

Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica

Miguel Gómez Peral

Janet Álvarez Moleiro

Documento de trabajo 1/2016

ULL

Universidad
de La Laguna



Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica por Gómez Peral, N., y Álvarez Moleiro, J. se encuentra bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 3.0 Unported](#).

Este documento es propiedad de los autores y recoge la opinión de éstos, en ningún caso la de la Universidad de La Laguna, de la Cátedra de Turismo CajaCanarias – Ashotel – ULL, o de los patrocinadores de esta última.

1. Contexto turístico

1.1. El turismo en general

El objetivo del presente trabajo es describir la situación jurídica actual de las viviendas de alojamiento vacacional y reflejar el impacto de las mismas en el sector turístico canario. Para ello partimos de dos conceptos básicos: el *de turista* o visitante y el de *alojamiento turístico*.

Según la OMT¹, *un visitante es una persona que viaja a un destino principal distinto al de su entorno habitual –en este caso a Canarias-, por una duración inferior a un año con cualquier finalidad principal (ocio, negocios u otro motivo personal) que no sea la de ser empleado por una entidad residente en el país o lugar visitados. Un visitante se califica como turista (o visitante que pernocta) si su viaje incluye una pernoctación, o como visitante del día (o excursionista) en caso contrario*².

Por otro lado, el Decreto (Canarias) 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, en su artículo 2, define al alojamiento turístico como aquel inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios. Así, el alojamiento turístico se divide en dos modalidades: establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles urbanos, hoteles emblemáticos y hoteles rurales) y establecimientos extrahoteleros. En nuestro estudio interesa diferenciar las categorías extrahoteleras existentes.

¹ Organización Mundial del Turismo (OMT), *Entender el Turismo: glosario básico*. <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico#Visitante> [Consulta: 22 de diciembre de 2015]

² Canarias recibió en el año 2015 un total de 12.310.044 turistas, atraídos en su mayoría por el buen clima o sol (89,28%), las playas (33,64%), que vieron una oportunidad en Canarias de conocer el paisaje, y la calidad del entorno ambiental (22.58 %, 64.43% respectivamente (Fuente: ISTAC).

**Cuadro 1. Diferencia entre establecimientos extrahoteleros
Elaboración propia**

	Apartamento	Villas	Casas emblemáticas	Casas rurales
Definiciones (art. 2)	Compuesto por unidades de alojamiento	Compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada	Ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, en un edificio patrimonio histórico	ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, en un edificio patrimonio histórico
Dotaciones (art. 2)	Equipamiento para manipulación y consumo de alimentos	<i>Zonas verdes de uso privativo</i> Equipamiento para manipulación y consumo de alimentos	Equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.	
Compatibilidad (art. 10)	Sí compatibles		No compatibles	No compatibles
Categorías (art. 9)	De 3 a 5 estrellas	Una única categoría identificable		

En general, el alojamiento vacacional extrahotelero, en relación al hotelero, es más barato y plural para el usuario; por contra, es menos rentable y su actividad es susceptible de ejercicio fraudulento. Presenta diversas modalidades, según sean el espacio que sirve de alojamiento (apartamento, casa), la integración o no de ese

espacio en otro (aislada o en grupo), su medio de ubicación (rural o no), la prestación o prestaciones que conforman el alojamiento (muy variadas), el tiempo (duración, periodificación), etc.³

Las viviendas vacacionales son un híbrido entre un alojamiento turístico y un arrendamiento para uso distinto de vivienda. Por un lado, se equiparan a un alojamiento turístico como inmuebles y unidades funcionales de comercialización autónoma con fines turísticos. Por otro lado, se asemejan al arrendamiento de una edificación habitable, pero sin tener como destino primordial la vivienda habitual del arrendatario. A lo largo del presente trabajo este carácter híbrido de la vivienda vacacional explica que hablemos de propietario o arrendador, y de turista o arrendatario, respectivamente.

“Las viviendas vacacionales son un híbrido entre un alojamiento turístico y un arrendamiento para uso distinto de vivienda”

1.2. En concreto, el alquiler vacacional

El problema surge ya desde la propia terminología por la variedad de expresiones con significado aparentemente coincidente al de “alquiler vacacional”⁴: “los apartamentos vacacionales”, “los apartamentos turísticos”, “las viviendas vacacionales” o “las viviendas turísticas de corta duración”. Todos son sinónimos que se refieren al objeto de nuestro estudio.

Lógicamente esta imprecisión terminológica es reflejo de una indefinición conceptual. Está claro que este visitante viaja a un destino principal distinto al de su

³ Núñez Iglesias, “Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero”, *Actualidad Civil*, 2012, nº 10, p.1362.

