

Luis Portillo Pasqual del Riquelme

Los pisos turísticos y los derechos de los residentes

Mayo de 2018.

Hace ya tiempo que se advirtió públicamente de la proliferación desmesurada e incontrolada de pisos turísticos en nuestras ciudades y de los daños y perjuicios que ocasionan: malestar y deterioro de la convivencia vecinal, expulsión de residentes, subida del precio de los alquileres, gentrificación, turismofobia, incumplimiento de la normativa, desamparo de los vecinos, tensiones de muy diverso tipo, quejas de los administradores de fincas, denuncias y reclamaciones a la Administración local y autonómica, quejas ante el Defensor del Pueblo...

La lentitud de las autoridades competentes en recoger este clamor vecinal y ciudadano, y en poner en marcha posibles soluciones, ha sido muy llamativa; aunque parece que, ¡por fin!, se barruntan ya algunas medidas paliativas, cuando ya empiezan a aparecer pancartas en los balcones de los edificios y los vecinos amenazan con recurrir a manifestaciones callejeras, hartos de la situación.

Ante este problema, cada vez más visible en los *media*, el Gobierno parece estar ajeno, o más bien “despistado”, como afirmó **José María Ezquiaga**, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), cuando se le preguntó al respecto en un acto, en el mes de febrero pasado, en el que se debatía el problema de los pisos turísticos en la capital de España.

En dicho foro de debate estuvieron representados prácticamente todos los sectores implicados, además del citado COAM: **Jaime de los Santos**, Consejero de Turismo de la Comunidad de Madrid (CAM); **José Manuel Calvo**, Concejal de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid; **Gabriel García Alonso**, Presidente de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid; **Sergio Vinay**, Responsable de Políticas Públicas Airbnb España y Portugal; y **Enrique Villalobos**, Presidente de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid. (FRAVM); actuando como moderadora, **Marta González Novo** (Directora de ‘Hoy por Hoy Madrid’).

En el mencionado debate, de entre todos los miembros de la Mesa, únicamente las explicaciones, quejas y propuestas del **presidente de la FRAVM**, Enrique Villalobos, recibieron **un cálido y espontáneo aplauso masivo del público** que llenaba las dos salas que hubo que habilitar, dado el interés de la convocatoria y la gran afluencia de personal, prueba evidente de que el tema interesaba y mucho. En mi opinión, **el Consejero de Turismo de la CAM vendió mucho humo**, apoyándose autocomplacido en el burocrático y recién obtenido “visto bueno de Bruselas” a la futura normativa de la CAM sobre pisos turísticos (como si los madrileños no fuéramos también ‘Europa’ y no tuviéramos nada que decirle a ‘Bruselas’) y ofreciendo al público su vaga promesa de un futuro aumento del número de inspectores de pisos turísticos (intentando limpiar así el nefasto historial de esa Consejería en el registro e inspección de dichos pisos). Por su parte, **el representante de Airbnb ofició de ‘hermanito de la caridad’**, esforzándose en convencernos de la buena disposición de su empresa a “colaborar con las autoridades” y de las presuntas bondades de ese eufemismo neoliberal que llaman economía “colaborativa”; pero quedó totalmente desenmascarado cuando **el representante de la FRAMV** le contradujo, negando rotundamente que *Airbnb*

estuviera en contacto con los vecinos y se interesara por resolver los problemas generados por esa gigantesca plataforma de pisos turísticos.

Tras el debate, varias **intervenciones del público** pusieron de manifiesto, por si quedaba alguna duda, el malestar y hasta la irritación vecinal por los problemas generados en sus respectivos barrios por los pisos turísticos. Y sorprendió mucho que se hubiera dejado fuera de la Mesa de intervinientes a **Manuela Martínez Torres, Presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CafMadrid)** –profesionales que conocen muy bien el tema-, y que, lamentablemente, tuvo que ofrecer sus interesantes sugerencias desde el estrado, como un asistente más, sin que, posteriormente, la prensa se hiciera eco de sus palabras, en particular su propuesta, ofrecida a todos los grupos políticos, de una reforma de la Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH) -que está siendo elaborada por CafMadrid- para abordar satisfactoriamente el problema de los pisos turísticos.

Cabe esperar que los vecinos, residentes y, a fin de cuentas, **ciudadanos de un país democrático**, no tengamos que llegar al extremo de reclamar la independencia para conseguir que se atiendan adecuadamente nuestras quejas y se ponga término a un problema cuya solución no precisa, ni mucho menos, reformas en la Constitución, tema tan de moda últimamente.

