

# LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y SU INCIDENCIA EN EL PANORAMA NORMATIVO ESPAÑOL (\*) (\*\*)

NICOLÁS ALEJANDRO GUILLÉN NAVARRO

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.– II. EL TURISMO COLABORATIVO COMO ALTERNATIVA AL TURISMO TRADICIONAL.– III. EL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: CONSECUENCIAS EN EL ÁMBITO TURÍSTICO.– IV. REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.– V. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.– VI. LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO: CONCEPTO Y EXCLUSIONES.– VII. CARACTERÍSTICAS, REQUISITOS Y SERVICIOS.– VIII. PROCEDIMIENTO DE INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.– IX. LA INCIDENCIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.– X. ADMINISTRACIÓN LOCAL Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: EL USO TERCIARIO.– XI. INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR.– XII. CONCLUSIÓN.– XIII. BIBLIOGRAFÍA.

**RESUMEN:** El presente estudio trata de analizar cómo las Comunidades Autónomas han hecho frente al fenómeno de las viviendas de uso turístico. La modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, el auge de su oferta a través de Internet, la economía sumergida y la competencia desleal frente a otros establecimientos de alojamiento turístico son algunas de las razones que ayudarán a valorar hasta qué punto las viviendas de uso turístico deben contar con un marco jurídico que controle la actividad de los propietarios y proteja al turista.

**Palabras clave:** turismo colaborativo; plataformas p2p; vivienda turística; arrendamiento de temporada; Airbnb.

**ABSTRACT:** *This study aims to analyze the phenomenon of homes for tourist use in Spain. Due to the modification of the Rent Act 1994 by Easing measures and promoting housing rental market Act 2013, the black economy or the unfair competition with other tourist establishments, some self-governing communities have started to introduce regulations to deal with them and to control the activity of the owners for the benefit of the consumer/tourist.*

**Key words:** *collaborative consumption; web p2p; homes for tourist use; lease; Airbnb.*

---

(\*) Trabajo recibido en esta REVISTA el 1 de octubre de 2015 y evaluado favorablemente para su publicación el 22 de octubre de 2015.

(\*\*) Estudio realizado en el marco del grupo de investigación consolidado ADESTER (Administración, Economía, Sociedad y Territorio) de la Universidad de Zaragoza.

## I. INTRODUCCIÓN

Al amparo del fenómeno del turismo colaborativo, las viviendas de uso turístico han asumido un protagonismo importantísimo en los últimos años a nivel mundial, generándose en España un debate con muchas partes enfrentadas y con intereses contrapuestos. Vistas por las familias como una interesante fuente de ingresos que permite en muchos casos llegar a fin de mes, temidas por el sector hotelero como consecuencia de ser foco de competencia desleal, oportunidad de encontrar alojamiento a buen precio por parte de los turistas y contrariedad del sector público en cuanto a su regulación, sin duda el análisis de la problemática e incidencia de las viviendas de uso turístico no puede dejar indiferente a nadie.

Es verdad que este tipo de alojamiento turístico ha existido desde décadas en España, si bien con la revolución de las nuevas tecnologías y la aparición de diversas plataformas ha alcanzado una importancia tal por su impacto económico y turístico, que ha llevado a replantear su tratamiento jurídico. Además, los recientes cambios normativos dados sobre todo por la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (en adelante, LAU) por la Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, ha impulsado definitivamente el que algunas Comunidades Autónomas, con base en sus competencias turísticas, hayan regulado las mismas. A pesar de ello, no son pocos las dudas acerca de si es necesario dicho «intervencionismo» en una actividad que hasta hace poco funcionaba sin ningún criterio o control. A favor o en contra de las viviendas de uso turístico, no cabe duda de la necesidad de análisis de todos los aspectos que giran en torno a ellas y conseguir con ello una visión clara de la problemática generada.

## II. EL TURISMO COLABORATIVO COMO ALTERNATIVA AL TURISMO TRADICIONAL

Economía, consumo, turismo colaborativo son todos ellos términos que han aparecido en los últimos años como técnicas revolucionarias ante la crisis económica mundial. Con ello hablamos de intercambios de bienes y servicios entre personas en red (sistema p2p o *peer to peer*) que quieren disfrutar de los mismos, pero de una manera más económica que ofrece el mercado. Las facetas sobre la que se ha expandido el colaboracionismo son múltiples, aunque en el ámbito del turismo sobre todo se centran en el transporte de personas y el alojamiento (1).

---

(1) Por lo que respecta a la incidencia de la economía colaborativa en el ámbito del transporte y en concreto la incidencia de plataformas como Uber o BablaCar: LEIÑENA MENDIZÁBAL (2015) y GONZÁLEZ ORDEN, VALLEJO ANDRADA y SARASOLA SÁNCHEZ-SERRANO (2015).

Centrándonos en este último, debemos partir de que cuando hablamos de turismo colaborativo, el surgimiento de una nueva generación de viajeros (*viajeros 3.0*), sobre todo jóvenes amantes de las nuevas tecnologías y conectados a la red, lleva consigo otra dimensión del turismo y con ello el denominado turismo colaborativo o también llamado «turismo p2p».

Resulta complicado definir lo que supone el turismo colaborativo, si bien autores como Russo (2015) lo relaciona con la producción de servicios turísticos entre redes de personas que a su vez se convierten en consumidores. Así, el consumidor adquiere el papel de proveedor de servicios turísticos dentro de lo que Molz (2012, p. 216) ha venido a denominar «sociedad reticular», la cual se estructura a través de un sistema de relaciones desterritorializadas que giran en torno al mundo virtual. Con ello, el uso de las TICs juega un papel fundamental al configurar esa conexión entre sujetos a lo que se debe sumar otros aspectos fundamentales como son la sostenibilidad, la cooperación social y el sentimiento de comunidad (Guevara Plaza, 2015).

Realmente, dentro del turismo colaborativo la confianza dentro de los miembros de la comunidad hace que la aparición de nuevos productos y servicios tienda a desmarcarse del mercado y con ello que desaparezca cualquier tipo de intermediación, reduciendo costes y encontrándonos, por lo tanto, ante una alternativa a la oferta comercial de servicios turísticos (Russo y Quagliari Domínguez, 2014). De todos modos, la confianza entre los miembros es un elemento imprescindible al que debe sumarse la reputación del usuario que ofrece su bien (Botsman y Rogers, 2010).

Es verdad que la doctrina no establece un único modelo de turismo colaborativo, ya que el aspecto económico juega un papel importante. Así, considerando el turismo colaborativo como mecanismo de cooperación entre sujetos insertos en una comunidad virtual, el modelo de turismo colaborativo puro sería aquél en el cual no existe una transacción económica sino el intercambio de servicios turísticos entre individuos, por lo que el aspecto económico pasa a un segundo plano, primando el disfrute vacacional del turista. En este modelo se pueden englobar diferentes tipologías de turismo p2p como el *couchsurfing*, acoger viajeros en el sofá de casa; *homeexchange*, intercambiamos de casas completas entre personas; o el *nightswapping*, por el que se acoge a miembros de esta comunidad en la habitación de invitados (2).

---

(2) Vid. Couchsurfing (2015); Nightswapping (2015) y HomeExchange (2015). En el caso del *nightswapping* no necesariamente se tiene que alojar en la casa del huésped, sino que existe una bolsa de alojamiento con diferentes destinos en la que se puede gastar las noches acumuladas. Por lo que respecta al intercambio de casas (*HomeExchange*), la página web incluye un acuerdo que debe ser firmado por el anfitrión y el huésped en el que se incluye la información sobre el intercambio (fecha de entrada y salida, nombre de los

Fuera de este bloque de lo que correctamente se asocia a turismo colaborativo, se encuentran diversas plataformas que a través de internet ofrecen el alquiler de viviendas turísticas (*vid.* Airbnb o Wimdu). El problema de partida es el hecho de que haya un intercambio por dinero que conlleva el que no estemos ante un turismo colaborativo propiamente dicho, sino ante un alquiler de vivienda o de habitación con un intermediario que actúa como una agencia online y que en algunos casos se lleva una comisión por la prestación de dicho servicio (3). Algunos autores como Russo (2015), han englobado a estas plataformas dentro de lo que se denomina modelo «híbrido» en el que existe una motivación comercial que desvirtúa el trasfondo y finalidad «colaborativa» de este nuevo turismo.

Por otra parte, es conveniente aludir a la cara negativa del turismo colaborativo. Con ello me refiero a la asociación que se suele hacer con la economía sumergida y el intrusismo, sobre todo en esos modelos híbridos a los que he hecho referencia (Figuerola Martín, 2015). Se debe partir de la circunstancia de que el turismo colaborativo no cuenta con un marco jurídico que articule las relaciones entre sujetos, situación más grave si cabe cuando en estos intercambios existe una transacción económica y con ello el ánimo de lucro. Es por ello que cuando la cooperación social se desvirtúa generando conflictos entre agentes, conviene plantear barreras que pongan freno a acciones de personas que, aprovechando los beneficios del colaboracionismo, eluden las obligaciones legales a las que están sujetas por la actividad económica que están desarrollando.

### III. EL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: CONSECUENCIAS EN EL ÁMBITO TURÍSTICO

La importancia y entidad del fenómeno de las viviendas de uso turístico en nuestro país no puede entenderse sin la aparición de diversas plataformas como Airbnb, Wimdu o HomeAway. Tomando como bandera el denominado *home sharing*, modalidad de alojamiento dentro del turismo colaborativo o

---

huéspedes, etc.), la posibilidad de restringir el acceso a zonas de la casa, instrucciones para platos o mascotas que haya en la casa o lo relativo a gastos sobre suministros (por ejemplo, las llamadas internacionales).

(3) Este aspecto es señalado por DANIEL NÚÑEZ (2014), el cual, aludiendo a las palabras de Ramón Estalella, secretario general de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (en adelante, CEHAT), argumenta el que no se pueda considerar un modelo *peer to peer* cuando nos encontramos ante una empresa que cobra una comisión y tiene un portal que ordena por precios. Con ello, este intermediario debe ser considerado una agencia online que ofrece alquileres en vivienda privada.

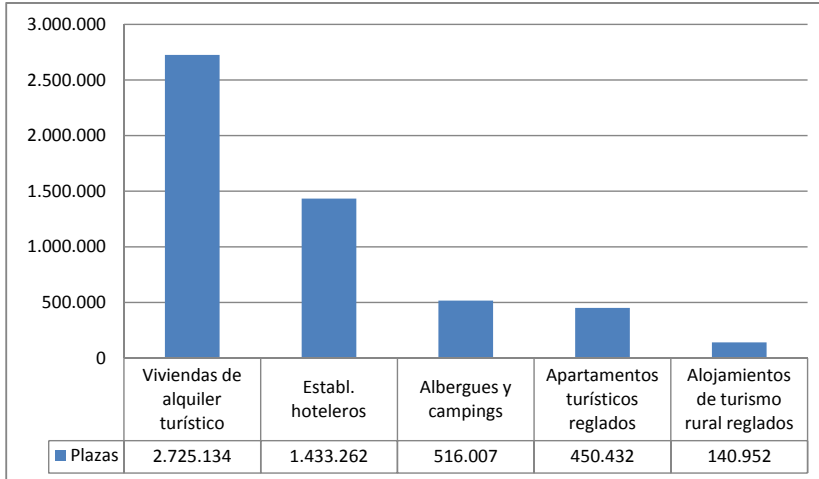
turismo p2p, estas webs han revolucionado nuestro concepto de alojamiento vacacional.

No cabe duda que el turismo residencial se ha convertido en nuestro país en una de las alternativas de alojamiento más utilizadas por los turistas. Ello se debe en parte a la gran variedad de tipologías de alojamiento que podemos encontrar como son la «segunda vivienda, vivienda turística, familiar de uso turístico, vacacional, turístico-residencial, hábitat vacacional, urbanización vacacional, residencia múltiple, alojamiento turístico privado, no reglado o extrahotelero, promociones de alojamientos turísticos privados, de uso compartido, etc.» (Brandis, 2012). Los propietarios de estas viviendas ven en su explotación un buen mecanismo de recibir unos ingresos «extra», viendo en el turismo colaborativo un instrumento para lograr su objetivo escudándose en los «privilegios» que ofrece su funcionamiento al margen de obligaciones legales o tributarias.

Además, cuando se habla de este tipo de alojamiento debemos hacer especial mención a un elemento fundamental sin el cual este fenómeno no habría alcanzado tal magnitud. Me refiero a las plataformas de internet, las cuales actúan como intermediarias y que alteran la gestión directa entre sujetos y con ello la esencia del colaboracionismo (Pizam, 2014). Criticadas por alentar un intrusismo y competencia desleal frente a sectores turísticos reglados como el hotelero (Hosteltur, 2014), no cabe duda el plantear si realmente su incidencia en el turismo es tal para otorgar un marco jurídico adecuado o simplemente dejar su funcionamiento en manos del mercado y que el mismo determine su devenir. De ahí que se analice este fenómeno desde diversos puntos de vista: turístico, económico, social, urbanístico, fiscal y competitivo.

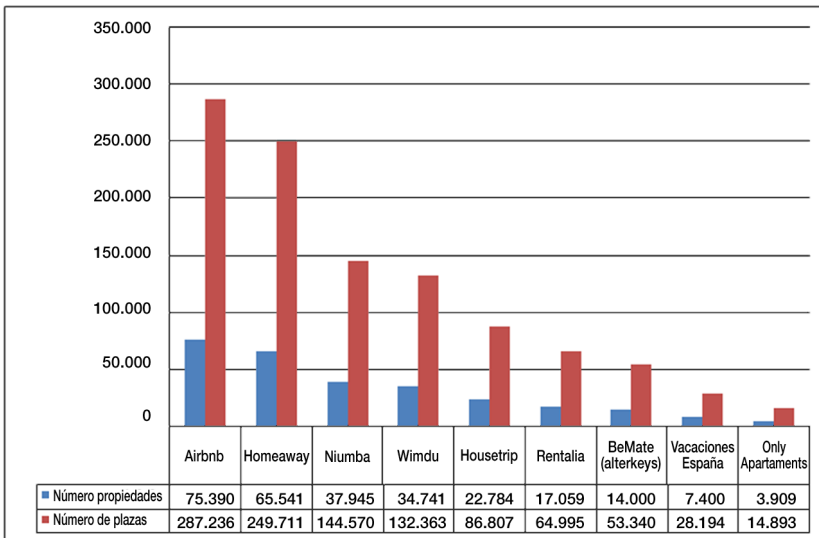
El primer dato interesante a aportar es el relativo a las plazas que ofrece esta tipología de alojamiento. Según el informe Exceltur (2015), en 2014 se estima que las viviendas de uso turístico suponían 2.725.134 plazas (*gráfico 1*), cifra nada desdeñable si la comparamos con las plazas hoteleras (1.433.262) o las que ofrecen los apartamentos turísticos reglados (450.432). Resulta curioso comprobar (*gráfico 2*) cómo más de un millón de plazas son ofertadas a través de plataformas p2p siendo Airbnb la que cuenta con un mayor número (287.236). Ello conlleva afirmar que las plataformas son un elemento esencial en la promoción y gestión de las viviendas de uso turístico, más si cabe en ciudades importantes como Madrid o Barcelona. Así, según los datos ofrecidos por Exceltur (2015), Barcelona se sitúa como líder en plazas de alojamiento en viviendas de uso turístico con más de doscientas mil plazas (215.598). A partir de ahí, Madrid cuenta con una oferta de casi la mitad (133.274) y ya más distante se sitúan Sevilla (42.267) o Málaga (39.371).