⁴ El término *vivienda de vacaciones* (también conocida como casa u hogar de vacaciones) alude a una *vivienda secundaria* visitada por los miembros del hogar, fundamentalmente con fines de ocio, vacaciones o cualquier otra forma de esparcimiento, en el Glosario citado de la OMT, en <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>

entorno habitual, con una finalidad que no es la de trabajar en el destino y que pernocta, por lo que es un turista.

Lo que no está claro es que este tipo de alojamiento lo sea necesariamente por una duración inferior a un año en todos los casos (puesto que a veces se extiende a varias temporadas en años sucesivos); que sólo sea sobre un suelo que tiene un uso turístico, o en un establecimiento completamente turístico (puede ubicarse en un complejo que no es turístico o se podría alquilar el mismo alojamiento de manera parcial, v.g. por habitaciones y/o compartido).

Por otro lado, sí comparte bastantes rasgos con la figura del apartamento (también son unidades de alojamiento con el necesario equipamiento e instalaciones, incluso para conservación, manipulación y consumo de alimentos) y con la villa (puede encontrarse en una o varias unidades aisladas con zonas verdes), distando de las casas emblemáticas (que suelen ser bienes integrantes del patrimonio histórico) y diferenciándose de las casas rurales (ubicadas en suelo rústico).

1.3. Los antecedentes. El detonante

El alquiler vacacional no es una nueva modalidad turística. En la época del *boom* turístico canario, la Orden Ministerial de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la “ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico” se refiere, en síntesis a tres modalidades: el arrendamiento “*bajo un régimen típicamente hotelero*” que presta tales servicios, el alojamiento que no presta esos servicios (limitándose la relación jurídica entre las partes a un simple arrendamiento de vivienda amueblada por temporada) y el que sólo presta algunos servicios como una modalidad mixta de las anteriores (“con predominio del hospedaje”).⁵

De hecho, también la LAU 1964 (art. 2.1) excluye de su ámbito al arrendamiento de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran

⁵ Vid. Exposición de Motivos, apdo. 4. de dicha OM.

distintos⁶ y remite para su regulación a lo pactado y establecido con carácter necesario en el [Código Civil](#) o en la [legislación](#) foral, en su caso.

Real Decreto de
1982, alude
específicamente a
la vivienda
vacacional

Años más tarde, el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, alude específicamente a la vivienda vacacional (arts. 17 a 20), la cual, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrece en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos. Para su puesta en funcionamiento –y para no ser considerada como “clandestina”- su propietario sólo debía comunicarlo (en nuestro caso) al Cabildo correspondiente. Sin embargo, esta norma estatal reconocía que ese requisito no garantizaba el tipo y calidad de los servicios ofrecidos al usuario.

La Constitución Española de 1978 prevé como competencia de las Comunidades Autónomas “la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial” (art. 148.1.18º). Por su parte, Canarias, en virtud de esta competencia asumida por su Estatuto de Autonomía (art. 30.21), dicta la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (LOTCan) pero su carácter de normativa básica de ordenación y promoción le impide profundizar en las distintas modalidades alojativas, por lo que no alude a las viviendas vacacionales.

Quince años más tarde, el ya citado Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, desarrolla la Ley anterior pero olvida referenciar, como establecimientos extrahoteleros, a las viviendas vacacionales que automáticamente quedan fuera del ordenamiento jurídico autonómico, en la duda de si son ilegales o alegales.

Esta falta de regulación de las viviendas vacacionales en la normativa canaria conlleva la aplicación subsidiaria del Derecho estatal. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos –en adelante LAU- parece la aplicable a las viviendas vacacionales ya que su art. 3 incluye los arrendamientos para “*uso distinto del de vivienda*” que recaen sobre una edificación que *no* tenga como destino

⁶ Incluso superiores a la propia temporada (v.g: de temporada ¡¡de 11 meses anuales¡¡), o pactado por varias temporadas, incluso de años sucesivos.

primordial satisfacer la necesidad permanente de *vivienda del arrendatario*. Se trata del arrendamiento de finca urbana celebrado por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, o los celebrados para ejercerse en la finca una actividad recreativa. En resumen, tras la entrada en vigor de la LAU (1994) se equiparan, desde un punto de vista jurídico, las viviendas vacacionales a los arrendamientos de temporada de viviendas tradicionales, a falta de normativa autonómica o estatal en contrario⁷.

El detonante lo contiene la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, concretamente por la adición de la letra “e” al art. 5 de la LAU que enumera los arrendamientos excluidos el ámbito de dicha ley.

Art. 5.e) Ley 4/2013 de 4 de junio:

“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, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.”

