

ENTREVISTA **MONTSE MARTÍNEZ** directora de la división de Turismo y Aeronáutica de Grupo Gispert

«Hay que extrapolar la regulación hotelera a las viviendas turísticas»

Núria Riu Tarragona

El fenómeno 'online' del alquiler de pisos por días ha despertado un gran malestar en el sector turístico, ¿está dentro de la legalidad?

Las plataformas en sí hacen la comercialización del producto, lo que hay que ver es si éste es legal. Si hablamos de viviendas de uso turístico, en Catalunya lo regula el decreto 159/2012, que fija unos requisitos mínimos a cumplir.

¿Qué criterios fija?

Las viviendas deben estar inscritas en el registro de viviendas turísticas de Catalunya y no puede superarse la cifra de habitantes de la cédula de habitabilidad, entre otros aspectos. Está claro que muchas de las viviendas de uso turístico incumplen estos requisitos. No están inscritas, no tienen las correspondientes habitaciones.

Y el cliente es el más vulnerable de esta cadena.

El turista cree que es una actividad reglada y que está protegido. Mientras que, la realidad es hay muchas cuestiones desreguladas, y que hacen que esté completamente desamparado.

¿En otros países también pasa?

Es en general en todos los países no hay una regulación sobre viviendas de uso turístico. El problema es cómo hacer que se cumpla la normativa. Destinaciones turísticas mundiales como París y Nueva York ya están haciendo una regulación, porque es un tema que, como todas las modas turísticas, ha salido antes la demanda que la regulación.

¿Cómo se hace?

Implicando a las administraciones públicas en cuando a inspecciones y sanciones. Hay que perseguir a los que actúan de forma ilegal.

¿Por dónde se empieza?

Lo primero que debería establecerse es la necesidad de tener un contrato entre el propietario, la gestora y el cliente, y que la ley actual no lo contempla. Por tanto, ésta es la primera desprotección. A partir de aquí definir lo que puede pasar en el caso de que se estropee algo en una vivienda de uso turístico, que es completamente distinto a un hotel o a un aparthotel.



La abogada tarraconense especialista en derecho mercantil, Montse Martínez. FOTO: LLUÍS MILIÁN

Un estudio de la patronal Exceltur cuantificó en 800 millones de euros los que deja de ingresar la administración central en materia de fiscalidad.

La comercialización de estas viviendas entra claramente en competencia desleal con el establecimiento hotelero reglado. El coste es muy inferior, porque los gastos son inferiores. No están sujetos a fiscalidad, lo que permite este precio más asequible. Puede considerarse competencia desleal.

¿Acabarán pagando también?

Así lo espero. Es una actividad que debe regularse y que mientras no se haga, el Estado está perdiendo un dinero considerable.

La parte más difícil será el control. Es difícil que pueda llevarse a cabo un control de lo que uno hace en su vivienda.

Si un negocio no está inscrito pueden sancionarlo. La ley 13/2002 de Turismo de Catalunya establece que es una infracción grave, hasta 30.000 euros. La misma ley incluso contempla la posibilidad de reiteración, que si es

«Deberíamos concienciarnos con un nuevo modelo de negocio»

dentro de un mismo año puede considerarse reincidente. Entonces sería sancionable con un importe de 30.000 a 600.000 euros, comportando la suspensión de la actividad. Hay los mecanismos para cumplir los reglamentos, lo que pasa es que la regulación es escasa, laxa y dispersa.

El marco legal es de mínimos.

La legislación catalana incluso establece mecanismos de protección para evitar una proliferación de este tipo de establecimientos, y que no incomoden al resto de residentes. Los estatutos de una comunidad de propietarios pueden prohibir que una residencia ejerza de vivienda de uso turístico. Es decir, ha dejado huella de algunas de las limitaciones a favor de los residentes. Algún mecanismo tenemos, lo que pasa es que se ha producido una proliferación de estas viviendas sin ninguna inscripción o comunicación previa.

El ejemplo más claro es lo que ha pasado en la ciudad de Barcelona.

Evidentemente. La postura del Ayuntamiento en este caso ha sido hacer una planificación y esto comporta parar la expedición de licencias.

¿Qué incidencia tendrán estas plataformas a largo plazo?

Deberíamos concienciarnos que son un nuevo modelo de nego-

cio, que obliga a poner las herramientas de regulación para que las empresas tributen para su actividad, y los propietarios también. Falta poner orden.

La contratación 'online' marcó un antes y un después, ¿podríamos estar ante un nuevo fenómeno de similares consecuencias?

No sabemos que pasará, pero la tecnología e Internet están en fase de crecimiento. Al final es establecer las bases para que funcione. No sabemos si será a costa de su desvirtuación, pero no podemos negar una realidad que existe.

«No sabemos si se desvirtuarán, pero hay que regular las plataformas 'online'»

¿Hacia dónde vamos?

La oferta de viviendas de uso turístico ha experimentado un crecimiento exponencial. Creo que seguiremos la línea, por precio y porque los jóvenes han nacido y crecido en base a esta realidad. Unos operadores turísticos no pueden mandar el dictado de los otros. Aquí todos tienen que estar bien alineados en base a una regulación.

Muy personal

Nacida en Tarragona, Montse Martínez Batista es la directora de la nueva división especializada en contratación turística y aeronáutica del Grupo Gispert. Martínez es abogada especialista en derecho mercantil y profesora de contratación turística en la Universitat Rovira i Virgili (URV).

Es licenciada en derecho por la universidad Pompeu Fabra y ha realizado el programa de Dirección General del IESE. Posee una dilatada experiencia en las áreas turísticas y aeronáutica. Antes de incorporarse a Grupo Gispert fue directora de la asesoría jurídica de la aerolínea comercial Spanair. Previamente, y durante los años 2003 a 2010, fue responsable de la asesoría jurídica de PortAventura, empresa en la que se incorporó en 1995 como técnica de contratación turística.

El año pasado se rompieron todos los récords en materia de turismo y las previsiones para este año también son optimistas, ¿cuál debe ser el siguiente para mantener el servicio en el punto óptimo de calidad?

Regular que el turista pueda disfrutar en condiciones de seguridad, higiene, mantenimiento y con unas instalaciones categorizadas. Lo que ya más o menos está reglamentado en materia hotelera y que ahora debemos extrapolar en materia de vivienda turística. Que cuando llegue a una vivienda esté protegido, porque aunque ahora cree que lo está, no es así. Que sepa a dónde va, sus obligaciones y los servicios. Ofrecer un mejor servicio al turismo.

¿El visitante está desprotegido?

Cada vez menos. Tanto a nivel hotelero, como de servicios o transporte, son ámbitos más reglamentados. Cada vez más disponemos de más herramientas que protegen al consumidor y al usuario.

¿Se utilizan?

Sí. Hay un cambio de mentalidad del turista. A lo mejor antes nos ofrecían un servicio que no era correcto, nos íbamos decepcionados a casa y ya está, en cambio ahora es consciente de que puede reclamar y se le atenderá.