

Un 20 per cent dels turistes que arriben a Mallorca s'allotgen en apartaments no regulats

Economistes i juristes de la UIB, la Universitat d'Almeria, la UNED i la Universitat Europea de Madrid plantegen fórmules perquè s'acabin els conflictes de competència i protecció del consumidor que genera el turisme residencial



Introducció

Organitzar les vacances al marge dels circuits convencionals és cada vegada més fàcil gràcies a Internet. Les Illes Balears són una de les destinacions on es pot copsar la importància del turisme residencial, aquell que no s'allotja en hotels ni en apartaments turístics registrats a la Conselleria de Turisme del Govern de les Illes Balears.

Aquesta modalitat turística representa una borsa de negoci important, però, de manera simultània, ha generat conflictes des del punt de vista de la competència i de la protecció del consumidor. D'una banda, el sector hotelier es queixa del que considera una competència deslleial, ja que aquest tipus d'allotjament s'escapoleix de l'ordenament turístic, però a més, en el cas de reclamació els estiuers que lloguen un apartament no registrat no tenen més opció que acudir als tribunals. El sector hotelier i les comunitats autònomes reclamen, així, una regulació que hauria d'implicar diverses administracions.

Economistes i juristes de la UIB, la Universitat d'Almeria, la UNED i la Universitat Europea de Madrid treballen conjuntament en un projecte de recerca l'objectiu principal del qual és aportar les bases legals per sotmetre el turisme residencial a la normativa turística i de consum.

El projecte, intitulat "Turisme residencial. Aspectes econòmics i jurídics", és finançat pel Programa nacional de ciències socials, econòmiques i jurídiques del Ministeri d'Educació i Ciència. Sota la direcció del doctor Pedro A. Munar, professor titular de Dret Civil de la UIB, pretén determinar la importància del sector del turisme residencial des d'un punt de vista econòmic i, sobretot, resoldre el problema jurídic que planteja. "L'objectiu és saber quin tipus de relació jurídica estableix el visitant amb els oferidors d'aquest tipus d'allotjament", explica el doctor Munar.

El grup, amb una llarga trajectòria de recerca dels aspectes jurídics del turisme, és integrat per juristes membres del Departament de Dret Privat de la UIB

(doctors Miquel Coca, Beatriz Verdera, Carme Vila i Francesca Llodrà) i economistes del Departament d'Economia de l'Empresa de la UIB (doctors Marco A. Robledo, Onofre Martorell i Joan Garau). Participen també al projecte els professors Álvaro Núñez i Angustias Martos (Universitat d'Almeria); Carlos Lasarte (UNED), i Gema Botana (Universitat Europea de Madrid).

El projecte es troba ara en fase d'elaboració d'enquestes, proves dissenyades pels economistes de la UIB. Les dades provisionals ja permeten fer-se una idea apropiada de la magnitud del fenomen: "Entorn d'un 20 per cent dels turistes que visiten Mallorca s'allotgen en habitatges que es troben al marge dels circuits convencionals, és a dir, fora dels hotels i complexos d'apartaments registrats com a turístics", avança el doctor Munar.

Les enquestes han estat realitzades a la terminal d'arribades de l'aeroport de Son Sant Joan. Una vegada descartats els turistes que s'allotgen en hotels o apartaments turístics registrats, els investigadors realitzen una enquesta exhaustiva al turista residencial.

Els investigadors han pogut constatar que la via de comercialització més freqüent de l'oferta turística residencial és Internet

Basant-se en aquestes enquestes, els investigadors han pogut constatar que la via de comercialització més freqüent de l'oferta turística residencial és Internet. Les enquestes també reflecteixen que el nivell de despesa del turista residencial, especialment des del punt de vista de l'oferta complementària, és superior al del turista convencional. Es tracta d'un visitant d'un nivell econòmic mitjà-alt.



Una recerca extrapolable a l'àmbit nacional

Tot i que la recollida de dades s'ha limitat a Mallorca, el grup d'investigadors pretén extrapol·lar les conclusions a l'àmbit autonòmic i nacional. El doctor Pedro Munar recorda que "ja són bastants les comunitats autònomes que estan exigint a l'Executiu central que resolgui aquest problema. És el cas de Catalunya i d'Astúries. En aquesta darrera comunitat autònoma s'ha elaborat una llei per intentar resoldre el problema. Són conscients que representa un negoci important, però que el consumidor està mancat de protecció i que des del punt de vista de l'ordenació turística existeix una borsa de possibles taxes o impostos molt important".

El doctor Munar sosté que, d'una banda, "el turisme residencial ens planteja un problema de competència. Hi ha propietaris dels apartaments dels quals estan qualificats i registrats com a allotjaments turístics i que s'ubiquen en complexos turístics. Qui els explota ha de complir la normativa sobre seguretat,

incendis, etc., però n'hi ha d'altres que disposen d'apartaments d'estiu en propietat i en lloc d'emprar-los directament, els lloguen a tercers. Aquests apartaments no estan registrats com a turístics i fan competència als que sí que ho estan, sense necessitat d'haver de complir la normativa que s'aplica als turístics".