**Gráfico 1: Distribución planta alojativa en España (2014)**



Fuente: elaboración propia a partir de datos de Exceltur (2015).

**Gráfico 2: Oferta de plazas en VUT en España por plataformas p2p a diciembre de 2014**



Fuente: elaboración propia a través de datos de Exceltur (2015).

En cuanto a la asociación entre turista y vivienda de uso turístico, los datos arrojan que en 2014 más de 16 millones de turistas (nacionales y extranjeros) escogieron este tipo de alojamiento (*tablas 1 y 2*). Las razones son variadas, primando sobre todo el precio asequible. No obstante, no es el único motivo. Desde Airbnb (2015), por ejemplo, se alude a los beneficios de este tipo de alojamiento, el cual acerca culturas y fomenta el uso sostenible de los recursos existentes (gasto energético, agua, emisión de gases) gracias al perfil de huéspedes mayoritario que usa este tipo de alojamiento y que está concienciado con la conservación del medio ambiente y el uso del transporte público (4). Además, la doctrina apunta otras razones como las referidas a la ubicación o a la facilidad a través de este alojamiento de huir de barrios turísticos hacía zonas más cosmopolitas (Russo y Quagliari Domínguez, 2014) o incluso exclusivas o de alto standing (Romero Montero, 2014).

**Tabla 1: Número de viajes por tipo de alojamiento, según duración (2014)**

|   | Total       | de 1 a 3<br>noches | de 4 a 7<br>noches | de 8 a 15<br>noches | más de 15<br>noches |
|---|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| <b>TOTAL</b>                                | 151.397.320 | 105.366.643        | 26.536.993         | 12.403.491          | 7.090.192           |
| Hoteles/similares y<br>Complejo turístico   | 32.158.090  | 20.467.154         | 7.990.749          | 3.284.535           | 415.654             |
| Vivienda propia/<br>multipropiedad          | 38.277.036  | 32.220.310         | 2.366.923          | 1.401.340           | 2.288.463           |
| Vivienda alquilada*                         | 8.635.885   | 1.674.662          | 4.464.035          | 1.742.003           | 755.185             |
| Vivienda de familiares<br>o amigos (gratis) | 61.328.665  | 43.858.762         | 9.233.563          | 4.960.267           | 3.276.073           |
| Otros**                                     | 10.997.645  | 7.145.755          | 2.481.724          | 1.015.347           | 354.819             |

\*Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.

\*\*Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Turespaña (Familitur) (2014).

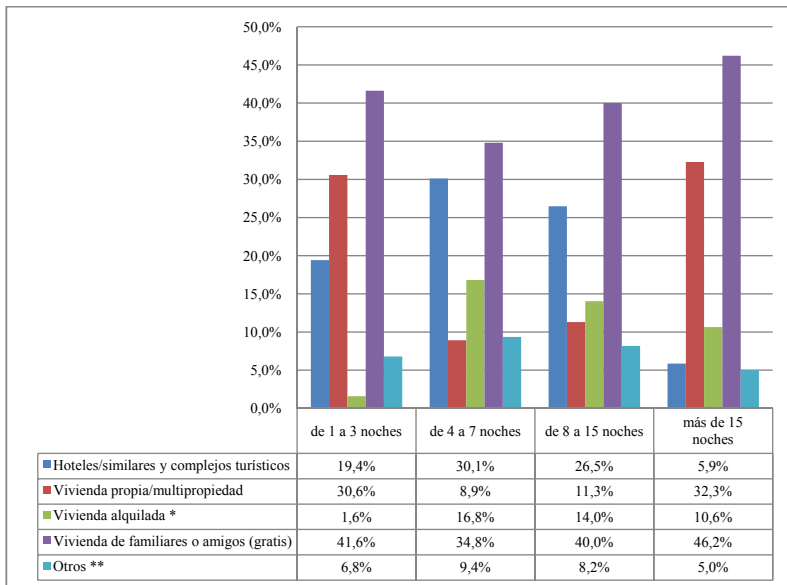
Razones aparte, lo que es cierto es que el alojamiento residencial es el predilecto para el turista nacional, sobre todo si hablamos de la vivienda de

---

(4) Los datos que se ofrecen son curiosos para el caso de Madrid (Airbnb, 2015): ahorro energético equivalente al consumo de 2.950 hogares; ahorro de agua equivalente a 50 piscinas olímpicas; reducción de los gases de efecto invernadero equivalente a 8.500 vehículos; reducción de residuos hasta 400 toneladas métricas. A ello se suma la propensión de sus huéspedes a la utilización de transporte público, a pie o en bicicleta (10-15%) frente a los que se alojan en un hotel.

familiares o amigos (turismo colaborativo puro). Por lo que se refiere a los modelos residenciales con contraprestación económica (turismo colaborativo híbrido) su relevancia es también importante aún más si hablamos de estancias de más de 4 noches (gráfico 3), con un desplazamiento de la demanda de estancias cortas hacia el sector hotelero (16,8%) (5).

**Gráfico 3: Número de viajes por tipo de alojamiento (porcentajes), según duración (2014)**



*Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.*

*\*\*Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.*

*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Turespaña (Familiar) (2014).*

Por lo que respecta al turista que visita nuestro país, la incidencia de esta tipología de alojamiento no es tan grande como en el mercado nacional (tabla 2). Así, de los más de 64 millones de turistas que en 2014 visitaron nuestro país, cerca de 7,4 millones se alojaron en viviendas de uso turístico (viviendas alquiladas), lejos eso sí del número de turistas que optaron por establecimientos hoteleros (41 millones).

(5) Estos datos son importantes ya que como veremos han llegado a articular decisiones regulatorias, en concreto en la Comunidad de Madrid, al establecer en cinco días la estancia mínima en las viviendas de uso turístico.



**Tabla 2: Entradas de turistas según tipo de alojamiento**

|      | Total alojamiento | Hoteles y similares | Alojamiento no hotelero | Vivienda gratuita (propia, familiares) | Vivienda alquilada | Otros alojamientos | No se alojan | Sin especificar |
|------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| 2000 | 46.402.926        | 32.655.753          | 13.461.011              | 7.252.230                              | 3.231.464          | 2.977.317          | -            | 286.162         |
| 2001 | 48.565.344        | 32.298.990          | 16.177.379              | 9.484.490                              | 3.967.649          | 2.725.240          | -            | 88.975          |
| 2002 | 50.330.623        | 32.539.553          | 17.685.088              | 9.602.295                              | 4.626.888          | 3.455.905          | -            | 105.983         |
| 2003 | 50.853.815        | 32.698.095          | 18.030.356              | 9.916.347                              | 4.423.644          | 3.690.365          | -            | 125.364         |
| 2004 | 52.429.832        | 33.498.037          | 18.742.789              | 11.150.044                             | 4.004.894          | 3.587.852          | -            | 189.005         |
| 2005 | 55.913.778        | 35.167.646          | 20.513.905              | 12.442.629                             | 4.397.304          | 3.673.972          | -            | 232.226         |
| 2006 | 58.004.462        | 36.199.417          | 21.381.383              | 12.877.092                             | 4.812.091          | 3.692.200          | -            | 423.662         |
| 2007 | 58.665.504        | 37.362.049          | 20.867.799              | 12.969.203                             | 4.378.456          | 3.520.139          | -            | 435.656         |
| 2008 | 57.192.014        | 36.524.003          | 20.148.724              | 12.510.138                             | 4.561.467          | 3.077.119          | -            | 519.287         |
| 2009 | 52.177.640        | 31.878.578          | 19.855.307              | 12.166.204                             | 4.676.695          | 3.012.409          | -            | 443.756         |
| 2010 | 52.676.973        | 33.029.725          | 19.473.411              | 11.643.699                             | 4.635.094          | 3.194.618          | -            | 173.837         |
| 2011 | 56.176.884        | 36.152.619          | 19.970.774              | 11.337.499                             | 5.323.202          | 3.310.074          | -            | 53.490          |
| 2012 | 57.464.496        | 37.284.791          | 20.169.216              | 11.063.463                             | 5.782.307          | 3.323.446          | -            | 10.490          |
| 2013 | 60.675.489        | 39.077.812          | 21.597.677              | 11.724.213                             | 6.319.958          | 3.553.506          | -            | -               |
| 2014 | 64.952.338        | 41.054.002          | 23.898.336              | 12.518.613                             | 7.400.761          | 3.978.962          | -            | -               |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Turespaña (Frontur) (2015)

Si los anteriores datos ponen de manifiesto la relevancia del turismo residencial, los datos económicos todavía refuerzan más el fenómeno de las viviendas turísticas. Así, en el caso de la Comunidad de Madrid, según Airbnb (2015), para el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2014 se ha estimado un impacto económico total de 323 millones de euros, en el que se incluye los ingresos de anfitriones y gastos de visitantes. A ello se debe sumar los más de 16 millones de euros obtenidos como ingresos por los hogares madrileños, los más de 116 millones de euros como gasto directo en negocios o los 834 euros como gasto medio del visitante en Madrid. En el caso de Barcelona, los datos van por la misma línea con una aportación de cerca de 128 millones a la económica de Barcelona (agosto 2012 a julio de 2013). Si los datos ofrecidos por Airbnb son relevantes, no son menos los de otras plataformas como HomeAway (2014) que centrándose en Andalucía estima que entre enero 2011 y junio 2014 los residentes en Andalucía han invertido cerca de 1.881 millones de euros en alquiler vacacional y ocio.

El aspecto económico, siempre mirando de reojo la generación de una economía sumergida, no es el único a analizar. Así, desde la perspectiva social se ha identificado un impacto negativo de esta actividad sobre la convivencia vecinal como consecuencia de la entrada de personas ajenas al edificio que poco a nada les importa la pacífica convivencia entre vecinos cuando ellos disfrutan al máximo de su periodo vacacional. A ello debemos sumar, como señala Exceltur (2015) las repercusiones negativas en los modelos urbanos y mercado inmobiliario.

En cuanto a este último aspecto, no sería extraño hablar de que las viviendas de uso turístico están produciendo en algunas zonas, en concreto en barrios céntricos de Barcelona, el surgimiento de lo que se puede denominar «gentrificación turística». Con ello me quiero referir al desplazamiento de residentes en beneficio de turistas, como consecuencia de la rentabilidad económica del alquiler de la vivienda a corto plazo que hace que en muchos edificios el vecino residente haya dado paso al «vecino rotatorio». Este fenómeno sin duda alguna altera cualquier modelo ya no sólo turístico, sino urbanístico recogido en el planeamiento local, aún más si no ha tenido en cuenta la entidad del mismo. Ello nos conlleva a plantear la posibilidad de que el PGOU restrinja ámbitos en donde implantar viviendas de uso turístico con el objeto de lograr una armonía urbanística e impedir dichas situaciones.

En cuanto al impacto en el mercado laboral y contribución fiscal, mucho se ha hablado de la necesidad de regular la oferta de viviendas de uso turístico precisamente para clarificar dichas situaciones. Según el estudio de Exceltur (2015), aunque es difícil de valorar, se estima que las rentas anuales percibidas por los particulares que anuncian sus viviendas en las plataformas *p2p* ascienden a casi 1.900 millones anuales. A esta cantidad si aplicamos el IVA correspondiente (21%), nos lleva a que actualmente las arcas públicas están dejando de percibir cerca de 400 millones de euros anuales, cifra nada desdeñable. En cuanto a la repercusión laboral, el número de empleos por cada cien plazas se sitúa en 2,2, muy lejana a las que puede generar un establecimiento hotelero de media (22,2).

Como se ha comprobado anteriormente, la incidencia de la vivienda de uso turístico se extiende a los más variados aspectos, desde la incidencia económica por su funcionamiento al margen de obligaciones fiscales o tributarias, la protección de los vecinos o las repercusiones negativas en el modelo de ciudad. A ello debe sumarse otro aspecto muy controvertido y que se circunscribe al ámbito turístico por su relación con otras tipologías de actividades turísticas. En concreto se trata del hecho del intrusismo y la competencia desleal de esta actividad con respecto a las empresas de alojamiento turístico ya reglamentadas (6).

---

(6) La CEHAT ha reiterado en muchas ocasiones la necesidad de poner coto a esta actividad, la cual genera en palabras de su presidente, Don Joan Molas, «graves problemas

Presionada por el sector hotelero, la Comisión Nacional de la Competencia (en adelante, CNMC) ha analizado dicha situación partiendo de un planteamiento realmente curioso al ser contrario a la regulación de las viviendas de uso turístico al indicar que «una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva» (CNMC, 2014). A pesar de la claridad de su argumento, es verdad que este ente ha emitido recientemente una consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, en la que las viviendas de uso turístico adquieren un papel relevante (CNMC, 2014b).

En esta consulta se parte de que su implementación debe adecuarse a la necesidad de los requisitos de acceso vinculados a la declaración responsable, de conformidad con la Directiva de servicios y su trasposición a través de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, y así asumir los requisitos asociados en cuanto al ejercicio de la actividad. Sobre esta base, la CNMC alude a que con la asunción de estos requisitos se proporcionaría una mayor seguridad y protección sobre los consumidores, pero a su vez podría acarrear una elevación del coste del servicio. Aquí entra en juego la postura de los propietarios de las viviendas de uso turístico, postura incierta aún más cuando la regulación de dichas viviendas ofrece más inconvenientes que ventajas. No obstante, como veremos más adelante, las regulaciones no deben obviar su posición, sino todo lo contrario, dar respuestas a sus necesidades y no plantear conflictos como el ocurrido en la Comunidad de Madrid con el establecimiento de la estancia mínima de cinco noches que no ayuda en gran manera a articular este «nuevo modelo de alojamiento» y evitar así estos conflictos concurrenciales.

