



El alquiler de viviendas residenciales con fines turísticos es una práctica cada vez más arraigada en la comunidad gallega. | CAPRIS/ISS

## Cómo alquilar pisos turísticos y evitar problemas habituales

Las comunidades de propietarios pueden limitar o prohibir esta práctica y establecer cuotas o incrementar la participación en los gastos comunes

**Yosua Martínez Rodríguez**

Alquilar un piso para que el inquilino disfrute de unos días de vacaciones ya era algo habitual en Galicia, pero las aplicaciones móviles han supuesto un verdadero auge de esta práctica. Según datos de la Axencia de Turismo de Galicia (ATG) de junio de este año, en nuestra comunidad existen 12.637 pisos turísticos registrados, que ya ofrecen más plazas de alojamiento que los hoteles. Este boom del alquiler turístico ha propiciado la regulación de este nuevo servicio turístico.

### 1. ¿QUÉ ES Y DÓNDE ESTÁ REGULADO EL ALQUILER TURÍSTICO?

Cuando nos referimos a «alquileres turísticos» o a «pisos turísticos», generalmente se trata de «viviendas de uso turístico» (VUT). Las VUT son viviendas situadas en edificios residenciales —habitualmente en una comunidad de propietarios—, que se alquilan enteras, amuebladas y en condiciones de uso inmediato, más de una vez en el año, por un precio y para una estancia breve. Esta definición es, precisamente, la de las normas gallegas de VUT.

En Galicia las VUT están reguladas en el art. 65 bis de la Ley del Turismo de Galicia y en los arts. 5 y 39 a 44 del Decreto 12/2017, de 26 de enero. Estos preceptos fueron aclarados por la Instrucción de la ATG 1/2017, de 9 de mayo, e interpretados por el Tribunal Superior de Xustiza de Galicia y el Tribunal Supremo.

La referida legislación establece los requisitos mínimos que deben cumplir las VUT para arrendarse lícitamente en Galicia. En especial, que los alquileres deberán durar menos de 30 días consecutivos; de lo contrario, se registrarán por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las condiciones particulares del arrendamiento de VUT —sobre todo, el precio— se regularán por lo pactado entre el arrendador —denominado «anfitrión»— y el arrendatario —llamado «huésped»—. En lo no acordado entre ellos, por el Código Civil. Además, si se alquila mediante una aplicación informática, también se aplica la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico.

### 2. ¿QUÉ PISOS PUEDEN ALQUILARSE COMO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN GALICIA?

Para alquilar una VUT en Galicia es preciso cumplir unos requisitos, tanto esenciales como de ordenación. Los requisitos esenciales son: 1.º Que estos alquileres no estén prohibidos por la comunidad de propietarios. 2.º Que se trate de un piso en un edificio en suelo residencial, destinado a vivienda, amueblado y con licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o similar. 3.º Que no se alquile por habitaciones ni a diferentes huéspedes con contratos diferentes al mismo tiempo.

Los de ordenación se refieren a las condiciones en las que un anfitrión ofrece el servicio turístico de VUT. Destacamos 1) El cumplimiento de

las reglas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. 2) La existencia de enseres, en concreto calefacción —salvo si solo se ofrece entre junio y septiembre—. 3) La presencia —visible— de hojas de reclamación, teléfono de asistencia 24 horas y servicio de asistencia y mantenimiento. 4) La tenencia de un libro registro de viajeros.

### 3. ¿QUÉ REQUISITOS DEBE CUMPLIR EL ANFITRIÓN?

Para ser anfitrión es necesario ser propietario o copropietario de la vivienda, o el titular de un derecho que le permita alquilar el piso (usufructuario, subarrendador...). Además, tiene que concertar un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos del servicio turístico; tener un servicio de asistencia, atención y mantenimiento 24 horas; y conocer las normas de su comunidad de propietarios.

Antes de poner en alquiler la VUT, el anfitrión tiene que presentar una declaración responsable ante la ATG, acreditando el cumplimiento de esos requisitos, e inscribirse en el Registro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia. La necesidad de esta declaración responsable ha sido confirmada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Durante la comercialización de la vivienda, el anfitrión comunicará toda variación en los datos anteriores, llevará un libro registro de huéspedes, facilitará trimestralmente los datos de ocupación a la ATG e incluirá la identificación registral de la VUT en todo documento. El incumplimiento de estos requisitos supone infracción administrativa.

miento de estos requisitos supone infracción administrativa.

