



La gestión del turismo en la ciudad



► Ambiente turístico y estival en las calles del barrio de la Barceloneta, el soleado miércoles pasado por la mañana.

El realquiler de pisos a turistas agrava el conflicto en la Barceloneta

|| Inquilinos impostores subarriendan sus viviendas a forasteros sin conocimiento de los propietarios || El ayuntamiento insta a los dueños a imponer el fin del subarriendo bajo amenaza de sanción

HELENA LÓPEZ
BARCELONA

El asunto se plantea como un círculo vicioso. A los vecinos de la Barceloneta -al límite tras los excesos del verano pasado- les importa poco quién es el culpable, quieren que el ayuntamiento actúe con rapidez ante las muchas denuncias de pisos turísticos ilegales. El año pasado calcularon alrededor de 1.000 pisos destinados al disfrute del veraneante, solo 70 con licencia en regla. Los vecinos denuncian la situación al distrito, y este a su vez notifica la orden de cese de actividad al propietario.

El problema -uno de ellos- llega cuando no es el propietario el que está haciendo uso indebido de su vivienda, sino un tercero al que este ha alquilado la propiedad supuestamente como vivienda habitual. Los vecinos afectados lo denuncian al

el marco legal

1 Desconocimiento de las leyes

Marta Legarreta, vocal de la sección de derecho civil del Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, apunta que la ley es clara: el propietario es el responsable de a quién alquila su propiedad. «La responsabilidad es solidaria; el ayuntamiento puede ir tanto contra el propietario como contra el inquilino, pero normalmente lo hace contra el propietario, ya que suele ser más solvente», prosigue la abogada. «Se trata de un error de concepto, el propietario que alquila su piso y saca un rendimiento de este debe saber que es responsable de lo que suceda con él», subraya la letrada.

2 Pasos a seguir para rescindir el contrato

Legarreta señala la importancia de incluir en el contrato de alquiler una cláusula en la que se indique expresamente la prohibición de subarrendar la vivienda a terceros para uso turístico. Si, pese a eso, el inquilino que infringe no abandona la propiedad, hay que presentar una demanda. Fuentes municipales aseguran que el mecanismo es demostrar por un lado que el propietario no es el responsable de la actividad ilegal -entregando el contrato en vigor- y, por el otro, demostrar que se está haciendo «todo lo posible» para clausurar la actividad judicializando el asunto.

3 El contenido de las leyes y normas

Según la ley 18/2007 del derecho a la vivienda, las multas coercitivas por no cesar la actividad de un piso turístico son de 3.000 euros, y pueden llegar hasta los 90.000. Además, de conformidad con el artículo 42.2, el pago avanzado del importe de la sanción comporta la renuncia a formular alegaciones y la finalización del procedimiento. Como última instancia, el propietario afectado puede reclamar al inquilino el importe de la multa e intentar judicialmente que este le devuelva lo pagado. «Existen también seguros que incluyen esa posibilidad», concluye Legarreta.

ayuntamiento, este requiere al propietario y este último persigue al inquilino vivales, quien hace oídos sordos. Entonces los vecinos vuelven a quejarse al ayuntamiento, el cual vuelve a requerir el cese -acompañado de una advertencia de multa mayor a la primera- al propietario, y el propietario desespera al sentirse impotente porque pese a requerir por burofax al inquilino (que en realidad no es tal, ya que a lo que se dedica es a realquilar la vivienda a turistas) que debe devolver las llaves por haber incumplido el contrato, este se niega y sigue sacando provecho económico de la vivienda y provocando molestias a vecindario, al ayuntamiento que recibe las denuncias de este y otra vez al propietario.

«Los realquileres se han dado siempre. Conocemos muchos casos no de ahora, de hace tiempo. La diferencia es que ahora el distrito se



ha puesto más serio tras la presión de los vecinos», apunta Oriol Casabella, portavoz de la asociación de vecinos de la Barceloneta, quien considera imprescindible que se establezca un mecanismo más eficaz para poder clausurar los pisos ilegales. «Confiamos en que el nuevo consistorio tome cartas en el asunto en breves», prosigue el líder vecinal.

