

VII.2- ARRENDAMIENTOS URBANOS: DE LA LEY ESTATAL 4/2013 A LA LEY GENERAL TURÍSTICA.

Bernardo Feliu Amengual

I.- ANTECEDENTES Y NORMATIVA VIGENTE.

Las leyes promulgadas sobre Arrendamientos Urbanos, así la de **22 de Diciembre de 1955**, articulada por el Decreto de 13 de Abril de 1956, y el Texto Refundido de **24 de Diciembre de 1964**, contemplan en su articulado el **contrato de temporada** que, en función de su naturaleza temporal, **queda excluido de los meritados preceptos arrendaticios**, en especial en lo concerniente al derecho de prórroga obligatorio a favor del arrendatario, remitiéndose su contenido a lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código Civil.

Alterando la línea que históricamente ha regulado tal tipo de arriendo, esto es, su exclusión de la L.A.U., la vigente **Ley 29/94 de 24 de Noviembre**, al igual que la **Ley 4/2013 de 4 de Junio** que la modificó parcialmente, los somete expresamente a dicha normativa y bajo la denominación genérica de **“arrendamientos para uso distinto del de vivienda”**, al igual que los locales de negocio, en el **Título I (arts. 1, 3.2 y 4.1. y 3)**, **Título IV: Fianza**, y **Título V: procedimiento**, a la voluntad de las partes y en su defecto por lo dispuesto en el **Título III** de la propia Ley fundamentalmente en lo referente a las obras de conservación y mejora, enajenación y derecho de adquisición preferente y resolución, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En el **preámbulo** de la primera de dichas normas se indica que **“este nuevo categorismo se asienta en la idea de sólo conceder medidas de**

protección al arrendatario sólo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan las necesidades económicas, recreativas o administrativas y por ello en la regulación de los Arrendamientos para Uso Distinto al de Vivienda, como es el de temporada, se configura una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil”.

Y en el **preámbulo** de la **Ley de Reforma Arrendaticia de 4/2013 de 4 de Junio** se recoge la posibilidad de que se siga aplicando el **“régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación alguna”**, y ello aún cuando en el **art. 5** y bajo el **epígrafe e)** incorpora como **arrendamiento excluido** del ámbito de dicha ley el Contrato de Alojamiento Turístico y que lo somete al régimen específico derivado de su normativa sectorial.

El **Arrendamiento de Temporada** históricamente se ha definido como el referido a **“fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o de cualquier otra”** y en la vigente ley de forma similar al tener dicha consideración los **“arrendamientos de fincas urbanas, celebradas por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”** y cuya vigencia –y considero importante el dato– se reitera en la reciente **Ley de Reforma 4/2013 de 4 de Junio de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado** del alquiler de viviendas.

En dicha normativa, que entró en vigor el pasado **6 de Junio**, y en el **preámbulo** de la misma se alude al **posible intrusismo y competencia desleal dimanante del uso del alojamiento privado para el Turismo indicado en el epígrafe e)** del **art. 5**, que quedan excluidos de dicha normativa cuando se trata de:

“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”.

Y la **Ley del Turismo de las Illes Balears 8/2012 de 19 de Julio**, en la línea indicada, posibilita en su **art. 50.3** la comercialización turística de las estancias que **“tendrán que consistir en la “cesión temporal del derecho de goce y disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de tiempo no superior a dos meses”,** y a tal fin prohíbe **“la formalización de contratos por habitaciones”.**

Dicha norma permite deducir que **no será turístico**, y “a sensu contrario” estará sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arriendo de

habitaciones o por un periodo superior a dos meses con facultad del arrendatario, p.e., para poder subarrendar por períodos cortos, cesiones en arriendo –por otra parte– que se practican con frecuencia en la Isla.

En aplicación del precepto arrendaticio analizado, la **Ley 8/2012 de 19 de Julio del Turismo de las Illes Balears** debe atraer bajo su ámbito aquellos **arriendos o cesiones temporales de uso que cumplan plenamente los requisitos y prestación de servicios que recoge dicha Ley Autonómica**, toda vez que de no producirse tal circunstancia el arriendo se regirá por la normativa de la Ley de Arrendamientos, sin que pueda ser fiscalizado por esta Comunidad Autónoma y a tal fin adquiere especial relevancia el hecho de que a tenor del **art. 50.2** de dicha **Ley del Turismo** se admita explícitamente la posibilidad de que **“la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial”**.

