

# ¿ALQUILERES RESPONSABLES?



[info@verazul.es](mailto:info@verazul.es)  
**+34688991013**

# ¿ALQUILERES RESPONSABLES?

## 1. Introducción.

La conflictividad vecinal en las comunidades de propietarios es una constante a lo largo y ancho del territorio nacional; vecinos ruidosos, deudores, sobreocupación de viviendas, uso indebido de zonas comunes, aquellos que nos respetan el reglamento interno...



Dicha conflictividad se ha visto incrementada, más aún si cabe, con la aparición de los famosos "apartamentos turísticos" y las "Viviendas con fines turísticos".

Si ha ello le sumamos que cada comunidad autónoma (al tener transferidas las competencias en materia de turismo), legisla de manera diferente con respecto a la comunidad autónoma vecina, el resultado es "una empanada" social, administrativa y legal que afecta tanto a propietarios, inquilinos y administradores de fincas.



## 2. Antecedentes.

Vanesa y yo, adquirimos en 2014 un par de viviendas vacacionales (llámale apartamentos de playa) en la zona de Vera en el levante almeriense. Nuestro proyecto tenía un claro objetivo; **crear una oferta alojativa de alta calidad fundamentada por una parte en una excelente atención al cliente, y por otra por un respeto máximo al resto de propietarios y normas de la comunidad de vecinos.**

El reto no fue sencillo, ni tampoco fácil. En aquella época (2014), existía en Andalucía, un vacío legal con respecto a que particulares pudiesen alquilar con fines

vacacionales sus viviendas en la playa. Siempre hemos visto en los paseos marítimos carteles de "se alquila", sin embargo esos "alquileres vacacionales" (entre particulares) no estaban amparados por ningún marco legal.



Si es cierto que desde 2010, y también en la comunidad autónoma de Andalucía, existía un decreto que regulaba los "Apartamentos Turísticos" (AT). Ello implicaba cederlos a una empresa explotadora que reuniese los requerimientos legales que quedaban recogidos en dicho decreto, perdiendo en este sentido (y en una gran mayoría de los casos) el control de la gestión de tus propiedades y de los posibles problemas que causasen en la comunidad de vecinos.



Desechada esta primera opción (AT), tuvimos que esperar hasta mayo de 2016, cuando se publicó el Decreto 28/2016 que recogía el Alquiler de Viviendas con Fines Turísticos (VFT), permitiendo a los particulares (con un máximo de dos viviendas) alquilar sus propiedades de manera legal con fines turísticos.



### 3. ¿Cuál fue el resultado?

Podemos resumirlo diciendo que se creó una **ensalada de intereses** que incrementó de manera notoria la conflictividad en las comunidades de vecinos:

- Por una parte, propietarios que habían adquirido su vivienda para descansar y disfrutar con la familia.
- Por otra, otro grupo de propietarios que preferían sacarles un rendimiento económico mediante alquileres cedidos a terceros (AT).

- Un tercer grupo de propietarios, donde nos incluimos nosotros, que optamos por unos "**alquileres responsables**" acogiéndonos al decreto de 2016 de VFT.

- Un cuarto grupo de "inquilinos temporales" que **SI** acataban las normas de régimen interno de la comunidad de vecinos. (Estos podían ser tanto inquilinos de AT como de VFT)



- Un quinto grupo de "inquilinos temporales" que **NO** acataban las normas de la comunidad de vecinos. (Estos también podían ser tanto inquilinos de AT como de VFT)

- Y por último, unos administradores de fincas que veían como crecían los conflictos entre vecinos e intentando capear el temporal de la mejor manera posible.

### 3. ¿Alquileres responsables?

Ante este panorama tan diversificado, optamos por diseñar un "**Decálogo de Alquileres Responsables**" que por una parte diera respuesta a nuestro proyecto empresarial y por otra eliminase la posible conflictividad con el resto de vecinos:

1º. Optamos por definir la **ocupación máxima permitida** (recogida en la declaración jurada presentada en la Delegación Provincial de turismo para el registro como VFT en mayo de 2016). En este sentido nuestra ocupación máxima permitida es de **2 adultos y 2 niños (hasta 18 años)** adecuando el espacio disponible por m2 al número de ocupantes. (No se permiten estancias de 3 o más adultos en un mismo apartamento)



2º. Acatamos al milímetro el articulado recogido en el **decreto 28/2016 de Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía** (VFT); requisitos de la vivienda, derechos y obligaciones del propietario, derechos y obligaciones del inquilino, desistimiento, hojas de reclamaciones,...



3º. **Procedimiento administrativo** estricto; en el cual, se hace un primer documento de reserva remitido al cliente antes de su llegada, una firma de contrato de alquiler amparado por el decreto mencionado en punto 2 y una recogida de ID de los inquilinos mayores de 16 años con envío telemático a la Guardia Civil según legislación vigente.



4º. **Normativa de Régimen Interno**; el inquilino firmará junto al contrato de alquiler, el conocimiento de las normas de régimen interno que regulan el funcionamiento de la comunidad de vecinos; zonas comunes, normas de convivencia, horarios, derechos, obligaciones... dicho documento le habrá sido enviado previamente a la firma del contrato de alquiler, manifestando su aceptación y acatamiento con la firma del mismo.



5º. **Comunicación vecinal**; mantenemos una estrecha comunicación (teléfono, mail, whastapp...) no solo con los vecinos anexos a nuestras viviendas, sino también con el servicio de seguridad y vigilancia de la comunidad de propietarios y personal administrativo de la finca. De esta forma, en el caso de que se detectara alguna conducta no adecuada de alguno de nuestros clientes

(ruidos, fiestas no permitidas, uso indebido de instalaciones...), podemos actuar de manera inmediata minimizando los inconvenientes y en base al articulado firmado en el contrato de alquiler.



6. **Atención al cliente 24h:** mediante diferentes canales operativos día y noche (varios números de teléfonos, mails, skype, whastapp...) Ello nos permite tener una alta capacidad resolutive ante cualquier contratiempo que pudiera acontecer durante la estancia de nuestros clientes.



7. **Póliza de seguros ampliada;** nuestros dos apartamentos están protegidos por una amplia póliza de seguros revisada y renovada anualmente, con una ampliación significativa del capital tanto de daños a terceros como de responsabilidad civil.



8. **Portal de transparencia;** disponemos de una web operativa desde 2016 ([www.verazul.es](http://www.verazul.es)) donde queda recogida, de manera exhaustiva, toda la información relacionada con nuestra gestión; propiedades, características, tarifas, procedimiento de reserva, contacto...



9. **Mantenimiento integro**; en el periodo de tiempo que transcurre desde la finalización de una temporada de alquiler (principios de octubre) y comienzos de la siguiente (Semana Santa) llevamos a cabo todo tipo de labores de mantenimiento y mejora de nuestras instalaciones, no solo para la comodidad de nuestros clientes sino también por la seguridad de nuestros vecinos; revisión instalaciones eléctricas, nivel sonoro y carga de aire acondicionado, revisión de fontanería, posibles desperfectos menores en zonas comunes, maquinaria jacuzzi, impermeabilizaciones de solarium...



10. Si con todo ello, fuésemos advertidos de manera justificada por la autoridades locales (Policía local, Guardia Civil, o servicio privado de Seguridad) del comportamiento inadecuado y reiterado de alguno de nuestros clientes, procederemos a la rescisión del contrato de alquiler, así como a la **retención de la fianza y deposito de la misma a la cuenta de la Comunidad de Propietarios** en un intento de minimizar las molestias causadas. (A día de hoy, y ya llevamos unos cuantos años, no se ha dado el caso)

