

26 DE MARZO 2020: CIERRE DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS POR CRISIS COVID-19 Y SUS CONSECUENCIAS

24 marzo, 2020

Begoña Costas de Vicente

Directora de Sepín Apartamentos y Viviendas de Uso Turístico

Nadie pone en duda, ante la crisis del coronavirus, que es necesaria la máxima contención de ciertas actividades en las que se concentra un abundante número de público, con el fin de evitar la cercanía de personas y el temido contagio, con la consiguiente sobresaturación de los servicios sanitarios de nuestro país.

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» con fecha 14 de marzo de 2020, contempla una serie de medidas dirigidas a proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública.

Concretamente en su artículo 10, recoge las medidas de contención en el ámbito de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, y otras adicionales, es decir, prevé el cierre de determinados establecimientos que se recogen de forma específica, pero sin ánimo de exhaustividad ni de establecer un numerus clausus de los mismos.

Y para ello, en el apartado 6 del citado artículo, se habilita al Ministro de Sanidad para modificar, ampliar o restringir las medidas, lugares, establecimientos y actividades, por razones justificadas de salud pública, pudiendo por tanto ampliar esta suspensión a aquellos otros supuestos que se consideren necesarios.

Pues bien, con fecha 19 de marzo de 2020, al amparo del artículo 4, apartados 2 y 3, y el artículo 10, apartado 6, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se ha aprobado la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, publicado en el B.O.E el 19 de marzo de 2020

Desde luego, la actividad de los alojamientos turísticos implica una alta concentración de público, ya que por sus inmuebles transitan muchísimas personas que ocupan durante un corto espacio de tiempo los mismos, y esto supone un incremento del riesgo de contagio, por lo que, dada la situación de

restricción en la movilidad, resulta necesario en aras de garantizar la contención de la pandemia, la suspensión de apertura de estos establecimientos.

Son varias las cuestiones que surgen ante tales medidas de suspensión de estos alojamientos turísticos:

1.- ¿Cuál es el ámbito de esta Orden?

Es cierto que la Constitución Española, en el art. 150, permite la transferencia de competencias a las Comunidades Autónomas, como ocurre en materia de turismo, donde cada una de ellas tienen sus normas legales, pero en este caso la suspensión de la actividad de alojamientos turísticos se dicta al amparo del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, de ahí que atendiendo a lo que señala la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, se acuerda en el punto primero, la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico *“ubicados en cualquier parte del territorio nacional”*.

2.- ¿Qué establecimientos de alojamientos turísticos quedan suspendidos por la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo?

Se acuerda en el punto primero, la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, entendiendo por estos todos los hoteles y alojamientos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, campings, aparcamientos de caravanas y otros establecimientos similares, ubicados en cualquier parte del territorio nacional.

3.- ¿Qué se entiende por alojamientos turísticos y otros de corta estancia?

Parece que los medios de comunicación estos días se han centrado en el cierre de hoteles, pero no son solamente estos los afectados, los alojamientos turísticos abarcan a cualquier actividad destinada a este uso o finalidad. Cada CCAA tiene competencia y en sus diferentes normativas regulan los alojamientos turísticos.

Por poner un ejemplo, en la Comunidad de Madrid es la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo, la que en el Título II, Sección 1ª “De la actividad turística del alojamiento”, enumera en su artículo 25 las modalidades de alojamiento turístico ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de «cualquier otra que reglamentariamente se determine» (letra e). En ejercicio de dicha habilitación legal se regularon por primera vez los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, reformado por Decreto 29/2019, de 9 de abril.

El citado art.25 señala: “Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán bajo alguna de las siguientes modalidades: a) Establecimientos hoteleros; b) Apartamentos turísticos; c) Campamentos de turismo; d) Establecimientos de turismo rural; e) Cualquier otra que reglamentariamente se determine.”

De ahí que por alojamiento turístico se entiende incluidos a los apartamentos como a las viviendas de uso turístico. No podemos entrar a analizar cada CCAA, pero la conclusión sería la misma la Ley del turismo o sus propios Decretos regulan esta cuestión.

4.- ¿Afecta a las viviendas y apartamentos turísticos?

Sí, tal como señalamos en la respuesta anterior, se trata de una actividad turística, sin que además los mismos estén incluidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94, que, precisamente con la reforma de este Texto por Ley 4/2013, en el art. 5 e) excluyó *“a las cesiones temporales de una vivienda amueblada y en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”*

Por otro lado, ante la polémica existente con las viviendas turísticas en las Comunidades de propietarios por la actividad molesta y perjuicios que pueden ocasionar, el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo modificó la Ley de Propiedad Horizontal, añadiendo el apartado 12 al artículo 17, aplicable a los acuerdos tomados desde el 6 de marzo. El citado apartado 12 permite el acuerdo de la Junta de propietarios por el voto de 3/5 del total de los propietarios que a su vez representen a 3/5 de las cuotas de participación, modifique o no el Título Constitutivo, para limitar o condicionar *“la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994”*, que es la señalada en el párrafo anterior, la actividad turística de apartamentos y viviendas.

Por tanto, ninguna duda cabe que las viviendas y los apartamentos turísticos pertenecen a esta clasificación de *“alojamientos turísticos”*.

5.- ¿Existe alguna excepción para el cierre respecto a algún tipo de establecimiento?

