

Luis Portillo Pasqual del Riquelme

Pisos turísticos: ¿miedo a los vecinos o a la democracia?

Septiembre de 2018.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), con todo su plantel de expertos, se atreve a argumentar, sin rubor alguno, que no hay evidencia empírica, que no está fehacientemente demostrada la correlación entre el crecimiento desbocado de la oferta de pisos turísticos (a veces, en manos de un solo propietario o de “fondos buitres”) y el alza del nivel de precios de los alquileres^[1]. Eso sí, casualmente, los responsables de la CNMC sueltan ese globo sonda en pleno mes de agosto –periodo vacacional por excelencia–, tal vez con la aviesa intención de que solo unos pocos se enteren –como suele hacerse con algunas convocatorias de oposiciones amañadas– y, si se enteran, no estén en las mejores condiciones para contestar ese dogma y este quede así asentado y aceptado.

Pues bien, no hace falta tanta “*expertise*” para [negarle la razón, en este punto, a la CNMC](#). Veamos. Cuando un piso turístico (PT) se alquila los fines de semana por 500 euros/noche (“*mínimo*”) –como en el caso del inmueble donde yo vivo–, ¿qué sentido tiene arrendar ese mismo piso, de forma estable, por 700 ó 1.000 euros **al mes**. No hace falta tener estudios superiores ni haber ganado una oposición para entender ese simple razonamiento popular aprendido de la experiencia cotidiana. Luego, que vengan los expertos econométricos y nos ilustren con sus estadísticas y sus gráficos, tan manipulables como las encuestas.

La CNMC desregula, liberaliza, “perfecciona” (eso dicen) el mercado. Pero hay cosas con las que no se debiera mercadear, como son el bienestar y **los derechos adquiridos y constitucionales de los vecinos residentes**. ¿A quién beneficia la liberalización a ultranza de los pisos turísticos? ¿Y a quién perjudica?

Cuando una persona decide alquilar o comprar una vivienda (para vivir, descansar, refugiarse de ruidos y molestias, tener intimidad, dormir, acudir en condiciones al trabajo y demás) busca una casa con determinadas condiciones, en la medida de sus posibilidades; entre ellas, poder vivir con normalidad, no con sobresaltos y molestias permanentemente. Cuando, una vez comprada o alquilada, le cuelan un piso turístico en el edificio, le han cambiado las reglas de juego y la vivienda comprada o alquilada ya no responde a las características iniciales, se produce **inseguridad jurídica** en relación con el contrato de compraventa o alquiler. Lo que compró o alquiló ya no es lo mismo; se lo han cambiado. La casa en cuestión deja de cumplir, con frecuencia, las funciones buscadas por el vecino o vecina residente y se convierte en una especie de hotel-pensión-aeropuerto permanente, en particular los fines de semana, con los inconvenientes ya conocidos, porque el inmueble deja de ser lo que era cuando se compró o alquiló la vivienda, ahora invivible (nos dan gato por liebre). Y los vecinos residentes somos quienes sufrimos y pagamos las consecuencias de esa situación, al parecer tan inocua como idílica para la CNMC y sus expertos liberalizadores.

[¹] Luis Doncel, [La guerra por Airbnb se calienta | Economía | EL PAÍS](#)

Vecinos, hoteleros y plataformas digitales chocan en sus propuestas para regular las viviendas de alquiler turístico. (*El País*, 9 septiembre 2018).

https://elpais.com/economia/2018/09/07/actualidad/1536350056_546282.html

Para ordenar la convivencia en un inmueble está la **Junta de Propietarios** de cada comunidad de vecinos o, si se prefiere, la **Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH)**, imperfecta y absolutamente incompleta en el terreno que nos ocupa. Y los pisos turísticos, con harta frecuencia, nos desbaratan, trastocan nuestra convivencia, la perturban, incumplen o violan derechos fundamentales de los vecinos residentes, además de presionar al alza los alquileres o expulsar a arrendatarios y vecinos.

Si todos los vecinos de un inmueble se ponen completamente de acuerdo y quieren pisos turísticos en su edificio, pues vale, que los tengan. Pero **que un solo vecino pueda imponer a toda la comunidad**, a todos los demás vecinos, un PT, es una verdadera estridencia, un abuso intolerable. Sería pernicioso y antidemocrático exigir la unanimidad de todos los vecinos (Estatutos de la comunidad) para poder evitar PTs en un inmueble de viviendas. Por eso, decir alegremente que *“los vecinos pueden prohibir un PT si así consta expresamente en los Estatutos de su Comunidad”* **es una auténtica falacia**, una engañifa sin paliativos, una salida en falso, prácticamente dejar las cosas como están y no resolver el problema. No vale esa presunta “regulación”, porque no resuelve nada, porque muy difícilmente se lograría la pretendida unanimidad. Al menos, que no nos engañen tan burdamente, en este caso **los organismos competentes que elaboran la normativa** pertinente.