Aunque como se ha señalado, la CNMC se ha mantenido en cierto modo pasiva ante el fenómeno de las viviendas de uso turístico, es verdad que en fechas recientes su posición ha cambiado. Comenzando precisamente con la interposición de recurso contencioso administrativo contra la regulación madrileña por entender que el establecimiento de ese mínimo de cinco noches, que analizaré más adelante, restringe la capacidad de elección del consumidor (CNMC, 2015), la regulación canaria recientemente aprobada (Decreto 113/2015 de Canarias, *de viviendas vacacionales*) ha sido su siguiente objetivo hasta el punto de haber formulado un requerimiento previo para evitar interponer un recurso contencioso-administrativo en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Ello se debe a que la norma reglamentaria contiene a su parecer artículos que restringen la competencia efectiva en el sector de los servicios de alojamiento, además de obstaculizar «las posibilidades de inno-

---

de seguridad, aumento de economía sumergida, incremento del trabajo ilegal, violación de derechos de consumidores y degradación de imagen y el futuro de los destinos turísticos» (Hosteltur: 2014).

vacación por parte de los operadores, impidiendo que los consumidores, con distintos gustos, preferencias y capacidad de gasto, se beneficien de ofertas también diversas, basadas en distintas combinaciones de calidad y precio» (CNMC, 2015). Así, como obstáculos a lo que la Comisión denomina «desarrollo de una competencia efectiva en el mercado» destaca la prohibición del alquiler por estancias o habitaciones; el que se incluya un exhaustivo catálogo de requisitos en cuanto a las dimensiones y equipamiento de las viviendas; la sujeción del acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable; el hecho de la exhibición, en el exterior de la vivienda, de una placa distintiva de la actividad y, en el interior de la misma, de un cartel que recoja teléfonos de asistencia en caso de emergencia y las prohibiciones contempladas en el norma, en español y en inglés; o la obligación de suscribir contrato escrito en español y en inglés. Ahora bien, hasta qué punto el planteamiento de la CNMC en defensa del consumidor y de la competencia se encuadra en la realidad de la incidencia de este tipo de alojamiento en el panorama turístico español y cuál es la incidencia de la normativa aprobada.

#### **IV. REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL**

La vivienda de uso turístico no es una nueva modalidad de alojamiento extrahotelero que haya aparecido de la noche a la mañana, aunque sea en la actualidad cuando se haya prestado la suficiente atención y con ello la necesidad de otorgarle un apropiado marco jurídico. Desde el punto de vista de la legislación turística, se puede encontrar una referencia a la misma en la Orden de 17 de enero de 1967, *por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico*. En su preámbulo se apuntaba la necesidad de diferenciar entre el simple arrendamiento de una vivienda amueblada y el alojamiento turístico en que lo característico era «el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento» y que en cierta manera ya apuntaba la problemática de la aplicación del arrendamiento de temporada en estas situaciones, hecho clave como veremos más adelante en la regulación de las viviendas de uso turístico.

No obstante, es en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, *de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales*, en donde aparece regulada la vivienda turística vacacional como antecedente normativo más cercano. Diferenciada de los apartamentos turísticos, el Decreto definía la misma como «unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en

régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos». Como se comprueba, la delimitación conceptual trataba sobre todo de separar las viviendas turísticas de los apartamentos al hablar de unidades aisladas, situación además a la que se añadía la amplitud en su delimitación al no sólo englobar viviendas (artículo 17) (7). Es verdad que aunque parece que el Decreto incorporaba una regulación completa de dicho alojamiento, en realidad su redacción era muy limitada al introducir únicamente una definición y sobre todo el hecho de la necesidad de notificar a la Administración la dedicación turística de la vivienda como paso previo para su apertura y funcionamiento.

Atendiendo a la fecha de aprobación del Decreto, resulta curioso su origen estatal más cuando se produce posteriormente a la promulgación de la Constitución española. Huelga decir que en el panorama constitucional cuando hablamos de competencias en materia de turismo, el art. 148.1.18º recoge una redacción clara al derivar hacia las Comunidades Autónomas la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial pudiéndose hablar, como señalan Pérez Guerra y Ceballos Martín (2009: pp. 469-470), de una reserva en exclusiva de la materia turística en bloque (8). Ahora bien, la transferencia de competencias a las Comunidades Autónomas en materia de turismo y su atribución a través de los respectivos Estatutos de Autonomía conlleva que desde entonces se inicie la puesta en marcha de su competencia exclusiva y con ella el mecanismo legislativo al respecto.

Dejando este aspecto aparte y profundizando en el tsunami normativo autonómico, es verdad que en lo relativo a viviendas de uso turístico la regulación de las mismas por parte de las Comunidades Autónomas es reciente, si bien encontramos algún antecedente regulatorio en la década de los noventa. Así, por ejemplo, se puede mencionar el Decreto 29/1991, de 4 de abril, de Islas Baleares, *sobre medidas de ordenación de las turísticas vacacionales*; o en el País Vasco, la Ley 6/1994, de 16 de marzo, *de ordenación del turismo de Euskadi*, desarrollada posteriormente en este aspecto por el Decreto 191/1997,

---

(7) Como se señalará más adelante, la diferenciación entre ambas tipologías de alojamiento es importante, indicándose que cuando nos referimos a las viviendas de uso turístico, la asociación que se hace es con unidades más o menos aisladas, hecho que en el caso de los apartamentos turísticos difiere al considerarse un conjunto de viviendas que conforman una unidad y que se ofrecen en su totalidad.

(8) En cuanto al Estado, el art. 149.1 CE no recoge ninguna competencia directa sobre el turismo, si bien es verdad que como se señala en la Sentencia del Tribunal Constitucional 125/1984, existen competencias conexonadas como las relativas a comercio exterior, en la cual se incluye la promoción del turismo en el exterior; las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, la regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales. Vid. GONZÁLEZ ALONSO (2009: pp. 69 y ss.), PÉREZ GUERRA y CEBALLOS MARTÍN (2009: pp. 470 y ss.), TUDELA ARANDA (2004: pp. 15-28 y 2010: pp. 1650 y ss.).

de 29 de julio, *por el que se regulan los apartamentos, viviendas vacacionales, alojamientos en habitaciones de casas particulares y casas rurales*. Esta última regulación resultaba curiosa por dos aspectos, el primero por regular ya no sólo las viviendas vacacionales, sino también la cesión de estancias, hecho que como veremos se rechaza en la actualidad por la normativa, y, por otra parte, por recoger como requisitos para el ejercicio de la actividad el estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas y el notificar a la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de turismo la dedicación de la vivienda al tráfico turístico (art. 47).

Fuera de estas regulaciones, las normativas sobre viviendas de uso turístico tienen un corto recorrido siendo el Principado de Asturias (2003) la que cuenta con la regulación más veterana. Aparte, encontramos regulaciones en Aragón (2015), Canarias (2015), Cataluña (2012), Comunidad de Madrid (2014), Comunidad Valenciana (2009) e Islas Baleares (2012), destacándose que el caso de Galicia (2011) que si bien cuenta con normativa, ésta en la configuración de la vivienda vacacional prohíbe expresamente el alojamiento en viviendas particulares (9).

Como se aprecia, asegurar la inexistencia de un marco regulatorio de las viviendas de uso turístico en nuestro país es incorrecto. Es verdad que algunas Comunidades Autónomas tienen una regulación aprobada, pero todavía quedan muchas otras que no han iniciado los correspondientes mecanismos. A ello debe sumarse la circunstancia de que el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, *por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio*, por si quedaba alguna duda sobre el reparto competencial, ha despejado todavía más el camino regulatorio autonómico al derogar tanto la Orden de 17 de enero de 1967, como el Real

---

(9) Aragón (Decreto 80/2015, de 5 de mayo del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón*), Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo, *por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias*), Cataluña (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, *de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico*), Comunidad de Madrid (Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, *por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid*), Comunidad Valenciana (Decreto 92/2009, de 3 de julio, *por el que se aprueba el reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana*), Galicia (art. 65 bis Ley 7/2011, de 27 de octubre, *del Turismo de Galicia* y Decreto 52/2011, de 24 de marzo, *por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia*), Islas Baleares (Ley 8/2012, de Turismo de Illes Balears, y Decreto 20/2015, de 17 de abril, *de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears*), Principado de Asturias (Decreto 34/2003, de 30 de abril, *de viviendas vacacionales*).

Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, dando al traste el criterio jurisprudencial existente que consideraba al Real Decreto 2877/1982 como regulación supletoria en la materia ante un vacío legal autonómico, sobre todo cuando hablamos de los requisitos necesarios para su apertura y funcionamiento (10).

Ahora bien, por qué se produce esta revolución normativa en los últimos años ello a pesar de que las Administraciones Públicas han sido concededoras de este fenómeno desde hace mucho tiempo atrás. Si el Plan de Turismo 2012-2015 (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, 2012) recogía la necesidad de la actualización normativa de la LAU sobre este aspecto, la modificación de esta norma por la Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, ha sido el impulso definitivo para que las Comunidades Autónomas se hayan puesto manos a la obra. La razón principal viene dada porque la norma introduce una modificación en la LAU, al excluir de la aplicabilidad de la norma el supuesto de las viviendas de uso turístico que incluso delimita conceptualmente (artículo 5.e) y que deriva a la normativa sectorial específica [(Costas Rodal, 2013) y Berrocal Lanzarote, 2013]].

Profundizando en las razones de esta exclusión, la Ley 4/2013, de 4 de junio, en su preámbulo, parte de la problemática del aumento significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, lo cual genera situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí la derivación de estas situaciones hacia la normativa sectorial específica o, en su defecto, la aplicación del régimen de los arrendamientos de temporada. A su vez, la norma concreta las situaciones que se ven afectadas,

---

(10) Vid. Fundamento de derecho quinto de la sentencia número 447/2013, de 7 de mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9ª) (RJCA\2013\685): «Ante la total ausencia de regulación de las viviendas turísticas vacacionales en la legislación autonómica, debemos despejar si tal ausencia de regulación constituye una laguna de la legislación autonómica que deba ser integrada con la aplicación supletoria, al amparo del art. 149.3 CE, del citado RD 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, dictado por el Estado cuando aún no se habían asumido por la Comunidad de Madrid sus competencias exclusivas en materia de turismo, asunción que se produjo con el Estatuto de Autonomía de 1983, aprobado por LO 3/1983, de 25 de febrero, en forma de competencias legislativas plenas. O bien, si, por el contrario, esta ausencia de regulación se debe a una decisión voluntaria del legislador autonómico que habría querido no regular tales viviendas turísticas vacacionales en el libre ejercicio de sus competencias exclusivas plenas en materia de turismo, supuesto éste en el que dicho Real Decreto debería entenderse desplazado por la Ley autonómica 1/1999, por lo que a las viviendas turísticas vacacionales se refiere, de forma que estas viviendas turísticas vacacionales, en la Comunidad de Madrid, al no ser mencionadas en dicha Ley ni en sus reglamentos de desarrollo, no estarían sometidas a la intervención de la Administración turística autonómica. Pues bien, debemos entender que el citado Real Decreto debe aplicarse de forma supletoria, ex art. 149.3 CE, porque la propia Comunidad de Madrid así lo ha entendido al considerarlo aplicable con relación a las viviendas turísticas vacacionales, habiéndolo manifestado así de forma expresa y clara como, a continuación, veremos».

vinculándose en la introducción de esta letra e en el art. 5 LAU, a «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».

Sin duda, esta situación ha supuesto el empujón definitivo en la regulación específica y actualizada de este fenómeno del turismo colaborativo (Juan Martínez, Jesús Pauls y Solsona Monzonís, 2003). No obstante, surgen interrogantes de si realmente puede regularse este fenómeno desde el punto de vista del derecho administrativo turístico y si es así, cómo se relacionada con el arrendamiento de temporada, fórmula contractual histórica que se utilizaba en estas situaciones.

## V. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

Cuando se habla de las viviendas de uso turístico, hay que hacer referencia al arrendamiento de temporada, más si cabe cuando hasta la modificación de la LAU y la inclusión del art. 5.e, el alojamiento en vivienda de particulares en cortos periodos de tiempo había girado en torno al mismo.

Regulado en el art. 4.3 LAU, la especial configuración del arrendamiento de temporada hace que la normativa derive su configuración a la voluntad de las partes y en su defecto por el título III de la LAU, aplicándose supletoriamente lo dispuesto en el Código Civil. Cuando hablo de especiales características es debido a que, como señala el Tribunal Supremo en reiterada jurisprudencia, se produce un arrendamiento de la vivienda «no para satisfacer una necesidad permanente del arrendatario, sino para ocuparla de manera accidental y transitoria» (sentencia del Tribunal Supremo 19-2-1982, RJ 1982/784), debiéndose entender esta temporalidad en sentido amplio y en el que se engloba no el cubrir una necesidad de vivienda sino el deseo de disfrutar de una segunda vivienda para vacaciones, fines de semana etc (11). Esta idea es contantemente repetida

---

(11) Vid. Fundamento segundo de la sentencia núm. 45/2003 de 23 enero de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª) (JUR 2003\65899): «El Tribunal Supremo ha venido manteniendo que la naturaleza de un contrato y su calificación, depende de las verdaderas condiciones del mismo y no de la denominación que los otorgantes pudieran darle, de ahí que la exclusión de los arrendamientos de temporada de la LAU del 64, por lo que la expresión temporal debe entenderse en sentido amplio, pues nacida la Ley Arrendaticia en un concepto social por la escasez de vivienda a causa de la inmigración del campo a la ciudad, para protección de los inquilinos, las excepciones a las normas generales a favor de los inquilinos, son solamente para aquellos supuestos en que se trata de proteger la verdadera necesidad de vivienda para el arrendatario, o sea, para cubrir una necesidad, no un deseo de disfrutar de una segunda vivienda para vacaciones, fines de semana etc., aunque sea con carácter estable, porque esto no es una necesidad, ni puede alcanzar a la restricción del derecho del propietario a disponer libremente de su vivienda».



por el Tribunal Supremo, el cual asocia la temporalidad del arrendamiento de temporada a que el uso u ocupación del inmueble responda a «exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales» (finalidad) y no tanto al aspecto de la duración cronológica de la ocupación de la vivienda (12).

La claridad con la que hasta ahora se asociaban las ocupaciones de fines de semana, vacaciones, etc. con el arrendamiento de temporada, parece ahora complicarse a raíz de la aparición del artículo 5.e. LAU y con ello la remisión de las viviendas de uso turístico a la regulación sectorial turística autonómica (13).