A pesar del cierre de estos alojamientos turísticos, en apartado Primero de esta Orden establece con carácter excepcional, que queda permitida la prestación de determinados servicios, vigilancia, seguridad y mantenimiento en estos establecimientos, como puede suceder en edificios enteros destinados a apartamentos turísticos.

6.- ¿Qué sucede si ya existían ocupantes en dichos alojamientos?

En el apartado segundo de esta Orden SND/257/2020, de 19 de marzo contempla esta importante cuestión, *“Establecimientos de alojamiento turístico de larga estancia y de temporada”*, de tal forma que queda permitida la apertura al público de aquellos establecimientos turísticos que tuviesen clientes en el momento de declaración del estado de alarma (14 de marzo de 2020), y se encontrasen hospedados de manera estable y de temporada, siempre que sus ocupantes cuenten con las infraestructuras, en sus propios espacios habitacionales, para poder llevar a cabo las actividades de primera necesidad en los términos que establece el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En consecuencia, los ocupantes de apartamentos y viviendas turísticas pueden continuar si ya se encontraban en dichos

inmuebles, pero siempre que puedan cumplir en los mismos con el confinamiento al que obliga el estado de alarma.

7.- ¿Puedo cambiar la actividad de vivienda turística a un arrendamiento urbano sometido a la LAU?

En este tema los propietarios o empresas de alojamientos turísticos deben ser muy cautos, de la noche a la mañana, en principio, en una situación normal y no “de estado de alarma” como la que estamos viviendo, no puede cambiarse la calificación de “turístico” para pasar a un arrendamiento de temporada o incluso residencia habitual sometidos ambos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, y nos consta por los medios de comunicación que esto ya está sucediendo. Antes de que llegáramos a la pandemia por coronavirus y la declaración de estado de alarma, si habíamos optado por un determinado mercado o actividad de negocio en el que cada Comunidad Autónoma exigía unos requisitos en sus normativas, no cabía sin más, decidir que el apartamento o vivienda se destina a otro fin, ya que tal actuación hubiera llevado consigo sanciones, pero nuestro criterio nos hace pensar que cada CCAA no aplicará las mismas basándose en la suspensión de su funcionamiento por un Orden del Gobierno a nivel nacional.

Los arrendamientos de temporada: Doctrina, Consultas, Formularios y Jurisprudencia

No podemos aquí entrar en cada Comunidad, pero poniendo de ejemplo la Comunidad de Madrid, su régimen sancionador, aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico, se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del Título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999. En su artículo 59 d) señala como infracción muy grave, “*La utilización de los establecimientos de alojamiento turístico como residencia permanente, o cualquier otra finalidad distinta al uso turístico.*”, con una sanción entre 30.001 y 300.000 € y que daría lugar a la suspensión o cierre por un plazo de hasta cinco años, la anulación de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas y la clausura definitiva del establecimiento.

Sin embargo, ante la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, de suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, entendemos aplicable en este caso el art.60, apartado 2 de la Ley1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en Madrid que señala:

“2. No tendrá carácter de sanción, la clausura preventiva de los establecimientos, locales o instalaciones que no hayan presentado la preceptiva declaración responsable o la suspensión de su funcionamiento cuando concurren circunstancias graves que afecten a la seguridad de las personas o bienes, a los intereses económicos de los usuarios de servicios turísticos o a la imagen turística de la Comunidad de Madrid, durante el tiempo necesario para la subsanación de los requisitos exigidos.

El Director General competente en materia de turismo será el órgano competente para la adopción del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, mediante

resolución motivada, previa audiencia del interesado, pudiendo acordar su *publicidad por razones de interés público.*”

En definitiva, en nuestro criterio y ante las circunstancias extraordinarias y urgentes como es la paralización de los alojamientos turísticos, entendemos que cabe convertirlo en arrendamiento de temporada sometidos a la LAU 29/1994, sin que se incurra en sanción alguna. No obstante, aconsejamos la consulta al organismo de cada Comunidad Autónoma a efectos de la notificación y consecuencias en cada caso.

8.- ¿Desde cuándo se produce el cierre de los alojamientos turísticos?

La Disposición Final Segunda indica que esta Orden será de aplicación desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», 19 de marzo de 2020, hasta la finalización de la declaración del periodo del estado de alarma o sus prórrogas.

Y en el apartado Tercero, se establece el proceso de cierre. El cierre recogido en el apartado primero se producirá en el momento en que el establecimiento no disponga de clientes a los que deba atender y, en todo caso, en el plazo máximo de siete días naturales desde la entrada en vigor de la presente norma.

En consecuencia, el 26 de marzo de 2020 se producirá el cierre de todos los alojamientos turísticos.

9.- ¿Cuáles serán las sanciones por el incumplimiento de la Orden?

El apartado cuarto de la Orden establece su desarrollo y ejecución, indicando que corresponde a las autoridades competentes de cada comunidad autónoma dictar las resoluciones, disposiciones e instrucciones que, en la esfera específica de su actuación, sean necesarias para garantizar la eficacia de lo dispuesto en dicha Orden.

Y en su Disposición Final, Primera habilita al Ministro de Sanidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, a que se dicten cuantas órdenes, resoluciones, disposiciones e instrucciones necesarias para la aplicación de esta medida.

Conclusión: Nos encontramos ante una situación “urgente pero provisional”, y todos confiamos que, en unos meses, todos los negocios vuelvan a comenzar de nuevo su apertura al público, aconsejando siempre que consulten los trámites al organismo de cada Comunidad Autónoma si van a transformar las viviendas en arrendamiento de temporada.