Els hotelers intenten amb tots els mitjans lluitar contra aquesta competència que consideren deslleial. Els últims anys l'Administració ha fet esforços per intentar controlar aquests allotjaments no regulats. En concret, la Conselleria de Turisme del Govern de les Illes Balears ha creat un registre d'habitatges de vacances que duu aparellat el compliment d'un normativa en seguretat i prevenció d'incendis.

No obstant l'anterior, pel doctor Munar, el turisme residencial genera un problema molt més greu, de tipus jurídic: haver de determinar el tipus de vincles que s'estableixen entre arrendador i arrendatari.

L'antecedent de la multipropietat

En aquesta matèria, la Llei d'arrendaments urbans distingeix els d'habitatge i els d'ús distint del d'habitatge. Sota aquest darrer epígraf, conegut com a arrendaments de temporada, quedaven emparats tradicionalment els lloguers de vacances. Basant-se en la jurisprudència, l'aspecte immobiliari prevalia en aquest tipus de lloguer de temporada, tot i que hom tenia en compte l'existència d'un component de l'àmbit dels serveis.

En canvi, en el sistema d'aprofitament per torns, popularment conegut com a multipropietat, regulat a Espanya des de 1998 mitjançant una llei en la comissió redactora de la qual participà el doctor Pedro Munar, sí que es preveuen ambdós vessants, l'immobiliari i el de serveis. En el text legal, l'aprofitament per torns va quedar configurat o bé com un dret real limitat (el dret a emprar durant una sèrie d'anys un apartament per un període

limitat de temps amb un mínim d'una setmana l'any) o bé com un arrendament de temporada, però en aquest cas quedant inclòs en el contingut del contracte el component de serveis, és a dir, els serveis de neteja, de tintoreria o de restauració associats a l'estada. El fet que la Llei d'aprofitament per torns configuri aquesta modalitat com un dret real limitat o com un arrendament de temporada, assenta el precedent perquè un arrendament de temporada pugui ser un tipus de contracte en el qual s'hagi d'establir un component de serveis i no solament un contracte exclusivament immobiliari, com històricament ha passat.

Tot i que el que s'ha esmentat fins aquí pugui semblar excessivament teòric, el doctor Munar n'emfasitza la rellevància: "Allò que es planteja és que o bé s'haurà de redefinir l'arrendament de temporada perquè pugui incorporar un component de serveis, o bé s'haurà de redefinir l'aprofitament per torns perquè deixi de ser un arrendament de temporada".



Qui ha de regular el turisme residencial?

Un dels elements essencials del projecte de recerca consisteix a esbrinar quina administració o quines administracions tenen la competència per regular tots aquests aspectes del turisme residencial. Per una banda, les comunitats autònomes tenen competències en matèria de regulació del turisme; però, d'altra banda, és l'Estat qui fins ara ha legislat en matèria d'arrendaments. El doctor Munar afirma que "per part de les comunitats autònomes hi ha un gran interès perquè es reformi la Llei d'arrendaments per poder donar solució a aquests lloguers que resten al marge de l'ordenació turística. Si el propietari d'un apartament al Port de Pollença, per posar un exemple, el lloga a un ciutadà alemany a través d'Internet, aquest turista no té la protecció que podria tenir si llogàs un apartament turístic regulat i ubicat en un complex explotat per una agència majorista. Si l'arrendador incompleix el contracte, o l'apartament no es troba en les condicions publicitades, l'arrendatari no pot acudir a

l'administració en matèria turística per reclamar".

Pel doctor Munar, "una possibilitat per resoldre el conflicte és que, basant-se en la normativa de protecció al consumidor, el Govern podria intentar emparar aquests llogaters a través d'unes normes d'obligat compliment per als arrendaments de vacances".

Com es pot sotmetre aquests arrendaments a la normativa de consum?

El quid de la qüestió és determinar com es podrien organitzar aquests arrendaments des del punt de vista contractual perquè puguin quedar sotmesos a la normativa sobre consum. De fet, les enquestes realitzades en el marc de la recerca han palesat que els arrendadors lloguen els habitatges amb un component de serveis, ja sigui un servei bàsic de neteja (fer els llits, canviar la roba de llit i bany...), o bé de restauració (desdejuni, mitja pensió...). Aquest element de prestació de serveis queda inicialment fora de la protecció de la Llei d'arrendaments urbans. Paradoxalment, l'aprofitament per torns és considerat producte turístic i els immobles que es comercialitzen sota aquest règim estan inscrits a la Conselleria de Turisme.

El turista residencial sol subscriure contractes de lloguer amb l'arrendador, uns contractes que, segons Munar, "estan fets de qualsevol manera". En el seu moment la Llei autonòmica d'estades turístiques preveïa que únicament poden oferir serveis turístics els habitatges no vacacionals de tipologia unifamiliar aïllada, és a dir, els xalets edificats en una parcel·la i en els quals cap paret confronti amb una paret d'un altre habitatge. Deixà fora d'ordenació turística, doncs, els apartaments en blocs plurifamiliars i les cases aparellades o adossades. La llei es completà amb un Registre General de Comercialització d'Estances Turístiques en Habitatges en el qual s'inscriuen els comercialitzadors.

