

Tu consulta se refiere a la posibilidad de alternar entre el alquiler turístico y el alquiler de temporada en la Comunidad Valenciana (CV), a raíz del Decreto Ley 9/2024, que afecta a las empresas de alquiler turístico y regula los periodos máximos y mínimos para el uso de viviendas con fines turísticos.

Puntos clave del Decreto Ley 9/2024:

- 1. Simultaneidad prohibida: El decreto prohíbe que una vivienda sea destinada a alquiler turístico y alquiler de temporada de manera simultánea. Esto significa que una vivienda no puede operar bajo ambas modalidades al mismo tiempo.**
- 2. Límite de 10 días: Según el Artículo 65, un inmueble no se considerará de uso turístico si se alquila por más de 10 días consecutivos a un mismo arrendatario. Esto implica que los alquileres de más de 10 días deben gestionarse bajo otras normativas, como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).**
- 3. Alternancia permitida: Aunque no se permite la simultaneidad, sí es posible alternar entre el alquiler turístico y el alquiler de temporada o residencial, siempre que no se superpongan y que se cumpla con la normativa aplicable para cada modalidad en los periodos correspondientes.**
- 4. Declaración Responsable y Compatibilidad Urbanística: Para operar una vivienda de uso turístico, es necesario contar con la declaración responsable y cumplir con los requisitos de compatibilidad urbanística. Si la vivienda se destina a alquiler de temporada (más de 10 días) bajo la LAU, no debería ser necesario notificar de nuevo a Turismo, pero sí cumplir con las obligaciones fiscales y contractuales de cada régimen.**

Respuesta a tus preguntas:

¿Se podría alternar entre los dos tipos de alquiler (turístico y de temporada), siempre que no se superpongan?

Sí, es posible alternar entre alquiler turístico (menos de 10 días) y alquiler de temporada (más de 10 días) siempre y cuando no haya simultaneidad y se cumplan con las normativas correspondientes para cada tipo de alquiler en los periodos correspondientes.

- 1. Si el período de funcionamiento de la VUT es anual, ¿es posible alternar entre alquiler turístico y de temporada bajo la LAU?**

Sí, se puede alternar durante diferentes periodos del año, siempre que se cumplan con los requisitos normativos y no se superpongan las actividades.

- 2. ¿Es necesario documentar el cambio de uso y notificar a Turismo cuando el alquiler sea superior a 10 días?**
- 3. No es necesario notificar cada cambio de uso, pero sí es crucial que el alquiler de temporada se gestione bajo la normativa adecuada (LAU) y que se mantenga la documentación correcta, especialmente para fines fiscales y de cumplimiento normativo.**

Para considerar la posibilidad de **alternar entre los dos tipos de alquiler** (turístico y de temporada) en una misma vivienda según el **Decreto Ley 9/2024**, es importante revisar algunas disposiciones clave del **Artículo 65** y otros aspectos del decreto. Te explico los puntos más relevantes a considerar:

1. Definición de Vivienda de Uso Turístico (VUT)

El **Artículo 65** define las condiciones bajo las cuales un inmueble puede ser considerado de uso turístico. En particular, establece que los alquileres superiores a 10 días no se consideran turísticos, lo que implica que los alquileres de larga duración deben seguir las normativas de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y no las turísticas.

2. Presunción de Uso Turístico

El decreto menciona varias situaciones en las que se presume que un inmueble se destina a **uso turístico**:

- **a)** Cuando es gestionado por una empresa de **viviendas de uso turístico**.
- **b)** Cuando el propietario lo pone a disposición de **usuarios turísticos**, independientemente de si se prestan servicios de hostelería.
- **c)** Cuando el inmueble se comercializa a través de **canales de promoción turística** (por ejemplo, operadores turísticos o plataformas en línea como Airbnb o Booking).

3. Alternancia entre alquiler turístico y alquiler de temporada

Aunque el decreto establece que los alquileres turísticos no pueden exceder de 10 días para ser considerados como tal, **no prohíbe explícitamente que el mismo inmueble se use en diferentes momentos** bajo las modalidades de **alquiler turístico** (para estancias cortas) y **alquiler de temporada** o **residencial** (para estancias superiores a 10 días).

Esto significa que es posible alternar entre ambos tipos de alquiler, pero con las siguientes condiciones:

- **No simultaneidad:** No se permite usar la vivienda simultáneamente para ambos tipos de alquiler. Debe destinarse a uno u otro en cada momento.
- **Normativa aplicable:** Cada modalidad (turística o de temporada) tiene su propia normativa que debe cumplirse en los periodos en los que se destina a uno u otro tipo de alquiler. Esto incluye la normativa de turismo para los alquileres cortos y la normativa de arrendamientos urbanos (LAU) para los alquileres de más de 10 días.

4. Comercialización Turística

La comercialización del inmueble a través de **canales turísticos** implica que se considere como **vivienda de uso turístico** cuando se utiliza con fines turísticos. Si un inmueble se promociona en plataformas de alquiler turístico (**como las mencionadas anteriormente**), se aplica la normativa turística **mientras se use con ese fin**.

Sin embargo, si en un momento dado el inmueble se alquila por más de 10 días (lo que lo excluye del régimen de alquiler turístico), se debe aplicar la normativa correspondiente al alquiler de temporada bajo la LAU.

Consideraciones Prácticas para la Alternancia:

1. **Registro y Declaración Responsable:** Para alternar entre ambos tipos de alquiler, debes asegurarte de que la vivienda esté registrada como **vivienda de uso turístico** y que se haya presentado la **declaración responsable** correspondiente.
2. **Documentación:** No es necesario notificar cada cambio de uso, pero sí mantener la documentación adecuada (contratos de arrendamiento, recibos, etc.) para cumplir con las obligaciones fiscales y legales de cada modalidad.
3. **Períodos diferenciados:** La alternancia debe hacerse de manera clara, diferenciando los periodos en los que el inmueble se utiliza como vivienda turística y los periodos en los que se destina a alquiler de temporada.

Conclusión

El **Decreto Ley 9/2024** permite la **alternancia** entre el alquiler turístico y de temporada en una misma vivienda, siempre que no se haga de manera simultánea y se cumplan con las normativas aplicables a cada modalidad. Esto es especialmente relevante si se comercializa el inmueble a través de **canales turísticos**, ya que en esos casos se aplica la normativa turística mientras dure el periodo de alquiler turístico.

Consideraciones adicionales:

- **Transparencia:** Es fundamental que **las empresas de alquiler turístico mantengan la transparencia y el cumplimiento de las normativas específicas para cada tipo de alquiler** (contratos, obligaciones fiscales, registros de huéspedes, etc.).
- **Registro de la Comunitat Valenciana:** **Si no se inicia la actividad turística dentro de dos meses desde la presentación de la declaración responsable, o si se constata un cese de actividad turística durante más de un año, la vivienda puede ser dada de baja del Registro de Turismo.**

Esperamos que en las reuniones pendientes en Alicante y Valencia se pueda aclarar la cuestión de la ampliación del plazo de 10 días para las empresas de alquiler turístico, lo cual es una demanda unánime del sector. Esto podría reducir la confusión actual y evitar perjuicios a la actividad empresarial.