La justificación de esta exclusión se encuentra en el Preámbulo de la LAU 2013: que se *excluya específicamente (tales arrendamientos) para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.”*

⁷ En términos muy parecidos se expresa el Plan Nacional e Integral de Turismo (PNIT) 2012-2015 que detecta un creciente aumento de estas viviendas vacacionales (aprox. 16% de incremento en España de turistas no residentes alojados en viviendas alquiladas en 2011) por lo que la oferta de alojamiento no reglado podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos.

Así, no será aplicable la LAU, sino la normativa sectorial o autonómica, a la cesión de una vivienda con (todos) los siguientes requisitos⁸:

- Que la cesión temporal de uso (no implica cambio de residencia por parte del usuario) sea de la totalidad de una vivienda (no de habitación, ni compartida por terceros).
- Que la vivienda esté amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.
- Que la vivienda esté comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- Que dicha cesión temporal sea realizada con habitualidad y finalidad lucrativa (si no, no hay arrendamiento sino situación de precario).

Por su parte, la regulación autonómica canaria, contenida en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (en adelante, Decreto 113/2015), da finalmente una definición de dichas viviendas en su art. 2.a. como *“las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”*.

⁸ Martos Calabrus, “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. I, núm. 1 (2004) pp. 91-102. También expone este panorama FRANCH FLUXÀ y [Ribas Coronado](#), “El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales”, *Estudios turísticos*, n.º. 195, 2013, pp. 33-57.

Artículo 2. Decreto 113/2015- Definiciones.

A los efectos del presente Reglamento se entiende por:

a) **Viviendas vacacionales:** las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

b) **Canales de oferta turística:** las 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.

c) **Forma habitual:** la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones.

d) **Cesión temporal:** toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo, que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.

e) **Empresas explotadoras de viviendas vacacionales:** las personas propietarias o las personas físicas o jurídicas, cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en el presente Reglamento.

Para algunos comentaristas⁹ esta exclusión obedeció más a un interés político/comercial (creando un estado de confusión en la opinión pública), que a una modificación sustancial, pues el alcance práctico de esta reforma quedará reducida a que sólo cuando se den todos los condicionantes sea inaplicable el contrato de temporada de la LAU.

El **contrato de alquiler vacacional** se regulará:

- **Por el código civil** si se cumplen todos y cada uno de los requisitos establecidos en la letra "e" del artículo 5 de la LAU.
- **Por la LAU** (contrato de temporada) si no se cumplen todos y cada uno de los requisitos de la letra "e" del artículo 5 de la LAU.

Lo que ocurre es que la normativa autonómica regula la ordenación turística de estos contratos, en especial de los contratos de alojamiento que son precisamente contratos mixtos de cesión de uso de una vivienda y arrendamiento de servicios (los servicios propiamente turísticos). Sin embargo, ello no puede impedir el arrendamiento de temporada, sin servicios turísticos, en cualquier tipo de inmueble de uso residencial. Por ello sólo están excluidos de la LAU los arrendamientos que cumplen todos los requisitos prescritos y sólo si existe un régimen específico sectorial, al que se remite la LAU y que habría de ser -para poderla suplir de manera efectiva- de naturaleza jurídico privada.

Pero en realidad no existe tal normativa sectorial jurídico privada porque las CCAA (con excepciones) solo son competentes para regular cuestiones jurídico-públicas y no puede entenderse que la reforma de la LAU las habilite para regular la cuestión extraña a su competencia. En coherencia y reconocimiento de tal vacío, el propio Preámbulo de la LAU establece que ante dicha ausencia *se le aplicará el*

⁹ Fernández-Figares Estévez, Abogados para todos [blog]:

<http://www.abogadosparatodos.net/regulacion-legal-de-las-viviendas-vacacionales-en-canarias/>

régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación".¹⁰

Claro que también cabe plantearse si la ausencia de regulación de las viviendas turísticas vacacionales en la legislación autonómica constituye efectivamente una laguna de dicha legislación que deba ser integrada con la aplicación estatal supletoria, o una decisión voluntaria del legislador autonómico que, en el libre ejercicio de su competencia en esta materia, no ha querido regular tales viviendas vacacionales, y que, al no ser mencionadas en sus leyes sectoriales ni en sus reglamentos de desarrollo, no estarían sometidas a la intervención de la Administración turística autonómica (STSJ Madrid, Cont-adm, RJCA\2013\685)¹¹.