La primera duda que se plantea es si se debe entender la creación de un nuevo contrato civil por parte de las Comunidades Autónomas. Este planteamiento que parece extraerse de la nueva redacción de la LAU choca frontalmente con el propio reparto competencial en materia contractual y es que

---

(12) Fundamento segundo de la Sentencia núm. 396/2004, de 28 septiembre, de la Audiencia Provincial de Islas Baleares (Sección 3ª) (JUR 2004\280231) en relación con las sentencias del Tribunal Supremo de 17 diciembre de 1960 (RJ 1960, 3807), 30 de marzo de 1974 [RJ 1974, 1210], 4 febrero de 1975 (RJ 1975, 328), 30 de junio de 1976 (RJ 1976, 3199), 19 febrero de 1982 (RJ 1982, 784), 6 de noviembre de 1984 y 15 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9352). «Es doctrina legal constante y uniforme la que proclama que la nota esencial que caracteriza los arrendamientos de temporada, a los que se refiere el artículo 2.1 LAU/1964 (RCL 1964, 2885 y RCL 1965, 86) para excluirlas de las normas reguladoras de la misma y quedar sujetos únicamente a lo expresamente pactado y a las Leyes comunes, es la de haberse convenido el uso o disfrute mediante el pago de la renta correspondiente de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas estas actividades negociales o para habitar transitoriamente y por razones diversas; debiendo entenderse este requisito de temporalidad de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiere que el uso u ocupación de que el inmueble es objeto responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales, determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, y no a la necesidad de habitar permanentemente o de la adecuada instalación del negocio o industria de ininterrumpido desenvolvimiento, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación».

(13) Adecuado o no para la importancia de las viviendas vacacionales, es verdad que el arrendamiento de temporada cubre los más diversos problemas contractuales entre las partes como la duración del mismo. En este sentido, se debe estar a lo pactado, si bien ante los casos de acuerdo verbal, se produce la aplicación del art. 1.581 del Código Civil, en el hecho de que será por igual tiempo que el que se haya fijado la renta, por lo que concluido dicho periodo y a falta de denuncia, se producirá la tácita reconducción por otro. Por otra parte, si el arrendador quiere finalizar el arrendamiento, debe notificarlo fehacientemente, no de palabra, como máximo, quince días después del vencimiento de cada plazo (art. 1.566 Código Civil)

sólo el Estado está legitimado para regular este aspecto (art. 149.1.8 CE), no pudiendo por lo tanto las Comunidades Autónomas «crear ni regular un contrato de alquiler de vivienda vacacional» (Martos Calabrús, 2014: pp. 92-93) (14). Con ello, y compartiendo su exposición, debe quedar clara una separación entre regulación contractual a reglar por normas civiles y, por otra, la actividad, ésta por normas administrativas o turísticas (autonómicas), estableciéndose una complementariedad entre dichos ámbitos jurídicos.

Ahora bien, a qué se está refiriendo este artículo 5.e. y de qué se deriva el control sobre los propietarios de las viviendas. Partiendo del derecho a la propiedad (art. 348 Código Civil) y la libertad de contratación (art. 1254 Código Civil), el problema estriba en las situaciones en que se produce una cesión del inmueble con prestación de servicios turísticos, hecho que no tiene cabida en la propia configuración del arrendamiento de temporada (Martínez Canellas, 2014). Así, con prestación de servicios nos referimos al hecho de que la vivienda se ceda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, además de ser comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa (art. 5.e LAU).

En el caso de que no se dieran estas prestaciones accesorias, no cabe duda en considerar que lo que el propietario está realizando es un arrendamiento de temporada, sin que se pueda contener en esa exclusión del art. 5. Sin embargo, cuando estos supuestos se dan, lo que realmente se aplica en estas situaciones es el denominado contrato de alojamiento turístico o de hospedaje, un contrato mixto en el que se combina el arrendamiento de cosa con el arrendamiento de servicios (Castaños Castro, 2014) (15).

Las especiales características de este contrato atípico, que no se regula en la LAU y que en el Código Civil encontramos escasas disposiciones al respecto, estriban en que su régimen legal se estructura básicamente a través de normas turísticas (Martínez Canellas, 2014 y Pérez Martell y González

---

(14) MARTOS CALABRÚS (2014: p. 93) alude a la STC 71/1982 como pieza clave en la interpretación de esta problemática: «la regulación de las condiciones generales de contratación o de las modalidades contractuales corresponde al legislador estatal»; y que la creación de derechos y obligaciones entre las partes —lo que es el contenido contractual— también es competencia estatal: cuando la norma autonómica, dice la sentencia, «lo que está configurando es un derecho y correlativa obligación, que se inserta *ex lege* en el contenido contractual [...] está legislando en materia contractual, contra lo que previene el artículo 149.1.8.º de la Constitución».

(15) En este sentido, nos encontramos regulaciones como la gallega que directamente excluyen los arrendamientos de temporada de su ámbito de aplicación: «Quedan fuera del ámbito de aplicación de este decreto los inmuebles que se arrienden por temporadas según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos» (art. 1.2 del Decreto 52/2011, de 24 de marzo).

Cabrera, 2008) (16). Es a ello a lo que se refiere la modificación de la LAU y el desplazamiento hacia la regulación turística, esencialmente para pormenorizar los servicios turísticos que deben prestarse y regular situaciones que escapan al cobijo del arrendamiento de temporada por ofrecer estos servicios. Resumiendo, situaciones en las cuales se produce una comercialización con una prestación de servicios y a la que se añade que el propietario adquiera la condición de empresario dada la habitualidad que se asocia a la actividad de comercialización de la vivienda (Feliú Amengual, 2014); son a estos casos a los que me referiré cuando hable de la incidencia de la vivienda de uso turístico (17).

## VI. LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO: CONCEPTO Y EXCLUSIONES

La regulación de las viviendas de uso turístico por parte de las Comunidades Autónomas viene en consonancia con ese nuevo art. 5.e LAU, que recoge un concepto de vivienda de uso turístico. Con estos antecedentes, la vivienda de uso turístico, algunas veces denominada vivienda vacacional (Canarias o Principado de Asturias) o vivienda turística (Comunidad Valenciana o Galicia), puede ser definida como aquella que amueblada y equipada para ser utilizada de inmediato, es cedida de modo temporal, habitual y lucrativo por su propietario o propietarios a terceros a través de una previa comercialización o promoción mediante canales de oferta turística. Con ello, de esta delimitación conceptual seguida por las normativas autonómicas aprobadas y vigentes, existen cinco aspectos importantes a analizar como son los relativos a la habitualidad, temporalidad, los canales de oferta turística, régimen de cesión y exclusiones (18).

En cuanto al primero, la consideración de vivienda de uso turístico conlleva el hecho de que se produzca la cesión de la vivienda de forma habitual por

---

(16) Vid. Cataluña, art. 15 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre: «los contratos de alojamiento turístico se podrán celebrar tanto presencialmente como a distancia, de acuerdo con la legislación general en materia de obligaciones y contratos, y podrán incluir servicios complementarios. La administración velará por el cumplimiento de los derechos y las obligaciones derivados del contrato de acuerdo con lo previsto en los siguientes artículos».

(17) Así, como expone FELIÚ AMENGUAL (2014), hablaríamos de arrendamiento turístico cuando se dieran los siguientes requisitos (art. 5.e LAU): a) la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato; b) comercializada o promocionada en canales de oferta turística; c) realizada con finalidad lucrativa; d) sometida a un régimen específico (normativa turística en la que se pormenore los servicios turísticos a prestar y otros deberes).

(18) A ello debe sumarse el aspecto de la cesión de la totalidad de la vivienda, hecho que intencionadamente se deja aparte como consecuencia de la problemática sobre la cesión de habitaciones que se verá más adelante.

parte del propietario/s. En este sentido, se puede encontrar cierta discrepancia entre normativas acerca de qué se considera por habitualidad y de la referencia a la profesionalidad en la prestación del servicio de alojamiento (*vid.* Principado de Asturias, art. 2.1 del Decreto 34/2003, de 30 de abril). Así, en el caso de la Comunidad de Madrid, la habitualidad se asocia al ejercicio de la actividad turística durante al menos tres meses continuados durante el año natural (art. 3.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio), hecho que nada tiene que ver con la regulación canaria que entiende por tal cuando la cesión se produce dos o más veces dentro del periodo del año o una vez al año, «pero en repetidas ocasiones», coetilla que entraña cierta problemática interpretativa pareciéndose entender que se le ceda a una misma persona la vivienda varias veces en el mismo año (art. 2 del Decreto 113/2005, de 22 de mayo). Parecida regulación podemos encontrar en Cataluña que también opta por entender como cesión reiterada cuando ésta se produce dos o más veces dentro del año (art. 66.3 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre).

Si en los anteriores casos la habitualidad tiene un estrecho vínculo temporal, en el caso de la Comunidad Valenciana esto varía de manera importante. Con ello, la normativa valenciana une claramente este aspecto con la profesionalidad, situación básica, y así considera que existe cuando se reúne alguna de las siguientes circunstancias: cesión por empresas gestoras de viviendas turísticas; puesta a disposición por propietarios o titulares, con independencia del tiempo contratado, siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera; utilización de canales de comercialización turística (art. 2 del Decreto 92/2009, de 3 de julio). Situación discordante con los anteriores supuestos se encuentra en Aragón en donde la referencia directa a habitualidad desaparece para optar porque la sujeción normativa de la cesión de uso de la vivienda de uso turístico se produce cuando su «promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística», circunstancia a la que suma el hecho de que la cesión se produzca por un período igual o inferior a un mes por usuario y que borra la referencia a la profesionalidad de la actividad llevada a cabo por parte de los particulares o empresas (art. 4.3 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo).

Conexionado con lo anterior, cuando se habla de temporalidad, ésta debe analizarse desde dos puntos de vista como son la cesión mínima y máxima permitida por la normativa para esta tipología de alojamiento turístico. En cuanto a la cesión mínima, sin duda hay que hacer referencia a la normativa madrileña y la problemática surgida en torno al establecimiento de un periodo mínimo de cesión de cinco días (artículo 17.3 del Decreto 79/2014, de 10 de julio).

La regulación madrileña introduce este aspecto novedoso y duramente criticado al hacer pensar en un trato de favor hacia al sector hotelero al trasladar la demanda de alojamiento a corto plazo hacia dicho sector (CNMC, 2014b),

si bien se razona en unos estudios preliminares que indicaban que la estancia media de turistas en hoteles era de dos noches y de cinco en las viviendas de uso turístico (CEHAT, 2014b). Aunque en realidad este estudio no se desmarca mucho de los datos recogidos por TURESPAÑA (2014), la imposición de esta medida poco ayuda, según mi parecer, a uno de los objetivos de la norma como es la lucha contra el intrusismo y la competencia desleal al obviar la acción de propietarios que prefieren ceder la vivienda en fines de semana, puentes, festivos o cortos periodos de tiempo. Otra regulación interesante en lo que a periodos de cesión y ejercicio de la actividad se refiere es la normativa asturiana. En este sentido, la norma exige que los titulares de las viviendas vacacionales ofrezcan el servicio de alojamiento, como mínimo, durante los meses de julio, agosto y septiembre, debiendo en todo caso comunicar a la Administración los periodos de apertura (art. 25.1 del Decreto 34/2003, de 30 de abril). Con ello parece desprenderse la habitualidad en el ejercicio de la actividad anteriormente referenciada, vinculando un periodo de tiempo más que razonable y que obliga al titular o titulares de la vivienda a que su explotación no sea algo «puntual» como parece permitirse en otras Comunidades Autónomas.

Por lo que respecta a los periodos máximos de cesión, las normativas autonómicas también cuentan con diversos preceptos que delimitan claramente éstos, teniendo en cuenta la exclusión de la Ley de arrendamientos urbanos y la temporalidad asociada en la cesión cuando se habla de establecimientos de alojamiento turístico. Así, en el caso de Aragón se establece un periodo máximo de ocupación continuada de la vivienda de un mes por usuario (art. 2.c del Decreto 80/2015, de 5 de mayo) o en Cataluña de treinta y un días (art. 66.3 del Decreto 159/2002, de 20 de noviembre); no obstante, este hecho es excepcional ya que la mayoría de las normativas optan por no recoger un periodo máximo de cesión, pensando, quién sabe, en la imposibilidad de que el turista resida gran parte del año a través de esta figura, aún más cuando se establece la imposibilidad de establecer la residencia permanente en la misma. Esta circunstancia, por ejemplo, se remarca en Canarias, en donde se conexiona la cesión de la vivienda con un periodo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria (art. 2.d del Decreto 113/2015, de 22 de mayo), ofreciendo por tanto una regulación demasiado laxa en este sentido.

Continuando con la problemática conceptual, es conveniente comprobar cómo diversas normativas, a excepción de la catalana, han afrontado la configuración del concepto «canales de oferta turística». Así, las regulaciones autonómicas, de una u otra manera, engloban un amplio espectro de posibilidades entre las que se incluyen las agencias de viaje; centrales de reserva; empresas de mediación y organización de servicios turísticos (canales de intermediación virtuales); además de la inserción de publicidad. De las normativas existentes,

tanto Canarias como Aragón regulan de manera muy detallada los canales de oferta, vinculándose de manera directa con la delimitación contenida en la Ley 4/2013, de 4 de junio, al introducir todos los medios anteriormente señalados.

En el caso de Aragón, considero que cuenta con una redacción demasiado confusa. Sobre todo resulta curioso el apunte final que introduce el art. 2.b al hablar de «inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas», necesitándose una mayor concreción al apreciarse vaguedad conceptual. En principio parece hacer referencia a las redes sociales o páginas web, pero el inciso final «relacionados con viajes y estancias en lugares distintos del entorno habitual de los turistas» no se sabe muy bien a qué se refiere, no encontrándose explicación sobre qué debe considerarse «entorno habitual del turista». ¿Acaso debe entenderse por sitios que los turistas no «visitarían» directamente para realizar una reserva de alojamiento o por el contrario sitios de alojamiento turísticos distintos a las modalidades clásicas véase cámpings, hoteles, apartamentos turísticos, etc.?

Si la normativa aragonesa es criticable, el Decreto canario opta por términos mucho más amplios eliminando con ello cualquier problema interpretativo. Así, engloba un amplio número de canales como «agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación» (art. 2.b). Como se comprueba el inciso recogido en la normativa aragonesa desaparece, dando lugar a un ámbito más amplio en el que englobar páginas web que no necesariamente se vinculen con el mundo turístico, además de incluir una cláusula residual en el que se englobe por ejemplo los anuncios en prensa escrita.

