actividad de forma que se haga una competencia leal en el mercado. También que puedan establecerse en las zonas turísticas (lo contrario no tiene sentido) pero priorizando el principio de unidad de explotación.

En mi opinión, la Comunidad Autónoma de Canarias debe apostar fuerte por una planta alojativa profesional (hotelera y extrahotelera). Esta última depende de la posesión de apartamentos que no son propios. Por tanto, habrá que buscar mecanismos que contenten a propietarios y a explotadores, pero en los que ambos salgan beneficiados. A esto hay que añadir que las viviendas vacacionales son también oferta alojativa extrahotelera que no puede estar en complejos en los que exista unidad de explotación, pero sí en aquellos otros que se han residencializado, pues lo contrario, sería ir en contra del Derecho de propiedad de sus titulares. Es importante todo lo anterior para: a) no crear diferentes clases de turistas, de primera y segun-

da clase, en función de que puedan tener o no la condición de consumidor; y, b) para que no haya duda alguna de que el marco que debe regular la relación es la del contrato de hospedaje (alojamiento) y no la del contrato de arrendamiento o alquiler (ambos contratos son materia estatal).


Dr. Juan Franch

Obviamente estamos ante una realidad y demanda que no puede ser demonizado ni olvidado por el legislador. Ciertamente tiene un impacto al suponer una mayor ocupación por lo que sí es recomendable regular teniendo en cuenta determinadas particulares y, sobre todo, incentivando al particular a que sea un empresario sostenible y responsable.


D. Tom Smulders

Está en juego el suelo económico más estratégico, que no puede estar sujeto ni a especulación ni a la frivolidad de algunos que se adjudican el derecho de vivir a su manera en un complejo TURÍSTICO de nacimiento y con su marco legal vigente.

Con una nueva ley del suelo, que en un pacto político no escrito y de forma peligrosa, esquiva toda responsabilidad solidaria política para proteger dicho suelo turístico por excelencia.

Quedan complejos al borde del *Breakeven Point* o Punto Muerto y que solamente siguen activos por una voluntad extremada del gestor y les acompañan trabajadores con un puesto de trabajo fijo y una clientela más fija todavía. Rodeados por grandes complejos extrahoteleros completamente renovados y una infraestructura insultante.


D. Javier Vega

No conozco los estudios a los que hace mención ni sus resultados. Está claro que cuando recibimos los

datos de entrada de visitantes y las estadísticas ofrecen porcentajes elevadísimos de turistas que dicen pernoctar en casas de familiares y amigos, muchos de ellos se están alojando en complejos extrahoteleros ilegales o en viviendas vacacionales fuera de ordenación.

Como dije antes, el alquiler vacacional es una realidad que no se puede obviar. En cualquiera de los casos, se está desarrollando esta actividad. La falta de regulación favorece la economía sumergida y es una competencia desleal frente a apartamentos y hoteles que cumplen con sus obligaciones fiscales, que dan de alta a sus empleados y están al corriente con la hacienda pública.

Es necesario un decreto regulador claro y conciso, sin lagunas y de obligado cumplimiento. Antes enuncié la necesidad de un verdadero marco regulador con medidas efectivas de control, cumplimiento, subsanación o incluso de cese de actividad. Así mismo, un marco fiscal que propicie la igualdad de oportunidades de todos los operadores oferentes de plazas alojativas.


D. Javier Valentín

La regulación debe responder a las necesidades que los turistas están demandando. Si las viviendas vacacionales existen es porque hay turistas que las demandan.

En relación al Empleo, ¿qué papel representan los actuales y futuros Profesionales en Turismo de Canarias con desarrollo y gestión del alquiler de viviendas vacacionales en el archipiélago?


Dra. Inmaculada González

La gestión de estas viviendas pueden llevarla direc-

tamente sus propietarios, si se trata de una o dos, o profesionales del sector que en vez de explotar alojamientos hoteleros o extrahoteleros explotan en su nombre una pluralidad de viviendas vacacionales (propias o ajenas).

**Dr. Juan Franch**

La formación es fundamental, operadores preparados y responsables podrán obtener mayores rendimientos, garantizar un escenario para actividad más justo y al amparo de la competencia leal y sobre todo, garantizarán los derechos de consumidores y operadores que conviven en la actividad del alojamiento en viviendas.

**D. Tom Smulders**

Canarias se distingue de otros destinos, porque nosotros damos mucho más servicios, como de limpieza, recepción, etc., que en otras provincias españolas a penas o no se dan.

Es decir, poniendo en peligro la actual cama legal turística extrahotelera, de paso también se eliminarían bastantes puestos de trabajo estables.

**D. Javier Vega**

Con un marco regulador óptimo no es descabellado pensar que el alquiler vacacional pueda dar el salto de microunidad de explotación a negocio con todo su potencial. La gestión de varias viviendas vacacionales por un empresario que ofrezca un trato personalizado, más allá del entorno web de la contratación, requiere formación adecuada en idiomas y conocimiento del entorno. Gestión de recursos, minimización de costes de estructura y explotación son campos a implementar desde la organización empresarial. Canarias posee un amplio número de profesionales que pueden aportar su Know how para redefinir el negocio alojativo.

**D. Javier Valentín**

El mantenimiento y gestión de viviendas vacacionales genera mucho empleo, directo e indirecto. Como cualquier alojamiento turístico, Se requiere de personal cualificado para su gestión y desarrollo.

Dr. Daniel Celis Sosa

- Director de Formación del Instituto Tides
- Decano del Colegio Oficial de Profesionales en Turismo de Canarias COPTURISMO