



## > NOTA DE PRENSA

Es necesario regular el arrendamiento turístico como actividad empresarial

### **LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS VEN IMPROBABLE QUE LA NUEVA NORMATIVA CONSIGA EL OBJETIVO DE AMPLIAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER**

- Los Administradores de Fincas colegiados consideran que las administraciones públicas han de promover políticas para que las personas en riesgo de exclusión social puedan acceder a una vivienda digna.
- La modificación de las mayorías en las comunidades de propietarios es una reforma incompleta que hace necesaria la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, como propone el CGCAFE.

**Madrid, 15 diciembre 2018.-** El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas – CGCAFE-, comparte los objetivos del **Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler**, referidos a la urgencia de la adopción de medidas en materia de alquiler por la grave situación de vulnerabilidad económica y social de gran número de familias, la evolución de los precios del alquiler desde el año 2011 y la escasez de vivienda social. Asimismo, comparte el objetivo de dar respuesta a los numerosos problemas, en especial de convivencia, que está generando la modalidad de alquiler de uso turístico.

#### VIVIENDAS EN ALQUILER

Aun compartiendo los objetivos, los Administradores de Fincas colegiados consideran que con las medidas adoptadas es muy probable que no se consiga dar solución a las dificultades actualmente existentes, fundamentalmente porque siguen sin ofrecer **seguridad jurídica y procesal** a los propietarios para que pongan sus inmuebles en el mercado del alquiler.

Nuestro país ha sufrido siempre un grave problema con las viviendas en alquiler. La regulación, históricamente muy rígida, unida a una **cultura social** proclive a invertir en la compra de vivienda como el principal sistema de **ahorro** de los ciudadanos, ha impedido un desarrollo de este mercado similar a los países del resto de **Europa**.

El parque de viviendas en alquiler de **protección oficial** o de renta limitada, ya sean de promoción pública o privada, es prácticamente inexistente en el momento actual, por lo que el CGCAFE sigue trabajando para que las administraciones públicas hagan efectivo el Artículo 47 de nuestra Constitución, e incrementen el parque de viviendas sociales o económicamente sostenibles que permitan atender la demanda de **familias vulnerables** económica y socialmente, y de los jóvenes que accedan a su primera vivienda. La responsabilidad para hacer realidad esta función social no debe recaer sobre los propietarios de viviendas para alquiler, sino que las distintas administraciones públicas tienen que ejercer sus atribuciones, porque solo así se puede garantizar el **derecho constitucional** a una vivienda digna.



## PROHIBICIÓN VIVIENDAS USO TURÍSTICO

Hay que señalar que durante la crisis la contracción del mercado de compra-venta de viviendas, el descenso en el poder adquisitivo y la inestabilidad laboral lograron un cierto impulso del mercado del alquiler, pero la irrupción del **arrendamiento turístico** ha revolucionado el sector inmobiliario provocando un **incremento** constante en los **precios**.

Aunque no se puede establecer como causa única para la subida de los precios, el auge de la vivienda turística si es un hecho fundamental y **determinante**, dado que los propietarios consideran mejor este tipo de alquiler no solo por ser más rentable, sino por ser más seguro al no verse expuesto el arrendador al drama de los **impagos** que se producen en viviendas de uso residencial destinadas al alquiler y a las cargas inherentes a cualquier reclamación judicial en esta materia (plazos y costes , fundamentalmente).

Los Administradores de Fincas colegiados consideran necesario que la LAU recoja una definición más precisa del arrendamiento de uso turístico diferenciándolo del tradicional arrendamiento de temporada. Asimismo, se debiera haber analizado el arrendamiento turístico en un marco global que permitiera una **regulación más homogénea** en todo el país. Se ha perdido la oportunidad de establecer unos requisitos exigentes para ejercer esta actividad. Es necesario coordinar, ajustar y poner claridad en la definición y en las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico de las diferentes comunidades autónomas.

Aunque sería preferible regular cuál debe de ser la mayoría para autorizar este tipo de usos en viviendas, el CGCAFE considera **positivo** flexibilizar los requisitos para que se pueda **negar** la existencia de viviendas de uso turístico, o que se pueda exigir a los titulares de estas viviendas una mayor **contribución económica** en los gastos generales del edificio. Pero no puede dejarse solo en manos de las comunidades de propietarios lograr el necesario equilibrio entre la defensa del derecho para explotar la propiedad, incluso como vivienda turística, con el lógico deseo de los vecinos de poder usar sus viviendas sin molestias. Y es imprescindible que existan herramientas administrativas y judiciales suficientes para adoptar medidas urgentes en los casos de molestias, puesto que la escasa duración de los arrendamientos obliga a respuestas inmediatas.

CGCAFE matiza que si la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal se limita al cambio de estas mayorías será una reforma incompleta, pues entrará en **conflicto** con otros aspectos de la propia Ley. Por ello, el CGCAFE realiza la Propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que parte de la voluntad de **servicio al ciudadano**, de un gran compromiso con los **discapacitados**, y de una firme convicción sobre la necesidad de trabajar por la equidad y la **seguridad jurídica** desde el colectivo de los Administradores de Fincas colegiados.

Para más información:

### **Dolores Lagar Trigo**

Gabinete de Comunicación CGCAFE  
Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda.  
Tel.: 91 575 73 69 – 646854280  
comunicacion@cgcafe.org  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org) @cgcafeaaff  
<https://www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral>