Por lo que respecta a otras normativas, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana optan por definiciones simples y a la par objeto de problemas interpretativos. En el caso de la primera, el decreto madrileño contiene una propuesta sencilla al hablar únicamente y sin más indicaciones de «comercialización a través de canales de oferta turística», lo que provoca cierta incertidumbre sobre a qué se refiere y que debiera solventarse. En el caso de la Comunidad Valenciana, se habla de comercialización turística cuando ésta se lleva a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías (art. 2.2.c), situación que al igual que en el caso de Aragón parece vincularse únicamente a un aspecto turístico y que dejan al margen medios en el que ofrecer la vivienda y que no se insertan en dicho ámbito. Esta situación por ejemplo se soluciona en el borrador normativo andaluz de 2014, el cual opta por términos más amplios y sencillos al hacer referencia al ofrecimiento del

servicio a través de «cualquier medio publicitario», englobándose internet o cualquier otra nueva tecnología. A ello se añade la comercialización o promoción en canales de oferta turística en los que engloba a las agencias de viaje y empresas mediadoras u organizadoras de servicios turísticos.

Otro punto a destacar de la definición de la vivienda de uso turístico o vacacional es el régimen de cesión de las viviendas. A este respecto es preciso indicar cierta discrepancia entre Comunidades Autónomas acerca de la posibilidad de admitir la cesión por habitaciones y con ello regular la figura europea del *Bed & Breakfast* y que poco tiene que ver con el hotel que ofrece cama y desayuno (19). Con ello me refiero a la cesión de una habitación en la vivienda donde reside el cesionario y que hasta la fecha desde el punto de vista administrativo no se ha regulado en España, si bien es verdad que contamos con el modelo de fonda o pensión que aunque parece guardar cierta similitud clásica por la acción de los propietarios, no se puede equiparar dada la configuración normativa que se da estos establecimientos (20).

Como punto de partida, se debe tener en cuenta que el criterio que siguen actualmente las normativas aprobadas es que las viviendas de uso turístico deben ser cedidas al completo, añadiéndose claramente que las viviendas no pueden cederse por habitaciones o de cualquier otra forma que implique segregación o división. Ahora bien, Andalucía y Cataluña rompen este criterio al admitir (a fecha de hoy en borradores regulatorios) la vivienda turística por habitaciones, circunstancia que pone también freno a un fenómeno creciente que se puede comprobar con tal buscar alojamiento en las webs Airbnb y Wimdu. Por otra parte, es verdad es que esta exclusión genera gran discrepancia, pronunciándose recientemente la CNMC en el sentido de que prohibir el alquiler por estancias o habitaciones se considera contrario al derecho del empresario de organizar su actividad y de los ciudadanos de disponer de sus bienes sin restricciones injustificadas (CNMC, 2015b), lo que podría conllevar por tanto una intromisión desproporcionada en el derecho a la propiedad protegido por el artículo 33 de la Constitución (Bermejo Latre, 2015) y el artículo 348 del Código Civil.

De todos modos, en el caso de Cataluña, pendiente de aprobación, el ofrecimiento de alojamiento en habitaciones en vivienda compartida se asocia

---

(19) Vid. Sentencia núm. 1342/2013 de 17 diciembre del Tribunal Superior de Justicia de C. Valenciana (JUR 2014\98975).

(20) En el ámbito estatal, cuando hablamos de establecimientos hoteleros hay que hacer referencia a la Orden de 8 de abril de 1939 en la que se señalaron las categorías y denominaciones de los establecimientos hoteleros, posteriormente recogidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera, de 14 de junio de 1957. Otras normas a destacar son el Decreto de 4 de abril 1952 y ya más recientemente la Orden de 19 de julio 1968 sobre clasificación de establecimientos hoteleros.

a una serie de requisitos mínimos como que el titular de la actividad debe ser el propietario de la vivienda, estar empadronado y pernoctar durante la estancia del usuario (GENCAT, 2015). Además, se indica que el titular de la actividad sólo puede ceder un máximo de dos habitaciones y como máximo cuatro meses al año o que el número de personas que pueden alojarse en estas habitaciones no puede superar el establecido en la cédula de habitabilidad del alojamiento. Por otra parte, este alojamiento turístico queda sujeto a la tasa turística, estableciéndose un importe mínimo de 0,65 euros por persona y noche en Barcelona y 0,45 euros en el resto de Cataluña.

Un último aspecto interesante dentro de esta delimitación son las exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico. En este sentido, aparte de la lógica exclusión de los arrendamientos de fincas urbanas, es importante resaltar que la viviendas de uso turístico no deben confundirse con los apartamentos turísticos, que si bien algunas Comunidades Autónomas regulan de manera conjunta (*vid.* Comunidad de Madrid), son dos tipologías de establecimientos de alojamiento distintos. Este hecho es remarcado no sólo por la normativa, sino también por la jurisprudencia al señalar que cuando se habla a esta tipología de viviendas nos referimos a viviendas más o menos aisladas a diferencia de los apartamentos turísticos que constituyen conjunto de viviendas que conforman una unidad y que se ofrecen en su totalidad (21).

En este sentido, el hecho de que un mismo titular posea diferentes viviendas en un mismo bloque y éstas se ofrezcan como vivienda de uso turístico, plantea el problema de la asimilación de esta situación a la figura del apartamento turístico. Circunstancia que por ejemplo Aragón regula y que solventa al establecer que los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario o explotadas por un mismo gestor que estén ubicadas en el mismo inmueble, les será de aplicación la regulación de apartamentos turísticos (art. 4.2.b del Decreto 80/2015, de 5 de mayo). Con ello, cuando nos referimos a los apartamentos turísticos no sólo se debe asociar éstos con un bloque conformado por ello, sino que las también es admisible hablar de conjunto, ya sea de pisos, casas, villas, chalés, siempre que la cesión de uso

---

(21) Fundamento de derecho cuarto de la sentencia número 315/2013 de 8 mayo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (JUR\2013\343144): «...cuando se habla de apartamentos turísticos se piensa en un conjunto de de viviendas que conforman una unidad y que se dedica en su totalidad a ofrecerse como establecimiento de alojamiento turístico, mientras que cuando se habla de viviendas de uso turístico se piensa en viviendas más o menos aisladas que se ceden a terceros en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o bajo cualquier otra forma que implique contraprestación económica, por mucho que en un mismo bloque o edificio una misma persona pueda dedicar más de una vivienda a este uso turístico».



y disfrute reúna las características que recoja la normativa y sean ofrecidos de manera profesional y habitual mediante precio (22).

## VII. CARACTERÍSTICAS, REQUISITOS Y SERVICIOS

Aclarado qué debe entenderse por vivienda de uso turístico, es conveniente analizar ahora las características, requisitos y servicios que debe contar esta tipología de vivienda para que pueda entrar dentro del ámbito de aplicación normativa.

Un primer aspecto a señalar es el referido a la necesidad de que estas viviendas, por su carácter residencial, tengan que cumplir con los requisitos de habitabilidad y seguridad que marca la legislación vigente. Esta circunstancia es básica desde mi punto de vista al que hay que sumar ineludiblemente el disponer de la licencia de ocupación y permanecer en un adecuado estado de conservación tanto de estructuras, como de instalaciones; además de cumplir con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, ya que al fin y al cabo se está dando un servicio turístico (23).

Otro punto a señalar es la clasificación de las viviendas de uso turístico. A este respecto, la Comunidad de Madrid parte de la existencia de una única categoría (art.18.5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio), hecho que podemos encontrar en otras Comunidades Autónomas a excepción de la Comunidad Valenciana que opta por una triple clasificación (categoría superior, primera y estándar). Así, el anexo del Decreto 92/2009, de 3 de julio, recoge una serie de requisitos técnicos de clasificación divididos en cuatro apartados como son accesos, comunicaciones y estacionamiento; instalaciones y servicios, dimensiones de las viviendas y dotación de las mismas. En ellos se estipula la necesidad de contar con una serie de servicios mínimos y otros que otorgarán la categoría correspondiente y que son tan variados como el contar con parking para clientes, piscina o situación en primera línea de playa (categoría superior y primera), contar con lavavajillas (categoría superior) o plancha eléctrica (para las tres categorías).

Enlazando con este último aspecto, e independientemente de su categorización, resulta necesario detenerse en los servicios mínimos que deben ofrecer

---

(22) Aparte de ello nos encontramos con otras exclusiones como el caso de Canarias, en donde quedan expresamente excluidas aquellas viviendas situadas dentro de zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, urbanizaciones mixtas residenciales turísticas (art. 3.2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo en relación con el art. 2 de la Ley 2/2013, de 29 mayo, *de renovación y modernización turística de Canarias*).

(23) Vid. Aragón (arts. 6.1 y 7 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo); Canarias (art. 8 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo) o Comunidad de Madrid (art. 17.6 del Decreto 79/2014, de 10 de julio).

las viviendas de uso turístico y cómo las normativas autonómicas se enfrentan a ello. En este sentido, ya debo apuntar la discrepancia entre regulaciones, señalándose como requisitos básicos el de estar amuebladas, en perfectas condiciones de limpieza e higiene y dotadas de aparatos y enseres necesarios (cubertería, menaje, lencería) para su uso inmediato. En cuanto a la concreción de estos requisitos básicos, entre todas las normativas, dejando a un lado a la regulación valenciana, destaca la canaria, la cual detalla cuál es el equipamiento mínimo que debe contar la vivienda para poder ser ofertada y que es determinado estancia por estancia (equipamiento general, dormitorio, baño y cocina). Por el contrario, regulaciones como la aragonesa, que habla en términos generales (mobiliario, cubertería, menaje, lencería) y sobre todo la madrileña (amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato), poco tienen que ver con la delimitación profusa anteriormente mencionada (24).

Fuera de estos requisitos mínimos que parecen coincidir en todas las normativas, es verdad que hay elementos en las que algunas se desmarcan y que parecen necesarios hoy en día como es el hecho de que la vivienda tenga acceso inalámbrico a internet Wifi (Comunidad de Madrid), el contar con elementos fijos de aire acondicionado en habitaciones y salones, señalándose incluso la obligación de contar con calefacción si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril o la obligación de ofrecer información turística de la zona (borrador andaluz de 2014). De todos modos, a estos requisitos mínimos se suele incorporar por parte de las normativas una serie de obligaciones en cuanto a la atención de consultas (hojas de reclamaciones, teléfono de contacto) y servicios de asistencia y mantenimiento de las viviendas, todo ello encaminado a proteger al consumidor-usuario.

Otro aspecto que no debe pasarse por alto son los requisitos mínimos de composición de la vivienda de uso turístico, en donde de nuevo hay discrepancia entre regulaciones. Por lo que respecta a la composición o superficie mínima de la vivienda, regulaciones como la aragonesa o la catalana no contienen referencia al respecto ya que únicamente aluden a límites de capacidad por habitación; sin embargo, en el caso de la Comunidad de Madrid (art. 18.1 del Decreto 79/2014, de 10 de julio) esto cambia al establecerse que las viviendas deben contar como mínimo con un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, posibilitándose la oferta de estudios (integración del dormitorio en el salón-comedor-cocina y máximo de dos plazas en camas convertibles). En el caso Canarias, la regulación es más farragosa al derivar al hecho que admita

---

(24) De igual manera debe englobarse la normativa catalana que sólo indica que las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de aparatos y enseres necesarios (art. 67.2 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre). En el caso del Principado de Asturias se decanta por referirse a requisitos técnicos que también especifica en relación al dormitorio, servicios higiénicos, salón y cocina.

una adecuada dotación de muebles y sobre su concordancia con lo establecido en la Decreto 117/2006, de 1 de agosto, *por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad*, situación que en el Principado de Asturias también ocurre si bien hay que ir desgranando diversos preceptos para resolver la problemática sobre superficie mínimas y máximas, estableciéndose, eso sí, un límite de siete habitaciones (superficie mínima en habitación individual: 6 m<sup>2</sup>; habitación doble: 10 m<sup>2</sup>; un baño cuando la capacidad de la vivienda no exceda de seis plazas; salón: 8 m<sup>2</sup>).

Un último apunte en este apartado es el de la capacidad máxima alojativa de estas viviendas. En este sentido tampoco se muestra una línea común, siendo la normativa aragonesa la que dedica un artículo completo (art. 8) a este respecto vinculando la ocupación con la superficie de la habitación (1 persona por habitación  $\geq 6$  m<sup>2</sup>; 2 personas por habitación  $\geq 10$  m<sup>2</sup>; 3 personas por habitación  $\geq 14$  m<sup>2</sup>). En otros supuestos, como Cataluña, la capacidad máxima se deriva a la cédula de habitabilidad, la cual determinará las plazas máximas (art. 67.1 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre).

El establecimiento de unos criterios mínimos de capacidad, superficie y, sobre todo, de equipamiento de las viviendas de uso turístico configura ese contrato turístico y derivación hacia la normativa turística, equiparando la actividad al resto de alojamientos turísticos. No debemos olvidar este último aspecto, la equiparación, y es que el hecho de que estas viviendas sean receptoras de turistas conlleva el que éstas cuenten con un mínimo de confort y amenidades como cualquier otro alojamiento turístico. Es por ello que resulta curioso el planteamiento de la CNMC, la cual, en relación con la normativa canaria, plantea que el hecho de que el establecimiento de un «exhaustivo catálogo de requisitos en cuanto a las dimensiones y equipamiento de las viviendas», constituye «una carga innecesaria para los operadores que incrementa los costes y limita su libertad de autoorganización» (CNMC, 2015b).

## VIII. PROCEDIMIENTO DE INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

A la hora de iniciar la actividad turística, las normativas aprobadas tienden a seguir un procedimiento de conformidad con la Directiva 2006/123/CE, *de servicios en el mercado interior*, y con ello la asociación de la declaración responsable como eje articulador del inicio del proceso administrativo de autorización. Todo a pesar de que, por ejemplo, la CNMC (2015b) no vea claro el que se sujete el acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable, «sin que se justifique en términos de necesidad y proporcionalidad tal intensidad de intervención administrativa con el consiguiente coste de recursos públicos». Dejando a un lado este planteamiento, lo que es indudable, según

mi parecer, es que el hecho de que los propietarios destinen su vivienda a una actividad turística (cesión de vivienda, prestación de servicios y comercialización) conlleva la necesidad de apertura de un procedimiento ante la Administración autonómica (Dirección general competente en turismo, Servicio provincial, etc.) que faculte el inicio y ejercicio de la actividad, ello sin olvidar el procedimiento a seguir frente al municipio que más adelante analizaré.