Y, por otra parte, las posibles vías de actuación previstas en la LPH no sirven para el muy reciente fenómeno de los PT, porque para cuando una Comunidad finalmente lograra presentar, en su caso, una demanda judicial o exigir la cesación de la actividad, el “turista” ya se habría marchado hace meses; y... esta semana viene otro nuevo (que normalmente no es “otro”, sino todo un pelotón), y... vuelta a empezar con los trámites burocráticos, mientras prosigue la perturbación de la convivencia y el malestar vecinal... **Inservible la vigente LPH** para resolver eficazmente este incordio de los pisos turísticos.

Llevando este asunto al terreno del absurdo, podríamos decir que hay una “prueba del nueve” (o del algodón) para estas situaciones. Si la CNMC considera tan ventajoso, tan beneficioso, tan legal la “libertad” de implantación de PTs en edificios de viviendas multifamiliares, si ello le parece bien, podría **poner PTs en su propio inmueble**; o sus miembros hacer lo propio en sus propias viviendas, en lugar de colocarnos el muerto al resto de los mortales. Incluso, por extensión transgresora, podríamos señalar algunos inmuebles, bien dotados de espacio y posibilidades turísticas, en los que podrían implantarse PTs, conforme a los criterios liberalizadores de la CNMC. Así, además de su propio edificio, podríamos señalar, a título de ejemplo, estos otros: el Palacio Real de Madrid o el palacio de La Zarzuela, la sede del Tribunal Supremo, el edificio del Defensor del Pueblo, cines y teatros, o las sedes de los ministerios estatales y otras dependencias de los diferentes niveles administrativos, o incluso, muchos edificios eclesiásticos. Pero, ¿saben ustedes por qué ahí no se ponen PTs? Porque –nos dirán, entre otras muchas justificaciones– esos edificios no tienen esa función ni son para esa finalidad. ¡Claro, para eso están los hoteles, las pensiones, las residencias, los campings o los aeropuertos!

Pues bien, tampoco los edificios de viviendas multifamiliares tienen original o jurídicamente como finalidad la implantación agresiva de PTs, con todos los inconvenientes ya conocidos y tantas veces señalados o denunciados. ¿Tan difícil de entender es esto? Pues, no obstante, en la normativa sobre PTs que están elaborando distintas administraciones, prácticamente **no se da la voz a los vecinos interesados y perjudicados**. No se sugiere siquiera que los vecinos residentes puedan decidir, en su comunidad, **por mayoría simple** –como se hace en el mismísimo Congreso de los

Diputados–, en lugar de por una casi imposible unanimidad, si quieren pisos turísticos en su edificio o no, de la misma manera que los vecinos debemos regular tantos otros asuntos de la convivencia por simple mayoría, como dispone la vigente LPH.

Detrás de la voz ninguneada y silenciada de los ciudadanos residentes se presienten opacos intereses de negociantes (**nada de “economía colaborativa”**, sino puro negocio) y presiones de poderosos *lobbies* de PT, a quienes les importa un rábano trasladar a los vecinos las molestias y desbarates que ellos mismos producen y no padecen.

¿Tanto miedo se tiene a los vecinos? ¿Tan subversivo resulta que seamos los propios vecinos residentes quienes decidamos por mayoría si queremos o no PTs en nuestra comunidad? ¿Se ha tenido en cuenta que regular así este negocio evitaría –también a las administraciones, al Defensor del Pueblo, a diversos organismos– muchos de los problemas que, en su caso, se plantearían o persistirían con una normativa reguladora que desoyera la voz de los afectados? Al mismo tiempo, podría aprovecharse la oportunidad de la nueva normativa reguladora para **transferir a los ayuntamientos algunas competencias turísticas** (como la vigilancia e inspección de los PT), ya que generalmente suelen estar más cercanos que los organismos de las comunidades autónomas a los problemas de los vecinos y más dispuestos a solucionarlos.

No hay que tener miedo a los vecinos –no hay razones para ello, hace mucho que somos mayores de edad–, sino a la cerrazón de quienes tienen el poder y los medios para solucionar problemas tan simples como el aquí tratado y no lo hacen; porque con ello se hipoteca nuestra vida y la convivencia vecinal y ciudadana. Y se restringe nuestra democracia –todavía muy imperfecta, muy poco inclusiva, muy prepotente– y el avance razonable de la sociedad.

Por todo ello, sean bienvenidos los turistas, **¡You are welcome!**, pero no a nuestras viviendas.