### 4. ¿QUÉ DEBE HACER UN HUÉSPED PARA ALOJARSE EN UN PISO TURÍSTICO?

El huésped que desee alojarse en una VUT debe contactar con el anfitrión, reservar el piso y abonar el precio, así como comprometerse a usar adecuadamente la vivienda y a cumplir las normas de régimen interno del anfitrión y las de la comunidad de propietarios.

Al amparo de la legislación gallega, el contacto, la reserva y el pago del precio pueden hacerse por cualquier medio. Uno de los medios con más éxito son las aplicaciones como Airbnb. Mediante estas plataformas, el huésped registrado busca la vivienda, comunica al anfitrión su intención de alquilarla, la reserva y abona el precio por anticipado a través de la pasarela de pagos. Cuando el huésped abandona la VUT sin incidencias, la aplicación ingresa el precio al anfitrión, previa deducción de la comisión de la plataforma.

### 5. ¿QUÉ PAPEL JUEGAN LAS APLICACIONES Y PLATAFORMAS?

El nuevo auge del alquiler turístico se debe a que las aplicaciones informáticas han hecho más fácil ofrecer y contratar VUT. ¿Qué servicio prestan las plataformas? En sus términos y condiciones, las plataformas advierten de que se limitan a facilitar la comunicación entre anfitrión y huésped y que no alquilan los pisos que se anuncian. La Sentencia del Tribunal

de Justicia de la Unión Europea de 19 de diciembre de 2019 confirmó que las plataformas solo intermedian entre arrendador y arrendatario.

### 6. ¿CÓMO PUEDE AFECTAR EL ALQUILER TURÍSTICO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?

Las comunidades de propietarios pueden verse afectadas por el alquiler turístico, ya que el uso turístico puede causar perjuicios a los vecinos. Las comunidades de vecinos pueden adoptar medidas preventivas y reactivas frente a las VUT.

Entre las medidas preventivas, encontramos la limitación o prohibición del alquiler turístico, el establecimiento de cuotas especiales o el incremento de la participación en los gastos comunes, que han de figurar en los estatutos de la comunidad originariamente o en virtud de acuerdo con el voto de 3/5 de los propietarios, que representen 3/5 de las cuotas de participación.

Y entre las reactivas, la acción judicial de cesación de actividades molestas, cuando el alquiler turístico afecte de forma reiterada a la normal convivencia de la comunidad, así como la imposición de multas al anfitrión, si bien esta última no es unánime en nuestros tribunales.

### 7. OBLIGACIONES CON HACIENDA Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL

El anfitrión deberá declarar el precio cobrado en el IRPE en la modalidad de actividades económicas si se prestan servicios hoteleros y en la modalidad de rendimientos del capital inmobiliario si no se prestan. Además, su actividad estará sujeta y no exenta al IVA si se prestan servicios de la industria hotelera; y sujeta pero exenta si no se prestan dichos servicios.

Y la plataforma tributaría por las comisiones percibidas en el IS, que dará afectada por el IVA en los mismos términos que el anfitrión y deberá presentar trimestralmente el modelo 179 de información.

Con relación a la Seguridad Social, se duda si el anfitrión debe darse de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos. En el caso de las casas de turismo rural, algunos tribunales consideraron que procedía dicha alta si el alquiler reporta importantes beneficios al arrendador, si el anfitrión realiza un trabajo personal —anunciar la vivienda, gestionar reservas...—, si se cede la vivienda con habitualidad, o si el alquiler es una actividad económica para otras ramas del ordenamiento jurídico.

### 8. ¿QUÉ PROBLEMAS PUEDEN SURGIR CON LOS ALQUILERES DE PISOS TURÍSTICOS?

Entre los problemas más frecuentes, se encuentran que la ATG no inscriba la vivienda en el Registro, el piso no esté en buenas condiciones, el huésped no abone el precio, la comunidad de propietarios sufra molestias, la Administración imponga una sanción...

**YOSUA MARTÍNEZ RODRÍGUEZ**  
 Abogado. Despacho Torres Díaz y Cia., S.L.P.