Profundizando en el mecanismo de autorización, como señala Tudela Aranda (2010: pp. 1662-1664), la importancia de la Directiva 123/2006, se traduce en la huida del régimen de autorización previa y la inscripción en el registro de turismo autonómico correspondiente únicamente a efectos informativos, en aras todo ello a la llamada «simplificación administrativa» (25). Así, aunque no desaparece, el régimen de autorización se mantiene para la prestación de determinados establecimientos y servicios turísticos en atención a diversas razones de interés general, caso que en lo relativo a viviendas de uso turístico no se considera (26).

Remontándonos en el tiempo, es interesante comprobar cómo, de conformidad con el Real Decreto 2877/1982, de 15 octubre, a las viviendas vacacionales no se les vinculaba ningún tipo de autorización administrativa previa ni de clasificación administrativa, «bastando con la simple comunicación a la Administración de su dedicación al tráfico turístico, sin más condiciones o trámites ni aportación de documentos, por lo que a la Administración turística se refiere» (27). Ahora bien, el desplazamiento del Real Decreto por la normativa autonómica ha dado un vuelco a este planteamiento, siempre

---

(25) En cuanto al impacto de la Directiva 2006/123/CE en el ámbito turístico: Bermejo Latre y Escartín Escudé (2010).

(26) Como señalan Bermejo Latre y Escartín Escudé (2010: pp. 505-506), cuando se habla de razones imperiosas de interés general, éstas se asocian a diversos ámbitos, los cuales se interpretan de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea relativa a los arts. 43 y 49 del Tratado de Roma. Con ello, por ejemplo en Aragón (art. 26 Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón*), se mantiene la autorización previa para la apertura de complejos turísticos, en aras de la salvaguarda de la «seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la conservación del patrimonio cultural y el mantenimiento de Aragón como destino turístico integral como factor decisivo para el desarrollo de la política turística de la Comunidad Autónoma»; la prestación de servicios de turismo activo, «con el fin de garantizar la seguridad pública, la protección civil y la conservación del medio ambiente»; o la apertura de alojamientos turísticos al aire libre ubicados en terrenos que se hallen en situación de suelo rural, «con el fin de garantizar la seguridad pública, la protección civil y la conservación del medio ambiente».

(27) Vid. Fundamento de derecho tercero de la sentencia número 447/2013, de 7 de mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9ª) (RJCA\2013\685).

teniendo en cuenta que son pocas las Comunidades Autónomas que cuentan con regulación.

Con ello, y atendiendo a la normativa aprobada, para el inicio de la actividad turística, la persona interesada debe suscribir documento en el que manifieste, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para iniciar el ejercicio de la misma que se compromete a mantener su cumplimiento durante el plazo de tiempo inherente al ejercicio de ésta (28). A esta declaración responsable se le asocia un contenido mínimo relativo a los datos del solicitante, persona propietaria y capacidad, para posteriormente inscribirse en el registro competente en materia de turismo que gestione la Comunidad Autónoma. A ello hay que sumar, como es lógico, que toda modificación o reforma de las condiciones de inscripción de la vivienda, la transmisión o el cese deberán ser comunicadas para hacerse constar en el registro. Dentro de la documentación a acompañar a la declaración responsable, la normativa canaria y aragonesa, exigen, por ejemplo, que se incluya declaración responsable que en los estatutos de la comunidad de propietarios no existe prohibición expresa que impida destinar la vivienda a la actividad vacacional; la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata; o la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. A todo ello podemos sumar el que en la Comunidad de Madrid se exija la aportación de un plano de la vivienda visado y firmado por técnico competente (29).

Por lo que respecta al ejercicio de la actividad es conveniente delimitar el régimen de funcionamiento y comercialización, haciendo especial hincapié en el sistema de precios y reserva. En cuanto a este último aspecto, las normativas tienden a establecer que éste sea libre, ser comunicados o exhibidos al público en lugar visible y de modo legible en la propia vivienda y en la publicidad relativa a la misma (*vid.* Aragón, Canarias, Comunidad de Madrid), y, sobre

---

(28) *Vid.* art. 3.3 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, *relativo a principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio de 2012, de Turismo de las Illes Balears.*

(29) En Aragón (art. 14.2 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo), además se exige: a) los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima; b) Los datos de la persona propietaria y, en su caso, de la persona gestora. En este último supuesto, deberá hacerse constar que la persona gestora dispone de título suficiente otorgado por el propietario para la gestión de la vivienda; c) El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico; d) Declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.

todo, incluir el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, servicios de limpieza y el uso de ropa de cama y baño (Comunidad de Madrid) (30). Además, debemos sumar la obligación de que la vivienda exhiba una placa identificativa, la cual debe situarse en la puerta de entrada y en lugar visible (*vid.* Aragón, Canarias o Comunidad de Madrid).

En cuanto al régimen de funcionamiento, partiendo del interesante matiz incorporado en la regulación madrileña en el cual se estipula que las viviendas de uso turístico, por su carácter de establecimientos turísticos, son de libre acceso al público, «sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social» (art. 18.4 del Decreto 79/2004, de 10 de julio); sin duda la normativa canaria es la que con mayor profundidad trata esta cuestión, al exigir que las partes firmen un contrato (en inglés y castellano), hecho que ha puesto en tela de juicio la CNMC (2015b), en donde se recojan las condiciones, horarios, número máximo de personas que pueden ocupar la vivienda y los precios correspondientes (art. 12.4 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo) (31).

Fuera de la problemática contractual, otro aspecto interesante que contiene la normativa aragonesa y que sería interesante extender al resto es el relativo al establecimiento de ciertas prohibiciones a los clientes. Así, éstas se asocian a la realización de comportamientos antisociales, la introducción de muebles, animales o realización de obras o reparaciones sin autorización del titular de la vivienda, facultando a estos últimos solicitar la resolución del contrato y efectuar un requerimiento de abandono de la vivienda a sus infractores (art. 12 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo).

---

(30) A partir de estos aspectos básicos, el problemático borrador andaluz de 2014 profundiza todavía más al introducir la posibilidad de exigir una señal de hasta el 30% del total de la estancia e incluso fianza a la recogida de llaves para cubrir posibles desperfectos en la vivienda, sin que se establezca cuantía máxima o mínima. Los casos de cancelaciones de la reserva también se regulan con la introducción de la retención del 50% del anticipo si el usuario cancela antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación, no aplicándose penalización en los casos de fuerza mayor debidamente justificada. Además, es interesante el régimen de funcionamiento con la obligación de entrega a toda persona usuaria de un documento a modo de contrato entre las partes que contenga el nombre del titular de la vivienda, número de inscripción en el registro, personas que van a ocupar la vivienda, fechas de entrada y de salida, además de precio total. Asimismo, se establecen los periodos de ocupación, presumiéndose de 12 horas del primer día del periodo contratado a 12 horas del día en que finaliza dicho periodo y la obligación de explicación del funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y de las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización, entregando las pertinentes llaves, tarjetas o pases (*vid.* art. 6).

(31) A ello se suma el hecho señalado por Martos Calabrús (2014: pp. 92-93) de la falta de competencia de las Comunidades Autónomas en el aspecto contractual en sede derecho civil.

## IX. LA INCIDENCIA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Un aspecto problemático en lo que a las viviendas de uso turístico concierne, es el relativo a las incomodidades que puede suponer para el resto de residentes del edificio. En este sentido, según datos de Exceltur (2015), entre los aspectos negativos que aluden federaciones y asociaciones vecinales entrevistadas se encuentran los niveles de ruido que perturban el descanso de los residentes, una mayor limpieza de los espacios comunes, pérdida de seguridad en el edificio y parking por la entrada de terceras personas y un mayor desgaste de las zonas comunes (32).

Ante esta situación, no es incoherente hablar de la existencia de un deterioro en los niveles de convivencia ciudadana y en la calidad de vida de los residentes, circunstancia a la que pueden hacer frente las comunidades de vecinos a través de diferentes mecanismos.

Como se ha expuesto anteriormente, dejando eso sí aparte las situaciones en las que se considere que nos encontramos ante un arrendamiento de temporada (33), regulaciones como la aragonesa, canaria o catalana, exigen con carácter previo al inicio de la actividad, entre otros documentos, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben, ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico (*vid.* Aragón). Ahora bien, independientemente de que la normativa recoja esta exigencia, ¿es posible admitir que una entidad o departamento de un edificio dividido en propiedad horizontal destinado en el título constitutivo a vivienda (no a uso comercial) puede destinarlo a estos usos turísticos sin necesidad de aprobación de la comunidad de propietarios? (34).

---

(32) Dicho estudio se realizó entre enero a mayo de 2015 a asociaciones y federaciones vecinales de Barcelona, Madrid, Valencia, Granada, Toledo, Salamanca y Extremadura, zonas algunas de ellas que carecen de una regulación al respecto.

(33) Como se ha comprobado, nos encontramos antes supuestos del art. 5.e LAU, ahora bien en el caso de los arrendamientos de temporada, qué influencia tienen las comunidades de propietarios. En este sentido, Feliú Amengual (2014) alude a la imposibilidad de que éstas puedan impedir que se arriende con este modelo contractual todo ello de conformidad con los artículos 348 y 1254 del Código Civil. Como posible defensa se indica el acudir a la cesación de uso del art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, pudiendo incluso privar del uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años.

(34) *Vid.* Sentencia número 384/2011, de 12 julio, de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) (JUR\2011\318655) en relación con las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1995, 20 de septiembre y 10 de octubre de 2007: «Pues bien, ciertamente, en un sistema en el que la propiedad privada está reconocida constitucionalmente (art. 33 CE) y en el que los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización sobre su inmueble, las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo».

Esta pregunta es planteada en la sentencia número 384/2011, de 12 julio, de la Audiencia Provincial de Barcelona, negando la misma atendido al hecho del respeto a las cláusulas o reglas precisas y concretas que se contengan en los estatutos o en título de la propiedad, aún más cuando se produce un cambio sustancial y prohibido en sí mismo de destino, desarrollando en el inmueble una actividad prohibida en los estatutos al resultar dañosa para la finca (35). Asimismo, se debe tener en consideración que este planteamiento se apoya en la redacción clara del artículo 7 párr. 2.º de la Ley de Propiedad Horizontal, «que impide a todo propietario desarrollar en el piso actividades no permitidas por los estatutos o incómodas para la finca» (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 noviembre 1995).

Por otra parte, dentro de la jurisprudencia también podemos encontrar diferentes pronunciamientos acerca de la incidencia de las comunidades de propietarios ante la actividad de hospedaje o explotación de industria hotelera en plantas destinadas a vivienda, tomando como eje la consideración de actividad dañosa para la finca. Como punto de partida, estas sentencias consideran dos aspectos fundamentales como son la necesidad de licencia administrativa para el ejercicio de la industria y la inexistencia de norma prohibitiva ni estatutaria, ni en el título constitutivo en cuanto a la prohibición o limitación del uso y destino de las dependencias privativas del edificio (36).

A ello se debe sumar la incidencia de la escritura de declaración de obra nueva, respecto a la cual la jurisprudencia entiende que si se especifica un destino exclusivo a uso de vivienda, no tendría cabida una explotación como vivienda de uso turístico (37). Ahora bien, como se indica, es indispensable

---

(35) Sentencia número 384/2011, de 12 julio, de la Audiencia Provincial de Barcelona, fundamento cuarto: «Lo que no está permitido al propietario y al ocupante del piso o local es desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; y ello como lógica consecuencia de la necesidad de regular la vida de la Comunidad de Propietarios en aras a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio ajeno ni en menoscabo del conjunto para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica. Y ante tal situación es un derecho legítimo la reacción de la Comunidad».

(36) *Vid.* sentencia número 164/1996, de 16 mayo, de la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 1ª), AC\1996\910; sentencia número 442/2014, de 13 octubre, de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1ª), AC\2014\2055; sentencia número 323/2002, de 7 octubre, de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 5ª), JUR\2003\41606;

(37) *Vid.* sentencia número 164/1996, de 16 mayo, de la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 1ª), AC\1996\910, en su fundamento jurídico segundo: «Tal como expresa la STS 23 noviembre 1995 (RJ 1995\8898), en supuesto similar al de autos, apareciendo en la escritura de declaración de obra nueva, que también es de constitución de régimen de propiedad horizontal, la descripción del edificio, compuesto de dos sótanos con destino



que se especifique claramente esta circunstancia, aún más si puede ser a través de una prohibición expresa a través del régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, ya que si no existe una mínima limitación para el ejercicio de ninguna actividad lícita, ello no puede suponer una restricción de las facultades dominicales del propietario (38).

Por lo que respecta a si la actividad de hospedaje es una actividad dañosa, la jurisprudencia se decanta por esta opción por el simple hecho de que la misma conlleva una serie de molestias que van más allá de la normal convivencia que se desarrolla en el inmueble, tal y como expone la sentencia número 164/1996 de 16 mayo de la Audiencia Provincial de A Coruña, en su fundamento de derecho tercero (39):

*«Y cabe concluir que la industria de hospedaje que el demandado explota en el piso de autos, conlleva unas molestias potenciales que exceden de las que la convivencia en un régimen de propiedad horizontal obliga a soportar, y que la prueba testifical practicada pone de relieve; así el uso intensivo del ascensor con carga y descarga de equipajes, la ocupación del portal con maletas y otros bultos, las frecuentes entradas y salidas de personas, el aumento de gastos en el consumo de luz y por reparaciones del ascensor que con frecuencia aparece deteriorado, hechos que los testigos afirman se conectan con el inicio de la actividad de hospedaje, al igual que el hecho de que la puerta de entrada al inmueble permanezca «casi siempre» abierta, etcétera».*

---

a locales comerciales y plantas altas con destino a viviendas, tal especificación no puede suponer, respecto de estas plantas, sino el destino de sus partes, indivisas al uso de vivienda, sin que por lo tanto se puedan destinar para ningún uso comercial, ni a otra finalidad que no sea la de vivienda, con exclusión de cualquier otro destino».

(38) Sentencia del Tribunal Supremo de 12 septiembre 2013 (RJ 2013, 6815): «(...) prácticamente unánime (...) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria».

(39) Parecido pronunciamiento lo podemos encontrar en la sentencia número 4/2000, de 5 enero, del Juzgado de Primera Instancia de Pamplona (Provincia de Navarra) en su fundamento de derecho segundo: «En definitiva, puede establecerse que la explotación hostelera en la propiedad de la mercantil interpelada afecta en gran medida a los otros propietarios, y más en especial a los que habitan en la planta segunda del edificio, constituyendo una actividad molesta que no tienen por qué soportar, ya que rebasa los límites del umbral de tolerancia marcado por la Ley de Propiedad Horizontal en el último párrafo del art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, por lo cual ha de accederse a la pretensión de los Sres. R. M. relativa al cese de la actividad hostelera llevada a cabo por la demandada en el inmueble, condenándole a estar y pasar por esta declaración».