El arriendo de temporada, y máxime con la vigente normativa, **está plenamente enmarcado en el ámbito de un contrato locaticio, con su libre precio y duración, derechos y obligaciones de sus contratantes y sometido a una expresa regulación en cuanto el procedimiento a seguir en su resolución judicial.**

Desde tiempo inmemorial y sin solución de continuidad, **la normativa estatal regula tal tipo de arriendo**, sea por la temporada de verano o cualquier otra, regido por los pactos convenidos libremente entre las partes, sin limitar su duración, precio, sin distinguir que el arrendatario sea español o de distinta nacionalidad exigiéndose únicamente que se trate de una **vivienda habitable, independientemente de que esté ubicada en edificio plurifamiliar residencial o en viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, y que tenga como destino primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario**, ya que en dicho caso quedaría catalogado como arrendamiento de vivienda, con el derecho de prórroga obligatorio de tres años que contempla dicha normativa.

La LAU 4/2013, aún cuando en su **art. 5-e)** recoge en su redactado y por primera vez como excluido de la misma el Arrendamiento Turístico y con remisión expresa al régimen específico derivado de su normativa sectorial, esto es, la **Legislación Turística Autonómica**, NO POR ELLO cabe deducir que ha imposibilitado “de iure” el que se puedan seguir formalizando los denominados Contratos de Temporada, y para sostener dicha tesis basta remitirnos, como he dicho antes, a la propia **Ley Arrendaticia**, tanto en su **preámbulo** como en los artículos antes citados que contemplan tal tipo de arriendo y que queda sometido a su propia normativa, amén de que la propia **Ley del Turismo de las Illes Balears** en su **art. 50.2** prevé dicha posibilidad, de ahí que **no se pueda calificar como novedoso** el hecho de

que la **LAU de Junio 2013 remita a las Autonomías la regulación de los Apartamentos Turísticos toda vez que el Texto Arrendaticio se limita a recoger lo establecido desde siempre, esto es; que el arriendo turístico está excluido de la LAU y que incumbe a la Consellería de Turismo regular tal tipo de actividad, imponiendo las condiciones que estime oportunas.**

Tanto es así que sin necesidad de la Ley de Reforma desde hace años se viene sancionando la actividad extrahotelera o turística en apartamentos en el caso de que no esté legalizada ante la Consellería de Turismo.

A todo lo dicho cabe añadir que difícilmente se podría anular por una Ley Autonómica el Contrato de Temporada so riesgo de incurrir en su **nulidad radical por un principio de jerarquía de fuentes legales y vulnerar o limitar una prerrogativa sustancial del derecho de propiedad**, consagrado con carácter general en el **art. 348 del CC** y conculcando al propio tiempo el principio de libertad de contratación que recoge el **art. 1.254** del mismo cuerpo legal **como constituye el uso que de cara al arrendamiento se haga del mismo.**

En definitiva, pues, cabe decir que **el Arriendo de Temporada sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos es perfectamente compatible con el de Apartamentos Turísticos regulado por la Ley del Turismo de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.**

II.- DIFERENCIAS ENTRE EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO Y EL DE TEMPORADA.

- **El Arrendamiento Turístico implica una comercialización de estancias turísticas de forma habitual**, lo que supone darse de alta en esta actividad, esto es, que **la explotación del apartamento se lleve a cabo en Régimen de Empresa (S. A. T. Palma 17 Junio 1981)**, lo que presupone una actividad organizada, **sin que al propietario de un apartamento no organizado pueda considerarse empresario, y menos hablar de habitualidad sin previa actividad organizadora en régimen de empresa.**

El Arrendamiento de Temporada no supone una comercialización sino una cesión temporal, sin ninguna obligación adicional (no hay que prestar servicios).

- Se diferencian tanto por su **naturaleza y finalidad** como por el **objeto sobre el que recae, el precio a pactar, los elementos personales que intervienen, los derechos y obligaciones** de los mismos, **sus causas de resolución** y el **procedimiento** que se sigue para el desalojo de los

ocupantes, así en el Arrendamiento Turístico o Extrahotelero mediante la intervención de la fuerza pública y en el Arrendamiento de Temporada por lanzamiento vía judicial dimanante de la demanda de desahucio, **teniendo en definitiva cada uno de ellos sus propias peculiaridades y tratamiento jurídico y fiscal distinto.**

- El Arrendamiento Turístico supone la concurrencia de los siguientes requisitos (art. 5-e LAU 4/2013):

1. Cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
2. Comercializado o promocionado en canales de oferta turística.
3. Realizado con finalidad lucrativa.
4. Que esté sometido a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, y que a tal fin recoge la **Ley del Turismo de las Illes Balears** en sus **arts. 19, 50 y 51**, en cuyos artículos se pormenorizan los servicios turísticos a prestar u otros deberes de la Empresa Turística.