Respecte als beneficis d'una eventual regulació, el doctor Munar aclareix que



"l'objectiu de la recerca no és protegir els interessos del sector hotelier, tot i que és ben cert que als hotelers els interessa que el turisme residencial sigui regulat. El principal objectiu de la recerca és que els apartaments ara no prevists com a turístics passin a ser-ho o que, almenys, puguin estar sotmesos a alguns mecanismes de protecció del consumidor, ja que actualment l'única via de reclamació que els queda és la judicial, és a dir, la denuncia d'un incompliment de contracte".

El fenomen del *condohotel*

Paral·lelament, la recerca planteja l'estudi d'una altra modalitat de vacances d'aparició més recent: el *condohotel*.

Aquesta modalitat turística, que en la pràctica és una variant de l'aprofitament per torns, va néixer als Estats Units i ha estat posada en pràctica per alguna companyia hotelera mallorquina, especialment al Carib, tot i que també a les Illes Balears de manera incipient. Consisteix en la venda d'habitacions individuals de l'hotel com si fossin apartaments. El comprador de l'habitació té dret a emprar-la quan desitgi. Durant els períodes que l'habitació no és ocupada pel comprador, l'hotel gestiona l'habitació i pot llogar-la. El propietari rep un percentatge dels ingressos obtinguts per la gestió de la seva habitació.

Des del naixement d'aquesta modalitat els hotelers s'han mostrat interessats a explorar aquesta via. El fet de deixar de ser propietaris de l'habitació els permet concentrar-se en la gestió, evitar haver de tenir un gran capital immobilitzat i estalviar-se la inversió que l'immobilitzat requereix. D'altra banda, el *condohotel* va atreure ràpidament inversors particulars interessats. A les Illes Balears s'han iniciat algunes experiències puntuals d'aquesta modalitat, tot i que el sector hotelier

atribueix al buit legal existent, la encara poca implantació

Problemes jurídics del *condohotel*

El doctor Munar explica que "jurídicament, la figura del *condohotel* planteja problemes. Si es configura com un aprofitament per torns és complicat, ja que la llei vigent d'aprofitament per torns estableix per al propietari un ús limitat en el temps, punt que no es compleix en aquest cas (el propietari pot emprar l'habitació el temps que vulgui)".

D'altra banda, la mateixa figura del *condohotel* no s'avé amb la Llei general turística, que estableix el principi d'unitat d'explotació, de manera que si un establiment és catalogat com a hotel, solament pot funcionar com a hotel. Sota aquest principi, un mateix establiment no pot funcionar com a habitació d'hotel en unes ocasions i com a apartament en unes altres. Segons el doctor Munar, "aquestes complicacions jurídiques preocupen els hotelers".

El grup de recerca planteja, en el marc de la investigació, organitzar al llarg de 2008 unencontre amb el sector hotelier per debatre aquestes qüestions i aportar solucions als problemes sorgits de les modalitats de turisme residencial i *condohotel*.

Projecte finançat

Títol: "Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos"

Entitat finançadora: Ministeri d'Educació i Ciència. Programa nacional de ciències socials, econòmiques i jurídiques

Inici: 2006. Fi: 2009

Investigador responsable

Doctor Pedro A. Munar Bernat
 Departament de Dret Privat
 Edifici Gaspar Melchor de Jovellanos. Campus universitari
 Telèfon: 971 17 29 55
 Adreça electrònica: pedro.munar@uib.es



Investigadors intervinents al projecte

Departament de Dret Privat. UIB

Dr. Miquel Coca Payeras (catedràtic d'universitat)
 Dra. Beatriz Verdera Izquierdo (titular d'universitat)
 Dra. Carme Vila Ribas (titular d'universitat)
 Dra. Francesca Llodrà Grimalt (titular d'universitat)

Departament d'Economia de l'Empresa. UIB

Dr. Marco A. Robledo Camacho (titular d'universitat)
 Dr. Onofre Martorell Cunill (titular d'escola universitària)
 Dr. Joan Garau Vadell (titular d'universitat)

Universitat d'Almeria

Sr. Álvaro Núñez Iglesias
 Sra. Angustias Martos

UNED

Dr. Carlos Lasarte Álvarez

Universitat Europea de Madrid

Dra. Gema Botana García

Publicacions

MUNAR BERNAT, PEDRO A., Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado (1991).

MUNAR BERNAT, PEDRO A., Presente y futuro de la multipropiedad (1992).

MUNAR BERNAT, PEDRO A., La regulación española de la "multipropiedad": La Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (1ª edición, 1999 y 2ª edición 2003).

Reportatge finançat per



**Govern
de les Illes Balears**

Conselleria d'Economia,
Hisenda i Innovació
Direcció General de Recerca,
Desenvolupament Tecnològic i Innovació