Este pronunciamiento se pone en consonancia con un criterio jurisprudencial seguido desde los años setenta (sentencias de las Audiencias Provincial de Granada de 19 de abril de 1975, 7 de febrero de 1976 y Oviedo 12 de abril de 1976) y que tiene como claro exponente la sentencia del Tribunal Supremo de 23 noviembre 1995 (RJ\1995\8898) que considera, en su fundamento de derecho primero, que estas actividades «sobrepasan los límites normales de la tolerancia a que obligan las normas de convivencia social» (40).

Por último, otro aspecto tratado por la jurisprudencia es el de la modificación de los estatutos de la Comunidad para limitar el uso turístico de las viviendas. En el caso analizado, si bien se alegaba por la parte actora una limitación de los derechos de las viviendas a un único uso, perjudicando gravemente los derechos administrativos ya concedidos con anterioridad, en realidad la modificación de los estatutos estribaba en la definición de las personas consideradas como residentes de la comunidad, excluyendo del uso de las zonas comunes a los arrendatarios con contrato inferior a tres meses. En este caso el tribunal entiende que el acuerdo comunitario supone un perjuicio grave para el titular al rebajar el nivel de prestaciones de la vivienda con las consecuencias que ello conlleva en la oferta de la misma, aún más cuando es posible adoptar otras medidas que «permitan la coexistencia de los intereses de los residentes de todo el año, y de los de temporada» (41).

## **X. ADMINISTRACIÓN LOCAL Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: EL USO TERCIARIO**

Como se ha señalado anteriormente, la normativa autonómica tiende a vincular a la implantación de una vivienda de uso turístico el hecho de la compatibilidad del uso terciario que implica, además de asociar las autoriza-

---

(40) Sentencias del Tribunal Supremo de 13 junio 1967 (RJ 1967\2990) y 14 junio 1968 (RJ 1968\3798).

(41) Fundamento de derecho tercero de la sentencia número 486/2011, de 20 octubre, de la Audiencia Provincial de Barcelona (AC\2014\2152): «Lo que en este caso concreto resulta obvio es, que no es lo mismo alquilar un apartamento con todas las prestaciones complementarias derivadas del acceso a las zonas comunes, que alquilarlo sin acceso a piscina, gimnasio, sauna, etc. pues el precio que se puede establecer es más alto en el primero de los supuestos, y el atractivo para conseguir clientes aumenta con todos esos servicios. Y no puede negarse que el acuerdo comunitario supone en consecuencia un perjuicio grave para el titular del apartamento turístico quien, de mantenerse el acuerdo, no podría alquilarlo con el nivel de prestaciones que supone que sus clientes tengan acceso a las zonas comunes. De mantener el acuerdo se permitiría de hecho la negación del uso en todo caso, dado el destino de la vivienda como apartamento turístico. Y debe entenderse que esta es una medida excesivamente gravosa y drástica, máxime cuando pueden arbitrarse otras que permitan la coexistencia de los intereses de los residentes de todo el año, y de los de temporada».

ciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble (*vid.* Aragón) (42).

En este sentido, existe diferente jurisprudencia reciente que se pronuncia acerca de la incidencia de la implantación de un uso distinto del residencial en la vivienda, en concreto un uso terciario, sobre todo a raíz de problemática surgida en torno a la ordenación por parte del Ayuntamiento de Madrid de la suspensión y cese de la actividad de una vivienda vacacional por ejercerse la misma sin la preceptiva licencia municipal (43).

A este respecto, se debe partir de la circunstancia de que nos encontramos ante una explotación turística extra-hotelera en suelo de uso residencial e independientemente que se cuente o no con una regulación turística al respecto, es indudable que éstas deben someterse a la norma urbanística y el plan general de ordenación urbana del municipio (PGOU) (44). En este supuesto, en la jurisprudencia se plantean razonables dudas de si se debe considerar en el caso de una vivienda de uso turístico un cambio de uso residencial a terciario de hospedaje (45). Así, por ejemplo el Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha analizado dicha circunstancia tomando el hecho de que el Real Decreto 2.877/1982 sólo exigiera licencia de primera ocupación para estas viviendas. Así, con la normativa urbanística, el tribunal alude a que ante estos casos nos encontramos ante «actos de implantación de usos o de modificación de los ya establecidos para el desarrollo de actividades en terrenos, edificios, construcciones o instalaciones o partes de los mismos, sin ejecución de obras de clase alguna» que no están amparados por dicha licencia y que por lo tanto hace necesaria una autorización urbanística que ampare un uso distinto del residencial en la vivienda (46). En el caso analizado, el tribunal se decanta por la exigencia de licencia urbanística, en su caso licencias de

---

(42) Con ello, se puede definir el uso de servicio terciario como el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

(43) En contraposición a la Administración, la parte actora defendía que la actividad se incardina dentro del uso residencial, no existiendo norma sectorial que exigiera licencia municipal para la explotación de viviendas vacacionales.

(44) *Vid.* Fundamento jurídico segundo de la sentencia número 513/2013, de 17 abril, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (RJCA\2013\579): «...que la actividad de viviendas vacacionales es una modalidad de explotación turística extra-hotelera que, por su propia naturaleza, se incardina dentro del suelo de uso residencial o de vivienda, por cuanto es de pura evidencia que ni existen ni pueden existir viviendas de ningún tipo en suelo terciario».

(45) *Vid.* Fundamento de derecho cuarto de la sentencia número 513/2013, de 17 abril, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (RJCA\2013\579).

(46) De nuevo, sentencia número 357/2011 de 24 febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (JUR\2011\170072).

obra y actividad y funcionamiento, por lo que trasladándose a la actualidad, la acción de los propietarios no sólo deberá atender al cumplimiento de los requisitos que recoja la correspondiente norma reglamentaria sobre viviendas de uso turístico, sino también atender al ámbito urbanístico, aún más cuando en el asunto de que tratamos, el uso urbanístico, las normas urbanísticas y el plan general de ordenación urbana serán los que determinen el devenir de su posible implantación (47).

Sin duda, la compatibilidad entre uso residencial y terciario hotelero en el mismo inmueble, siempre ha generado serios problemas, hecho que todavía se complica más cuando en las viviendas de uso turístico no cuentan con un acceso directo sobre la calle e independiente del utilizado por los residentes que facilitaría la compatibilidad (De Guerrero Manso, 2012: pp. 186-189). De todos modos, es imprescindible acudir al PGOU del municipio en cuestión para comprobar si dicho uso está permitido, prohibido o simplemente no se dice nada al respecto lo que nos conllevaría la discrecionalidad del Ayuntamiento en cuanto a su autorización. Este aspecto es importante ya que nos podemos encontrar con sorpresas como el caso de la ciudad de Valencia en donde a pesar de admitir la existencia de viviendas turísticas en edificios de uso mixto, las normas urbanísticas del PGOU (art. 6.6.4.g.) señalan que las plantas destinadas a un uso terciario hotelero (hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera) se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales (Ayuntamiento de Valencia, 1990). Por ello, como digo, nos podemos encontrar en la tesitura de que no todos los

---

(47) Fundamento de derecho segundo de la sentencia número 1509/2012, de 25 octubre, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (RJCA\2012\928): «No cabe ninguna otra interpretación, pues las normas del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955, y las de la Ordenanza de tramitación de licencias, así como las normas del Plan General de Urbanismo en modo alguno pueden modificar lo dispuesto en el Real Decreto 2877/1982, por ser anterior, y las otras normas citadas por ser de inferior rango. Sin embargo, la cuestión no ha de establecerse en el ámbito del ejercicio de la actividad sino, como bien intuye la parte apelada, en el uso urbanístico, cuestión que regula en exclusiva la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid, y en desarrollo de sus previsiones los planes de urbanismo, en concreto el normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 12 de Junio de 1997. el uso urbanístico es una cuestión exclusivamente urbanística cuyo desarrollo normativo le corresponde a las comunidades autónomas conforme al artículo 148 1.3 de la de la Constitución y asumida en exclusiva por la Comunidad de Madrid en virtud de su estatuto aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, por tanto en la regulación de los usos la norma urbanística y el plan desplaza cualquier legislación estatal pues la Administración del Estado no puede por ser competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma incidir en la competencia de naturaleza urbanística de la Comunidad de Madrid».

propietarios pueden destinar su vivienda a esta actividad, simplemente ya por el hecho de la planta en donde se sitúe en el inmueble.

## XI. INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Para concluir este análisis normativo es preciso detenerse en lo referido a la inspección y régimen sancionador aplicable a las viviendas de uso turístico, señalándose la circunstancia de que las normativas contienen escasas disposiciones al respecto al derivar hacia a la normativa turística básica autonómica.

Por lo que respecta a la inspección turística, sin duda alguna, un punto de debate es el de la posibilidad de acceder a la vivienda de uso turístico a efectos de la acción inspectora (48). En ese sentido, las normas han dejado claro en su redacción que la condición de vivienda de uso turístico permite el libre acceso y permanencia en las mismas de los inspectores turísticos en el ejercicio de sus funciones, no pudiéndose alegar la condición de domicilio de la vivienda con el objeto de evitar las actuaciones de los servicios de inspección (49). Ello nos lleva al deber de colaboración con la Administración que, como se establece en Aragón, conlleva a que los titulares, representantes legales o encargados vengan obligados a facilitar a los inspectores turísticos el examen de las dependencias (50).

Si acudimos a la problemática acerca de la inviolabilidad del domicilio puesta en consonancia con las viviendas de uso turístico, hay un supuesto muy controvertido que conviene analizar como es el hecho de que el propietario viva durante todo el año en la misma y ceda habitaciones, situación por la que parecen decantarse en regular algunas Comunidades Autónomas como Cataluña o Andalucía.

Sabemos que cuando se habla de domicilio, lugar de residencia habitual, el derecho instrumentaliza una esfera para proteger el ámbito en el cual se desarrolla la vida privada de la persona (art. 40 del Código Civil). Así, se veda toda intromisión y, con ello, la entrada y el registro en ella y de ella, siendo necesario para llevar estas acciones la obtención del oportuno mandamiento judicial si no existiera consentimiento del interesado. No obstante, y como señala la doctrina del Tribunal Constitucional, este derecho fundamental no es absoluto y su protección puede ceder en determinadas circunstancias como

---

(48) Este es acaso uno de los puntos más problemáticos de las regulaciones y que, por ejemplo, es apuntado por Bermejo Latre (2015).

(49) Vid. Canarias, art. 17.3 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo o Comunidad de Madrid: art. 17.3 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

(50) Vid. Art. 79 del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

son «el consentimiento del titular, estar cometándose un delito flagrante y la autorización judicial». Esta última se basa en una ponderación de las «circunstancias concurrentes y los intereses en conflicto, público y privado, para decidir en definitiva si merece el sacrificio de éste, con la limitación consiguiente del derecho fundamental» (51).

No es nueva la problemática relativa a la entrada y reconocimiento de los domicilios de personas naturales en el ámbito, por ejemplo, de la inspección tributaria, insistiéndose por parte del Tribunal Constitucional que para ello resulta imprescindible «la obtención del oportuno mandamiento judicial si no mediara consentimiento del interesado», hecho que se pone en consonancia con lo dispuesto en el art. 18.2 de la Constitución Española (52). Con ello, ante los casos en que en la vivienda de uso turístico resida su propietario y ceda habitaciones, parece que el entramado normativo y jurisprudencial chocaría frontalmente con el desarrollo normal de la función inspectora turística centrada en controlar actividades ilegales, hecho al que se sumaría los supuestos de alquiler de temporada.

De todas maneras, el acta de inspección torna en un elemento esencial siempre teniendo en cuenta que la presunción de certeza del acta es perfectamente compatible con el derecho fundamental a la presunción de inocencia (53). Por otra parte, hay que considerar que la Administración es la que debe probar los hechos en cuya base sanciona, no admitiéndose indicios que sean insuficientes para destruir la presunción de inocencia. De ahí la necesidad de abrir el abanico probatorio y no limitarse únicamente a ver de propia mano si dentro la vivienda hay turistas o no, aún más cuando la publicidad en el

---

(51) Vid. Fundamento jurídico sexto de la sentencia número 50/1995, de 23 febrero, del Tribunal Constitucional.

(52) De nuevo, Sentencia número 50/1995, de 23 febrero, del Tribunal Constitucional.

(53) Vid. Sentencia número 269/2001, de 5 marzo, del Tribunal Superior de Justicia de Islas Canarias, Las Palmas (Sala de lo Contencioso-Administrativo) (JUR\2001\184966), en su fundamento de derecho quinto: «El valor probatorio de las actas de la inspección, debe reconocerse en coherencia con la jurisprudencia de este Tribunal (SSTS 24 enero, 28 marzo, 6 abril y 4 mayo 1989 [RJ 1989\236, RJ 1989\2140, RJ 1989\2820 y RJ 1989\3603] o 18 enero 1991 [RJ 1991\1508]), que establece, que la presunción de certeza del acta es perfectamente compatible con el derecho fundamental a la presunción de inocencia, ya que tales actas tienen el carácter de prueba de cargo, dejando abierta la posibilidad de prueba en contrario que desvirtúe la presunción (...) siendo así, que se está ante un procedimiento sancionador, es claro, que a la Administración incumbe la prueba de los hechos en cuya base sanciona, y por tanto, lo que hay que analizar es si la Administración ha probado o no en la forma exigida los hechos constitutivos de la infracción, y si en su caso, el afectado ha aportado o no material probatorio que desvirtúe la valoración que la Administración ha hecho a partir de la eficacia probatoria que las actas de la Inspección y de los informes complementarios... (sentencia T.S. de 11-3-1997 RJ 1997, 2086)».

ofrecimiento de habitaciones puede ser un buen mecanismo para indicar la existencia de una actividad ilegal.

Este aspecto, no es nada nuevo. Con ello me refiero a que por ejemplo en la Ley de Turismo de Islas Baleares (Ley 8/2012, de 19 julio), se puede encontrar un precepto con un significativo título, «actividad clandestina y oferta ilegal» (art. 28). En este sentido, se establece que «la publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad tendrá la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina e implicará la incoación del correspondiente expediente sancionador». Como se aprecia, la comprobación por parte de la Administración de la oferta, comercialización o publicidad de una vivienda sin que previamente se hayan llevado a cabo los trámites necesarios para llevar a cabo el inicio de la actividad, es motivo suficiente para iniciar el procedimiento sancionador y con ello un mecanismo más que se puede utilizar para la persecución de la oferta ilegal de viviendas de uso turístico.