El meritado precepto arrendaticio, al igual que la **Ley del Turismo** guardan silencio o no desarrollan debidamente sobre lo que debe entenderse por cada uno de estos requisitos o servicios turísticos a prestar, sobre si se precisa su concurrencia conjunta o es suficiente la de alguno de ellos, amén de cuando se entiende comercializado o promocionado el producto en canales de oferta turística, por lo que **cabe hablar de una absoluta falta de concreción legal susceptible de múltiples interpretaciones y que, salvo que por vía reglamentaria de la Ley Turística se concrete en el futuro, cuestión harto difícil, y cuyo texto a tenor de la Disposición Final Tercera debió aprobarse antes del pasado 22 de Enero, tendrán que ser los Tribunales a quienes corresponderá resolver las controversias que se planteen al respecto.**

III.- LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS FRENTE A LA OCUPACION COMO APARTAMENTO TURISTICO O DE TEMPORADA DE ALGUNA DE SUS PARTES DETERMINADAS.

A).- Apartamento Turístico.

Independientemente de su posible legalización futura, vetada en la actualidad, como es sabido en tales edificios plurifamiliares por la vigente Ley del Turismo, en el supuesto de explotarse turísticamente –de facto– algún

apartamento, la Ley de Propiedad Horizontal posibilita el que a través de la propia Comunidad de Propietarios se pueda:

Interponer la correspondiente demanda judicial contra el propietario que contraviniendo el Título y –en su caso– Estatutos de la Comunidad **ha alterado el destino residencial explicitado en tales documentos en relación a su propiedad, convirtiéndolo en industrial o comercial** como resulta ser la explotación del apartamento como turístico.

No debe olvidarse –en línea de lo expuesto– que el coeficiente de propiedad (**art. 5 Ley Propiedad Horizontal**) y que sirve de **“módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad”** ha sido fijado –entre otros extremos– **“en función del uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes”** y que **“de facto”** se alteraría sustancialmente explotándolo como Apartamento Turístico al conllevar una mayor utilización de tales servicios debido al inevitable trasiego y sobreocupación de la vivienda arrendada.

El ejercicio de dicha acción **no prosperará** en el supuesto de que bien en el Título Constitutivo o Estatutos se contemple el **doble destino** residencial y de Apartamentos Turísticos, circunstancia que se da en múltiples edificios situados en zonas turísticas de la isla y construidos hace una serie de años, y en los que conviven propietarios que residen en sus viviendas con otros que las explotan y arriendan como Alojamientos Turísticos.

B).- Arrendamientos de temporada.

No puede la Comunidad de Propietarios impedir que una vivienda se arriende como Arrendamiento de Temporada, habida cuenta que ello supondría limitar o vulnerar una prerrogativa sustancial del derecho de propiedad que consagra el **art. 348 del CC** y el principio de libertad de contratación que recoge el **art. 1.254** del mismo Cuerpo legal, a cuyos preceptos antes me he referido.

Y llegado el supuesto de que por parte de los ocupantes del piso por vía de arrendamiento, al igual que el propio propietario, desarrollen actividades que resulten contrarias a los estatutos, dañosas para la finca o contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, la Comunidad de Propietarios puede ejercitar la **acción de cesación de uso** que contempla el **art. 7 de la ley de Propiedad Horizontal**, pudiendo llegar incluso a la privación del uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años en función de la gravedad de la infracción e inmediato lanzamiento del arrendatario si resultase ser el infractor.

Entiendo que –aún cuando la Ley no lo prevea expresamente– en los

supuestos de arrendamiento de corta duración (temporada) cabe la posibilidad de ejercitar la indicada acción de cesación de uso frente al propietario-arrendador **cuando se acredite que los sucesivos ocupantes del apartamento causan sistemáticamente continuadas y graves molestias al resto de convecinos.**

Una solución práctica y que está dando resultados positivos es la de incluir en el Reglamento de Régimen Interior una cláusula penal que contemple la imposición de sanciones pecuniarias bien al titular de tales viviendas que la ocupa o –en su caso– a sus arrendatarios cuando se alteren las normas de convivencia.