RECUPERAR EL TEJIDO VECINAL // En la misma línea, en la necesidad de hacer más ágil el cierre de los pisos denunciados, se pronuncian tanto Lourdes López, de la asociación L'Òstia, como Sergio Arnás, de la plataforma por la abolición de los pisos turísticos. «La apertura de la oficina de denuncias fue una de las victorias de la lucha iniciada el año pasado, pero ¿de qué sirve denunciar si no pasa nada?», se pregunta Arnás, quien insiste que la solución pasa por devolver a esos apartamentos su uso de vivienda habitual -a poder ser en alquiler social-, para poner freno al proceso de gentrificación e intentar recuperar el dañado tejido vecinal tras tantos años de presión turística e inmobiliaria.

Fuentes municipales aseguran que, en situaciones en las que el propietario demuestra que no tiene nada que ver con la actividad ilegal y que está haciendo «todo lo posible» para acabar con esta, las acciones sancionadores se derivan hacia el inquilino. «Pero hay que estudiar bien la documentación, porque la alegación principal cada vez que se denuncia un piso turístico es que el propietario no es el responsable», prosiguen las mismas fuentes.

Y es que los que hacen negocio con los pisos turísticos ilegales se saben todos los trucos. Es muy común, señala Casabella, que cuelguen en sus balcones las famosas banderas de la Barceloneta que se popularizaron en las fachadas tras las movilizaciones del pasado verano «para hacerse pasar por pisos de vecinos», concluye el joven, quien advierte de que siguen muy alerta para evitar que este verano se repitan las escenas vividas el pasado. ■

Una 'inquilina' con dos pisos

María y Josep tienen alquilados sus pisos a la misma mujer, que los explota de forma ilegal

H. L.
BARCELONA

Los casos de María Sánchez y de Josep Pablo son prácticamente idénticos, con la única diferencia de que Sánchez va unos cuantos pasos por delante (él va por el primer aviso, ella por el tercero). Ambos son propietarios de sendos pisos en la Barceloneta, que alquilan con contratos largos. «**para no tener problemas**». Hace meses que esos pisos les quitan el sueño. Para más coincidencias, los dos alquilaron el piso a la misma inquilina, mujer que los realquila a sus vez por días en varias webs especializadas en alojamientos turísticos. «**Aparece allí con todo el morro, con su foto y todo**», se indigna Sánchez, quien no entiende cómo el Ayuntamiento de Barcelona no puede precintar el apartamento si ella se lo ha pedido «**hasta cuatro veces**».

Sánchez alquiló su *quart de casa* en septiembre del año pasado a través de un agente inmobiliario con un contrato de un año prorrogable. «**La inquilina tenía muy buena pinta. Era una mujer rusa que dijo que quería el piso para su hijo**», explica Sánchez, quien el pasado abril recibió la primera notificación municipal advirtiéndole de que cesara la actividad turística. Acudió al ayuntamiento con una copia de su contrato, en el que demostraba que ella había alquilado el piso como vivienda habitual. Una cláusula del contrato explicita que el inquilino no podrá subarrendar la vivienda. Pese a sus explicaciones al consistorio, y las que a su vez pidió a la inquilina -quien le prometió que no lo volvería a hacer-, esta siguió con la actividad anunciando el piso en varias webs. Eso provocó que Sánchez recibie-



►► **Proceso largo** ► María Sánchez, frente al piso turístico ilegal de su propiedad (el de la ventana abierta).

«La Guardia Urbana y los Mossos me dijeron que no podían hacer nada», lamenta María

ra un segundo aviso municipal, esta vez con un aviso de multa superior, que podría llegar a los 90.000 euros si no cesaba la actividad.

«**Fui a la Guardia Urbana y a los Mossos d'Esquadra a denunciar a mi inquilina para que la echaran, pero me dijeron que no podía hacer nada y que me recomendaban que no cambiará la cerradura, que sería peor**», prosigue la mujer impotente. Pablo explica una situación idéntica con ambos cuerpos policiales.

Volvió a alegar al municipio explicando que ella no tenía nada que ver con la actividad ilegal que se desarrollaba en su piso y que había pedido a la inquilina que le devolviera las llaves, y la administración le res-

pondió que, con la ley en la mano, «**la responsabilidad sobre el destino de las fincas de su propiedad es del titular**».

Tras un tercer aviso municipal, Sánchez contactó con un abogado y envió un burofax a la inquilina anunciando la rescisión del contrato, del que entregó una copia al ayuntamiento sin haber recibido aún respuesta de una ni del otro.

Fuentes municipales aseguran que, una vez confirmado que toda la información presentada por Sánchez es correcta, los avisos de sanciones se derivarán -ahora sí- a la inquilina, quien, hoy por hoy, sigue lucrándose del piso y enojando al tenso vecindario. ■