Fuera de este supuesto, el abanico de posibles infracciones turísticas es grande, con la pertinente clasificación en leves, graves y muy graves, y que deriva como digo al catálogo general de infracciones turísticas que recoge cada una de las Leyes de turismo aprobadas, si bien, por ejemplo, y en relación con lo anteriormente expuesto, podemos encontrar como motivo de incoación del procedimiento sancionador, la utilización de denominaciones de cualquier actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación, las categorías o las características de la actividad (Islas Baleares) o la falta de exhibición de anuncios o distintivos obligatorios o su exhibición sin respetar las formalidades exigidas por la legislación turística (Aragón) (54).

En cuanto a quiénes son los responsables de las infracciones administrativas, existen diferentes pronunciamientos, pero acaso destaca según mi parecer la claridad de la normativa aragonesa al incluir a los propietarios, los gestores de las viviendas de uso turístico y los canales de comercialización o promoción de la oferta turística (art. 16. 2 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo). Ello aclara una problemática surgida en la doctrina y que apuntaban Franch Fluxa y Ribas Conrado (2013: pp. 50-51), acerca de que el control no sólo debe orientarse hacia el propietario o gestor de la vivienda, sino que debe incluirse necesariamente a los canales de promoción y comercialización, circunstancia que no todas las normativas recogen. Referido a este último asunto, debe señalarse que por ejemplo la norma catalana recoge que ante los casos en que la persona propietaria y la persona gestora de la vivienda no coincidan, se establece una responsabilidad solidaria (art. 72 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre).

---

(54) Islas Baleares, art. 28 de la Ley 8/2012, de 19 julio,

## XII. CONCLUSIÓN

Negar la trascendencia de las viviendas de uso turístico en nuestro país, carece de sentido. Por su impacto social, económico y turístico merecen un tratamiento adecuado por parte de todos los agentes implicados y, en especial, de los poderes públicos.

Escudándose en las ventajas de la economía colaborativa en su versión turística (turismo colaborativo), su especial configuración hace que la libertad jurídica entre operadores no tenga cabida aún más cuando es foco de negocio ya no sólo para sus propietarios o gestores, sino también de plataformas o canales de comercialización y promoción surgidos en la red. Guste o no, desde la Organización Mundial del Turismo, su secretario general, Taleb Rifai, ha instado recientemente a los gobiernos a regular la economía colaborativa «de una manera inteligente, sin matarla», y es que sin duda nos encontramos ante un fenómeno global en expansión (Hosteltur, 2015).

Desde luego que residir vacacionalmente de alquiler privado es una opción legítima, familiar y socialmente saludable (Bermejo Latre, 2015), pero cuando se entra en el tablero turístico, los participantes deben acatar las reglas del juego impuestas para el resto. Nos encontramos ante una actividad turística que debe ser reglada ya no sólo por la problemática que genera (competencia desleal, economía sumergida, problemas vecinales, impacto urbanístico, gentrificación, desprotección del turista/consumidor, etc.), sino porque ante todo se pone en tela de juicio la calidad del destino España.

## XIII. BIBLIOGRAFÍA

- AIRBNB (2015): El impacto del alojamiento compartido en Madrid. Recuperado de: [http://static.hosteltur.com/web/uploads/2015/06/Airbnb\\_Estudio\\_impacto\\_economico\\_en\\_Madrid.pdf](http://static.hosteltur.com/web/uploads/2015/06/Airbnb_Estudio_impacto_economico_en_Madrid.pdf)
- ALGAR, R. (2007): «Collaborative consumption», *Leisure Report*, 2007(4), pp. 16-17.
- AYUNTAMIENTO DE VALENCIA (1990): normas urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana. Recuperado de: [https://www.valencia.es/planos\\_urbanismo/NORMATIVA/PGOU/NormasUrbanisticas.pdf](https://www.valencia.es/planos_urbanismo/NORMATIVA/PGOU/NormasUrbanisticas.pdf) (septiembre de 2015).
- BERMEJO LATRE, J.L. y Escartín Escudé, V. (2010): «El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo», en Moreu Carbonell, E.: *El impacto de la directiva Bolkestein y la reforma de los servicios en el derecho administrativo*, Zaragoza, Monografías de esta REVISTA, Gobierno de Aragón, pp. 495-512.
- (2015): «Jaque al turista de alquiler», *Heraldo de Aragón*, sábado 6 de junio de 2015.



- BERROCAL LANZAROTE, A.I. (2013): «Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas». *Actualidad civil*, 7-8, 2013.
- BOTSMAN, R. & ROGERS, R. (2010): *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. Nueva York: Harper Collins
- BRANDIS, D. (2012). «La vivienda secundaria como forma de alojamiento turístico en la Comunidad de Madrid (1970-2010)», *Polígonos: Revista De Geografía*, 23, 147-179.
- CASTAÑOS CASTRO, P. (2014): «Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje, *Aranzadi civil-mercantil*. *Revista doctrinal*, Vol. 2, Nº. 6 (octubre), pp. 65-81.
- COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA (2014): *Economía colaborativa y regulación*. Blog 16 de junio de 2014. Recuperado de: <http://cnmcblog.es/2014/07/16/economia-colaborativa-y-regulacion/> (septiembre de 2015).
- (2014b): *Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y economía colaborativa*. Recuperado de: <http://www.cnm.es/es-es/promoci%C3%B3n/informesyestudiossectoriales/estudiodeeconom%C3%ADacolaborativa.aspx> (septiembre de 2015).
  - (2015): *La CNMC recurre el Decreto de la Comunidad de Madrid que regula los apartamentos y viviendas de uso turístico*. Nota de prensa de 13 de marzo de 2015. Recuperado de: [http://www.cnm.es/Portals/0/Ficheros/notasdeprensa/2015/PROMOCION/20150313\\_NP\\_ApartamentosMadrid.pdf](http://www.cnm.es/Portals/0/Ficheros/notasdeprensa/2015/PROMOCION/20150313_NP_ApartamentosMadrid.pdf) (septiembre de 2015)
  - (2015b): *La CNMC requiere al Gobierno de Canarias que suprima o modifique distintos artículos de su reglamento de viviendas vacacionales*. Nota de prensa. De 18 de septiembre de 2015. Recuperado de: <http://www.cnm.es/LinkClick.aspx?fileticket=xNLZjmcnlc%3d&portalid=0&language=es-ES> (septiembre de 2015).
- COMUNIDAD DE MADRID (2014): *Memoria de análisis de impacto normativo del borrador de decreto por el que se regulan los apartamentos turísticos y las VUT de la Comunidad de Madrid*. Dirección General de Turismo. Consejería de empleo, turismo y cultura.
- CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE HOTELES Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (2014): *Manifiesto en contra de la economía sumergida y la actividad económica ilegal en el alojamiento turístico español*. Recuperado de [http://www.cehat.com/adjuntos/fichero\\_6637\\_20140708.pdf](http://www.cehat.com/adjuntos/fichero_6637_20140708.pdf) (septiembre de 2015).
- (2014b): *Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa. Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*. Recuperado de <http://www.cnm.es/es-es/promoci%>

- C3%B3n/informesyestudiossectoriales/estudiodeeconom%C3%ADacolaborativa.aspx. (septiembre de 2015).
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN (2014): *Dictamen sobre el proyecto de Decreto por el que se aprueba el reglamento de las VUT en Aragón (Dictamen 5/2014)*. Zaragoza, Consejo Económico y Social de Aragón
- COSTAS RODAL, L. (2013). «Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas», *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, 2 (6), 35-42.
- COUCHSURFING (2015): *Funcionamiento del modelo Couchsurfing*. Recuperado de: <http://www.couchsurfing.com/about/about-us/> (septiembre de 2015).
- DANIEL NÚÑEZ, J. (2014): «Consumo colaborativo, ¿qué supone para el sector?: el rápido crecimiento de plataformas P2P y su influencia en el turismo», *Tecnohotel: revista profesional para la hostelería y restauración*, N.º. 461, pp. 36-39.
- DE GUERRO MANSO, M.C. (2012): *La Zonificación de la ciudad: Concepto, Dinámica y Efectos*, Cizur Menor, Aranzadi.
- EXCELTUR (2015): *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*. Recuperado de <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf> (agosto de 2015).
- FELIÚ AMENGUAL, B. (2014): «Arrendamientos urbanos: de la ley estatal 4/2013 a la Ley General Turística», *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, N.º. 15, pp. 177-188.
- FIGUEROLA MARTÍN, M. (2015): «Topografía del modelo P2P en turismo», en Aguiló Pérez, E. y Antón Clavé, S.: *20 retos para el turismo en España*, Madrid, editorial Pirámide, pp. 297-314.
- FRANCH FLUXA, J. y RIBAS CONRADO, J.F. (2013): «El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales», *Estudios Turísticos*, 196, 33-57.
- GENERALITAT DE CATALUNYA (2015): *Regulación de las nuevas modalidades de alojamiento turístico*. Recuperado de: <http://web.gencat.cat/es/actualitat/detall/Regulacio-de-les-noves-modalitats-dal·lotjament-turistic-00001> (septiembre de 2015).
- GONZÁLEZ ALONSO, A. (2009): «Competencias comunitarias, estatales y autonómicas en materia de turismo», *Estudios Turísticos*, n.º. 180, pp. 65-113.
- GONZÁLEZ ORDEN, D.; Vallejo Andrada, A. y Sarasola Sánchez-Serrano, J.L. (2015): «Nuevos movimientos sociales: el transporte: El caso Bla-BlaCar y

- Uber», *IJERI: International journal of Educational Research and Innovation*, n. 3, pp.143-155.
- GUEVARA PLAZA, A. (2015): «El turismo ante el avance de las tecnologías de la información y la comunicación», en Aguiló Pérez, E. y Antón Clavé, S.: *20 retos para el turismo en España*, Madrid, editorial Pirámide, pp. 297-314.
- HOMEEXCHANGE (2015): *Modelo de acuerdo HomeExchange*. Recuperado de: [http://homeex-ux.s3.amazonaws.com/affinities/1/pdf/HomeExchangeAgreement\\_ES.pdf](http://homeex-ux.s3.amazonaws.com/affinities/1/pdf/HomeExchangeAgreement_ES.pdf) (septiembre de 2015).
- HOMEAWAY (2014): «El alquiler vacacional genera un impacto económico en Andalucía de 1.898 millones de euros». Nota de prensa. Recuperado de: <https://www.homeaway.es/info/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2014/el-alquiler-vacacional-genera-un-impacto-economico-en-andalucia> (septiembre de 2015).
- HOSTELTUR (2014): Los hoteleros denuncian el incremento de los alquileres turísticos ilegales. (8 de julio de 2014). Recuperado de [http://www.hosteltur.com/162690\\_hoteleros-denuncian-incremento-alquileres-turisticos-ilegales.html](http://www.hosteltur.com/162690_hoteleros-denuncian-incremento-alquileres-turisticos-ilegales.html) (septiembre de 2015).
- (2015): Taleb Rifai: «Los países deben regular la economía compartida sin matarla» (17 de septiembre de 2015). Recuperado de [http://www.hosteltur.com/112858\\_taleb-rifai-paises-deben-regular-economia-compartida-matarla.html](http://www.hosteltur.com/112858_taleb-rifai-paises-deben-regular-economia-compartida-matarla.html) (septiembre de 2015).
- JUAN MARTÍNEZ, F.; JESÚS PAULS, A. y SOLSONA MONZONÍS, J. (2003): «Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana», *Estudios Turísticos*, 155-156, 159-177.
- LEIÑENA MENDIZÁBAL, E. (2015): «Los nuevos sistemas de utilización compartida de vehículos de transporte («carpooling» y «car sharing»): entre la economía colaborativa y la competencia desleal», *Revista de derecho mercantil*, N° 296, pp. 283-334.
- MARTÍNEZ CANELLAS, A. (2014): «La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos». *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, N°. 15, pp. 151-176.
- MARTOS CALABRÚS, M.A. (2014): «El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013», *Revista de Derecho Civil*, Vol. 1, N°. 1, pp. 91-102.
- MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO (2012). Plan Nacional de Turismo 2012-2015. Recuperado de <http://www.tourspain.es/es-es/VDE/Paginas/PNIT.aspx>. (septiembre de 2015).

- MOLZ, J.G. (2012): «CouchSurfing and network hospitality: 'It's not just about the furniture'». *Hospitality & Society*, Vol. 1, n° 3, pp. 215-225.
- NIGHTSWAPPING (2015): funcionamiento del modelo Nightswapping. Recuperado de: <http://app.nightswapping.com/en/> (septiembre de 2015).
- PÉREZ GUERRA, R. y CEBALLOS MARTÍN, M. (2009): «La configuración del Derecho del turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico administrativo-constitucional», en esta REVISTA, n° 35, pp. 455-518.
- PÉREZ MARTELL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I. (2008): *El alojamiento turístico: Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid, La Ley. Grupo Wolters Kluwer.
- PIZAM, A. (2014): «Peer-to-peer travel: Blessing or blight?», *International journal of hospitality management*, 38, pp. 118-119.
- ROMERO MONTERO, A. (2014): «Razones por las que AIRBNB va como un tiro»: el auge del consumo colaborativo en el turismo, *Tecnohotel: revista profesional para la hostelería y restauración*, N°. 460, p. 72.
- RUSSO, A. P. y QUAGLIERI DOMÍNGUEZ, A. (2014): «La lógica espacial del intercambio de casas: una aproximación a las nuevas geografías de lo cotidiano en el turismo contemporáneo», *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, N°. 18, pp. 463-499.
- RUSSO, A. P. (2015): «La explosión del turismo colaborativo y los retos para el modelo turístico español», en Aguiló Pérez, E. y Antón Clavé, S.: *20 retos para el turismo en España*, Madrid, editorial Pirámide, pp. 113-134.
- TUDELA ARANDA, J. (2004): «Unas reflexiones dinámicas sobre la distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas», en Melgosa Arcos, F.J.: *Derecho y turismo*, Salamanca, Universidad de Salamanca, Ediciones Universidad de Salamanca, pp. 15-28.
- (2010): «Turismo», en Bermejo Vera, J. y López Ramón, F. (dirs.), *Tratado de derecho público aragonés*, Cizur Menor (Navarra), Civitas, pp. 1649-1670.
- TURESPAÑA (2014). *Movimientos turísticos en fronteras (Familitur)*. Recuperado de: <http://www.iet.tourspain.es/es-es/estadisticas/familitur/paginas/default.aspx> (septiembre de 2015).
- TURESPAÑA (2015). *Movimientos turísticos en fronteras (Frontur)*. Recuperado de: <http://www.iet.tourspain.es/es-es/estadisticas/frontur/informesdinamicos/paginas/anual.aspx> (septiembre de 2015).