IV.- EPILOGO: SITUACION ACTUAL Y DE FUTURO.

A).- Apartamentos Turísticos.

Si están ubicados en edificios **plurifamiliares** no resulta posible su legalización a tenor de la vigente **Ley del Turismo art. 52.2** –y sin esperanzas de cambio de momento–, y a tal fin me remito al acuerdo del Pleno del Parlament del día 29 de Octubre del corriente año rechazando con los votos del PP la moción del PSOE por la que se instaba al Govern modificar la meritada Ley en el sentido de que **“esta oferta de alojamiento se pueda llevar a cabo de forma legal”** y cumpliendo unos requisitos.

Dicha situación de alegalidad ha provocado una fuerte protesta de numerosos Alcaldes de la Isla y otras entidades representativas del sector, culminando con declaraciones de los máximos responsables de la Consellería sobre ralentizar las posibles inspecciones y –en definitiva– hacer la “vista gorda” como vulgarmente se dice ante el problema planteado que, como muy bien han editorializado diversos medios de comunicación locales **ha sido cerrado en falso** y sin vislumbrarse de momento una solución de futuro, toda vez que la referencia de la **Disposición Final Cuarta de la Ley del Turismo** sobre que los **Consejos Insulares** en el plazo de seis meses desde su publicación –y que por cierto finalizó el pasado 22 de Enero del corriente año– **deben iniciar la tramitación para la adaptación de sus respectivos planes territoriales insulares a las disposiciones de la presente Ley**, no parece que permita dicha **adaptación** modificar sustancialmente la tipología de las viviendas en que está permitida la comercialización de estancias turísticas, que conforme se ha reiterado únicamente es posible en **“viviendas unifamiliares aisladas o pareadas”**, debido no sólo a que no todos los Consells tienen transferida la competencia

de ordenación turística, sino especialmente por cuanto sus normas tienen el rango único de **Reglamento** y por jerarquía normativa un **Reglamento no puede ir contra una Ley**, por lo que salvo que se modifique la Ley Turística lo único que se conseguirá es aumentar la inseguridad.

A tenor de lo dispuesto en la **Disposición Adicional Octava de la Ley del Turismo** parece deducirse que resultará posible seguir explotando comercialmente en el futuro y como apartamentos turísticos (“**mantener su categoría**”, dice literalmente la ley) los que estaban legalizados (registrados) en el momento de su entrada en vigor, esto es, el **22 de Julio de 2012**, y ello independientemente de la tipología de los edificios en que estuvieren ubicados “**o convertirse en otras empresas de alojamiento turístico siempre que reúnan los requisitos exigidos en esta Ley y en la normativa que les sea de aplicación para adquirir dicha condición**”, y cuyo texto debido a la confusión de su redactado viene siendo interpretado de diferentes maneras.

B).- Arrendamiento de temporada.

Por lo que se refiere al “**Arrendamiento de Temporada**”, y máxime después de vetarse el arrendamiento de un apartamento como estancia turística en edificios plurifamiliares –a pesar de la prometida y nunca garantizada ralentización de posibles inspecciones– **va a adquirir un importante protagonismo** al constituir la única opción de que va a disponer el titular de una vivienda para obtener su rentabilidad, y por ello deberá cuidar que el arriendo concertado **se documente debidamente a tenor de la Ley de Arrendamientos Urbanos y con exclusión expresa de la prestación de los servicios turísticos y asunción de deberes que a tal efecto impone la normativa autonómica al explotador turístico, amén de evitar en lo posible que se comercialice o promocióne por los sectores y canales propios de oferta turística y eludiendo en todo momento la utilización de la denominación “empresa turística”.**

Es de dominio público y en particular debido a las denuncias que se presentan con dicho fin, que se están dictando resoluciones administrativas por la Consellería imponiendo sanciones a los propietarios so pretexto de explotarse como turístico un apartamento no legalizado para tal actividad y habida cuenta de lo elevado de las mismas, así el tipo medio de sanción menos grave **art. 105 de la Ley del Turismo** es de 4.001 a 40.000 , dicha situación está provocando actualmente y de seguro en el futuro una cascada de recursos contenciosos administrativos, si bien teniendo en cuenta la reciente entrada en vigor de dicha **Ley del Turismo el 22 de Julio de 2012 y la Ley de Reforma de la LAU el 6 de Junio de 2013**, no permite

conocer aún pronunciamientos judiciales que determinen extremos tan importantes y a los que antes me he referido, como p.e., si para ser calificado como turístico deben prestarse:

a.- Conjuntamente todos o sólo algunos de los servicios turísticos que contempla el **art. 51 de la Ley del Turismo**.

