

## LA ECONOMÍA SUMERGIDA DEL ALQUILER DE APARTAMENTOS VACACIONALES: SE ACABÓ EL PASTEL<sup>1</sup>

*Carmen González Carrasco*  
*Profesora Titular acreditada al cuerpo de*  
*Catedráticos de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

El Proyecto de Ley 121/000021, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOCG. Congreso de los Diputados, serie A, núm. 21-1, de 07/09/2012) ya se encuentra en el Senado tras dilatada tramitación en el Congreso de los Diputados. Una de las modificaciones a la LAU que se ha mantenido invariable a lo largo de su tramitación, con rechazo de cuantas enmiendas han intentado eliminarla, ha sido la nueva redacción que el Proyecto prevé en relación con el artículo 5 LAU. En él Se excluye expresamente de la condición como arrendamiento de vivienda: "*e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*".

En la actual redacción LAU 1994, si un particular arrendaba a otro su apartamento de la playa para el verano, se trataba de un arrendamiento de temporada, excluido del concepto de arrendamiento de vivienda (título II), pero no de la LAU, que lo consideraba arrendamiento para uso distinto de vivienda (v. Exp. Mot). Pero igual ocurría si lo cedía para arrendamiento mediante un canal intermediador de oferta turística de alojamientos vacacionales, porque dicho supuesto no estaba considerado en el elenco de exclusiones del art. 5 LAU.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

En el nuevo art. 5, claramente, si una empresa o empresario de servicios turísticos pone a disposición del público apartamentos turísticos propios o de particulares, éstos están sometidos a la normativa (de momento, administrativa y autonómica) sobre alojamientos turísticos (o en algunos casos, especificando aún más, rurales) y quedan excluidos de toda la normativa arrendaticia de la LAU, no sólo de su título II. Pero lo que la Ley no aclara es qué ocurre con el particular que, sin acudir a un "canal de oferta turística", arrienda su apartamento, por internet, por medio de la prensa o ayudado de un simple cartel, en los períodos en que no puede disfrutarlo, o que tiene una segunda vivienda en la capital a disposición de ejecutivos, turistas nacionales de fin de semana o japoneses de visita. Parece que según la definición de la exclusión que utiliza el art. 5, dicho arrendamiento no estará excluido de toda LAU sino, al igual que antes, del título II, y seguirá siendo arrendamiento de temporada. Ello contradice la definición algunas normas autonómicas que consideran ambos supuestos arrendamientos de uso turístico (el ejemplo de Cataluña, D 183/2010) y requieren control administrativo en ambos casos.

Los antecedentes que nos proporciona dicha norma autonómica (en particular la citada) es de tal intervencionismo que, de facto, la entidad pública de control se convierte en canal de oferta turística. En definitiva, creemos que ese es el objetivo de la norma, esto es, se propicia una normativa autonómica sectorial que a través de la obligatoriedad de declaración y regulación de dichos arrendamientos, excluya la aplicación de las normas de la LAU.

Pero ahora viene la pregunta fundamental, sin la cual pierde su sentido cualquier iniciativa legal: *¿Para qué?* ¿Para proteger de forma más eficaz al turista? ¿O para proteger a las comunidades de propietarios, como pedía la enmienda número 66, del grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya? No creemos que ninguno de estos objetivos justifique tal limitación de la libertad dominical. ¿Para beneficiar al lobby hotelero en contra de la libertad contractual? (enmienda de supresión número 107 del Grupo Socialista, Diario de Sesiones, Senado, Comisiones, núm. 153, de 22/04/2013).

Creo que la respuesta se encuentra en la pregunta oral del Grupo Parlamentario Unión Progreso y Democracia en la Comisión de Industria, Energía y Turismo, publicada en el BOCG 29 de enero de 2013 Serie D Núm. 212, pg. 67 (181/000637): *¿Qué medidas piensa adoptar el Gobierno para luchar contra el fraude en los alquileres de apartamentos en destinos turísticos?*



[www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)  
**Noticias Consumo**

La pregunta de referencia fue nuevamente publicada en el "BOCG. Congreso de los Diputados" serie D, núm. 59, de 21 de marzo de 2012, con el número de expediente 181/000160, y la contestación escrita del Gobierno BOCG en BO del Congreso de los Diputados, serie D, núm. 237, de 12/03/2013. Según la misma, *“en las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2012, publicadas en el BOE de 1 de marzo de 2012, se señalaba que, entre las actuaciones dirigidas al **descubrimiento de rentas no declaradas**, serían objeto de atención preferente, entre otros colectivos, operaciones y actividades, los arrendamientos no declarados”*.

La pela es la pela, y las arcas están vacías.