Y es que, aunque comunidades autónomas y ayuntamientos se hayan puesto ya manos a la obra, esto es, a preparar una normativa que pueda contener la avalancha de pisos turísticos que se nos viene encima y a intentar aplacar las iras de la ciudadanía, parece que esas mismas autoridades e instituciones no se atreven, sin embargo, a **dar un paso fundamental en la resolución del problema**, como sería empoderar adecuadamente a las comunidades de propietarios, vecinos o residentes. En otras palabras, que, de forma complementaria a la normativa que establezcan comunidades autónomas y, en su caso, ayuntamientos en sus respectivos ámbitos de competencia (turismo y urbanismo, respectivamente), sean después los propios vecinos, propietarios o residentes en un edificio quienes, en última instancia, **decidan democráticamente, por mayoría**, si autorizan o no un piso turístico en su edificio, en lugar de tener que hacerlo –como ahora pretenden cínicamente algunos- mediante una casi imposible unanimidad (necesaria si se quiere incluir esa decisión en los Estatutos de la Comunidad de propietarios). Pues son los vecinos residentes, y no otros, los que, de verdad y antes que nadie, padecen en su vida cotidiana esos remedos de hotel, pensión o albergue colectivo que son los pisos turísticos y, por tanto, los primeros que tendrían que tener voz, hacerse oír y hacer **que se respeten sus derechos** en la elaboración de la normativa legal sobre pisos turísticos. **No es de recibo** que el último llegado a un edificio residencial, o una sola persona o vecino, pueda **imponerse a toda la Comunidad** (por la exigencia de unanimidad) e imponer al resto de vecinos unas condiciones de vida que deterioran el bienestar general y la convivencia vecinal.

Y si para ello hay que hacer un mínimo cambio en algún artículo de la **Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH)** y/o en la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** –ambas de competencia estatal-, pues hágase, señores del Gobierno de la Nación, que no es tan difícil y para eso se les paga un sueldo, no para que se pongan de perfil, hagan oídos sordos y miren para otro lado, escudándose cómodamente con el consabido comodín de que “lo dice Bruselas”. A fin de cuentas, no se trata, ni mucho menos, de reformar la Constitución Española, ni tan siquiera el Código Penal, de lo que tanto se

habla ahora, en relación con otros asuntos recientes de todos conocidos. Si **ni en el Congreso de los Diputados ni en el Senado hace falta la unanimidad** para aprobar una ley, tampoco nos exijan a los ciudadanos de a pie -que somos quienes sufrimos el problema de los pisos turísticos- mucho más de lo que se exigen a ustedes mismos: aprobación por mayoría, y no por una obligada y prácticamente imposible unanimidad.

Las casas, las viviendas, como su nombre indica son para vivir, convivir, trabajar y descansar del trabajo, estudiar, poder leer, tener intimidad y demás, no para que todo eso se vea perturbado o simplemente imposibilitado por **la mercantilización del último reducto social**, la vivienda, con las continuas y ruidosas entradas, salidas, estancias, despistes, estropicios o costumbres y juergas de turistas invasores, masivos e intempestivos, a cualquier hora del día o de la noche. El turismo, por definición, es una actividad lúdica, afortunadamente; pero **trastoca las pautas de convivencia vecinal**, entre otros ámbitos que no vienen ahora al caso.

Tengan, pues, **los turistas** sus derechos plenos en los centros, establecimientos o instalaciones diseñados para sus actividades. Pero no necesaria y obligadamente en un **edificio de viviendas para residentes**. Nosotros, los vecinos, también reclamamos que se respeten nuestros derechos y, entre ellos, tener la **seguridad jurídica** de que, cuando compramos o alquilamos una vivienda para vivir, no la convierta el último recién llegado (o el consabido especulador inmobiliario) en **un lugar de negocio más** en el que al resto de vecinos residentes les resulta imposible vivir con normalidad. De manera que, adicional o complementariamente a la normativa que establezcan los organismos o instituciones competentes, **los vecinos queremos decidir por mayoría** si autorizamos o no un piso turístico en nuestro edificio, al igual que se decide por mayoría sobre tantos otros asuntos en una Comunidad de vecinos residentes. Si no se entiende esto, habrá que decirlo aún más claro: la gran mayoría de vecinos residentes no queremos pisos turísticos en nuestro edificio. ¿Habrá que decirlo también con pancartas en los balcones?