b.- Lo que ha de entenderse por cada uno de estos requisitos.

c.- Sobre el significado de comercializar o promocionar en canales de oferta turística, que paradójicamente y en su gran mayoría permiten ofertar tanto Arrendamientos Turísticos o de Temporada sometidos a la LAU, así los de:

- HOMEAWAY (Comercialización de Casas Vacacionales en todo el mundo. Actúa como intermediario: 6.782 viviendas mallorquinas).
- OWNERS DIRECT (Apartamentos-Chalets-Pisos), salvo hoteles y temporada larga.
- HOUSETRIP (página web de Europa: 3.669 viviendas de Mallorca en alquiler).
- HOLIDAY LETTINGS (Arrendamientos vacacionales, portal-oferta y fotos).
- MIV-FERIENINMOBILIEN GMBH (Arrendamientos vacacionales. Agencia alquileres para residentes de vacaciones, apartamentos y chalets. Su lema: Asesoramiento individual y competente es nuestra pasión).
- AIRBNB (americano).

d.- Sobre si publicar simplemente un anuncio de un Arrendamiento de Temporada en una **página web** sería suficiente para tener que ser catalogado necesariamente como Turístico, extremos todos ellos no resueltos ni por la Ley de Arrendamientos ni por la Ley del Turismo, acerca de cuyos extremos en ambas normativas se guarda un total silencio, por lo que cabe afirmar que se está ante una absoluta falta de concreción legal.

En mi opinión, aún cuando se utilicen los canales de promoción o comercialización turística antes mencionados, bien vía Internet u otro medio, así p.e., Agencias de Viajes, publicidad propia de un Agente Inmobiliario en su propia oficina, o similares, etc., **no por ello se deben calificar como turísticos los Arrendamientos de Temporada sometidos a la LAU si se hace constar dicha circunstancia en los anuncios o vías de promoción indicados y en el contrato individualizado formalizado al efecto**, pudiéndose exhibir a través de los indicados medios de publicidad

incluso **fotografías** del apartamento a ocupar, y **haciendo constar expresamente en el propio anuncio que no se oferta como “apartamento o alojamiento turístico”** (art. 41 Ley del Turismo), que el arriendo se efectúa **“sin la prestación de los servicios turísticos que al efecto se recogen (art. 51 y concordantes de la indicada Ley), y en particular en lo referente al servicio de atención al público en horario comercial o asistencia telefónica al ocupante del apartamento durante 24 horas.**

Es de la mayor evidencia que si el ofertante se ajusta a las merítadas formalidades y en la práctica se cumplen, el presunto cliente y ocupante de la vivienda, sea español o de otra nacionalidad, conoce perfectamente y con anterioridad a su ocupación que lo arrendado nada tiene que ver con el arrendamiento turístico y consecuentemente no puede exigir ningún servicio propio del mismo al no haber sido ofertado y por ende en nada perjudica la imagen turística de la isla y la calidad de la explotación hotelera al tratarse en definitiva de ofertas totalmente distintas y sin que, tampoco se frusten las expectativas creadas al ocupante del apartamento.

Alojarse en un apartamento residencial y por temporada es una opción, igual de válida que la de elegir un Apartamento Turístico u hotel con o sin “un todo incluido”.

En todo caso y para que sea considerado como Apartamento Turístico deberá ser la Consellería de Turismo a tenor del “onus probandi” o carga de la prueba (art. 217-2º de la LEC) quien acredite haberse prestado por parte del presunto expedientado los servicios turísticos que contempla la Ley del Turismo, y ello **“aún cuando las actas de inspección levantadas y firmadas por los inspectores de turismo”, y a tenor del art. 101 de la Ley del Turismo, “tienen presunción de certeza y valor probatorio de los hechos constatados”, pero que en todo caso se tratará de una presunción “iuris tantum” esto es que admite prueba en contra, ya que el mismo precepto así lo establece al indicar “sin perjuicio de las pruebas que las personas interesadas puedan aportar o señalar en defensa de sus intereses”.**

Ante la perspectiva de **legitimarse en el futuro en edificios plurifamiliares la explotación en régimen de Apartamento Turístico** cual sucede en la práctica totalidad de países de la C.E.E. y Autonomías de España, deberá tenerse en cuenta que ello únicamente será posible en aquellos inmuebles en los que bien en el Título Constitutivo o Estatutos prevean tal posibilidad de comercialización turística, circunstancia que –por otra parte– raras veces se produce, ya que en caso de no estar previsto dicho posible destino comercial extrahotelero alternativamente con el residencial, para su viabilidad se requerirá el **consenso unánime** de los propietarios que

así lo autoricen habida cuenta del cambio de destino que ello supone, amén de que con el arrendamiento turístico se estarían conculcando los derechos de los demás propietarios del propio edificio quienes se verían abocados a tener que soportar una **explotación industrial o extrahotelera con las perniciosas consecuencias que ello comporta a dicho colectivo, así un mayor consumo de servicios, falta de control debido al continuado e inevitable trasiego de ocupantes, etc.**, posibilitando –en suma– a la comunidad de propietarios **el ejercicio de una acción judicial postulando la ilegalidad de dicha utilización turística**, y ello incluso en el supuesto de no causar molestias o perjuicios con dicha actividad turística.

V.- CONCLUSIÓN.

Cabe decir que a pesar de la polvareda que ha provocado **la Ley 2013 de 4 de Junio sobre Arrendamientos Urbanos, en nada ha alterado la anterior situación y que se remonta a muchos años atrás:**

a).- Así el Arrendamiento de Temporada se mantiene en los términos que hemos analizado antes, esto es de forma similar como ha venido siendo regulada desde tiempos históricos y sometido a la normativa arrendaticia, lo que en definitiva supone el poder arrendar una vivienda en cualquier tipo de edificios y sin que por este solo hecho la Comunidad de Propietarios o la Consellería de Turismo esté legitimada para impedirlo, y menos imponer cualquier tipo de sanción.

b).- Existe un segmento de población, nacional y extranjero, que conscientemente busca y solicita un tipo de Alojamiento en la isla al que da respuesta adecuada el Arrendamiento de Temporada sometido a la vigente L.A.U. y no a la Ley Turística, bien sea por las características del habitáculo, por razones económicas o de otra índole sin exigir prestación alguna de los servicios turísticos propios de la actividad hotelera, lo que en definitiva conlleva a la conclusión de que lo ofertado se acomoda plenamente a las exigencias del interesado y sin que por tanto se frustren en modo alguno las expectativas creadas.

Sostener lo contrario pugnaría frontalmente con el sagrado principio de libertad de contratación que al efecto consagra el **art. 1254 del Código Civil**.

Por otra parte dicha vía de comercialización turística está en línea con lo que recoge la **Exposición de Motivos V de la Ley del Turismo de las Illes Balears al aludir a “la fuerte competencia internacional, en un escenario marcado por la globalización así como las nuevas**

tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas y concretamente al turismo ... y que se deben posibilitar fórmulas que desarrollen al máximo las oportunidades que puedan ofrecer los recursos turísticos de las Illes Balears”.

c).- Que la referencia en la mentada Ley Arrendaticia a los Apartamentos Turísticos, como excluidos de su ámbito y con remisión expresa a la normativa sectorial de las Autonomías, **no supone otra cosa que ratificar la normativa anterior que desde siempre ha regulado dicha explotación a través de una Norma Estatal o –en su caso– Autónoma,** como es el caso de Baleares, imponiendo a tal fin las condiciones y requisitos para que se pueda legalizar tal tipo de explotación turística o extrahotelera **y que habida cuenta de la inconcreción y falta de seguridad dimanante de la vigente normativa de aplicación en la materia (Ley del Turismo y Ley de Arrendamientos), al plantear serias dudas en su interpretación,** inevitablemente supondrá y ante los expedientes incoados al efecto, el que sea bien el propio Govern o –en su caso– los Tribunales de Justicia y a través de la vía contencioso administrativa los que resuelvan en definitiva **cuando el arrendamiento de un apartamento deba ser calificado como de Temporada sometido a la LAU o Turístico sometido a la Ley del Turismo.**

d).- Que de accederse por el Govern en el futuro a la legalización de los Apartamentos Turísticos en edificios plurifamiliares, se deberá condicionar en todo caso a lo establecido en el Título Constitutivo y Estatutos de cada edificio en el sentido de que no veten la explotación turística o –en su caso– a lo que resuelva la Junta de Propietarios.

e).- Que las comunidades de propietarios disponen de instrumentos jurídicos suficientes para impedir las molestias y perjuicios que puedan ocasionar tales arriendos, bien sean de temporada o turísticos.

Palma de Mallorca, 18 de Noviembre de 2013.