Es decir, en la medida que va existiendo tal regulación autonómica, el arrendamiento de viviendas de uso turístico o vacacional, incluso cumpliendo todos los requisitos mencionados, no deja de ser un acto privado que debe cumplir requisitos administrativos. Se deben disociar ambas dimensiones para comprender mejor esta situación: una cosa es la actividad alojativa y otra las obligaciones y derechos entre partes. Y como ocurre que, en general, las CCAA (salvo las de Derecho foral¹²) no tienen competencia materia contractual, los contratos que regulan la relación entre las os partes -arrendador y arrendatario- se regirán por normativa estatal, es decir -

¹⁰ Martínez Cañellas "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 Islas Baleares*, nº 15, p. 157.

¹¹ En principio, el art. 149.1 CE no reconoce al Estado ninguna competencia directa sobre el turismo, aunque el Tribunal Constitucional admite competencias conexas (vg., comercio exterior; las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, STC 125/1984, de 20 diciembre; o comercio minorista (STC 124/2003, de 19 junio) reconociendo el correspondiente ámbito competencial autonómico en estas mismas materias

¹² En efecto, el establecimiento de las "bases de las obligaciones contractuales" es competencia exclusiva de la regulación estatal (149.1,8 CE), como se reconoce por la jurisprudencia constitucional (vid. por todas, las SsTC Pleno 71/1982, de 30 de noviembre y 88/1993, de 12 de marzo).

dada la exclusión de la LAU-, por el Código Civil.¹³

Las CCAA no pueden regular el contenido de las relaciones *inter privados*, ni determinar la nulidad de dichos contratos, aunque sí los requisitos y consecuencias de carácter administrativo

(vg., circunstancias de oferta y actividad ilegal e imposición de sanciones administrativas en caso de infracción)

Martínez Cañellas, op. cit, en relación a Baleares

Por ello debe distinguirse entre la regulación contractual, contemplada por normas civiles y la reglamentación de la actividad resultante, atendida por normas administrativas o turísticas (autonómicas), estableciéndose una complementariedad entre dichos ámbitos jurídicos.

En definitiva, las viviendas turísticas son 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. Se hace preciso un marco jurídico que controle la actividad de los propietarios y proteja al turista (GUILLÉN NAVARRO¹⁴)

¹³ SÁNCHEZ JORDÁN, "La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable", en Seminario *La residencialización de la oferta de alojamiento turístico: conflictos y sinergias* (dirigido M. Simancas) UIMP, Santa Cruz de Tenerife el día 13 de noviembre de 2015.

¹⁴ GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro "La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español", *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº. 45-46, (Zaragoza, 2015), pp. 101-144

Cuadro 2. Síntesis de normativa aplicable

Elaboración propia

<p>¿Se alquila totalmente una vivienda de manera temporal al turista?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ¿Está la vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato? ▪ ¿Está la vivienda comercializada o promocionada en canales de oferta turística? ▪ ¿Se obtiene por la vivienda un precio? 	<p>Si la respuesta A TODAS estas preguntas es afirmativa:</p> <p>1º. Normativa específica sectorial o de cada Comunidad Autónoma: En Canarias el Decreto 113/2015.</p> <p>2º. En su defecto Ley 7/1995.</p> <p>*[3º. <i>Ley de Arrendamientos Urbanos</i>]</p> <p>4º. Código Civil.</p>
	<p>Si la respuesta A ALGUNA de estas preguntas es negativa:</p> <p>1º. Ley de Arrendamientos Urbanos.</p> <p>2º. Código Civil.</p>

* La aplicación o no de la LAU dependerá de la solución que se adopte respecto a cuestiones de competencia

Conviene considerar el panorama actual en que se vislumbra una pléyade de modalidades contractuales turísticas que abarcan desde el “aprovechamiento de uso turístico” al “arrendamiento por temporada”, incluyendo entre otras muchas el *condhotel*¹⁵ o el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (*multi propiedad* ó *timesharing*). Y la delimitación entre estas figuras no siempre es clara; precisamente la última mencionada podría, a su vez, configurarse con diversa naturaleza: además de derecho real, el asociativo a través de cooperativas de vivienda, y el propio arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada), equilibrando regulación normativa con libertad para su constitución.

Según la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias:

*Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto **más de una** de ellas, se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales **de duración superior a un año**, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, quedarán sujetos a lo dispuesto en este Título, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la legislación general de protección del consumidor (art. 23.6).*

“Lo dispuesto en el presente título no es obstáculo para la validez de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea (art. 8).

¹⁵ Hoteles en régimen de condominio, regulados en el art. 30 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. Prefiere la terminología de condominio hotelero o condohotel GONZÁLEZ CABRERA, “La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros”, Actas del Congreso Internacional de tendencias en destinos turísticos, 2015, p. 402.

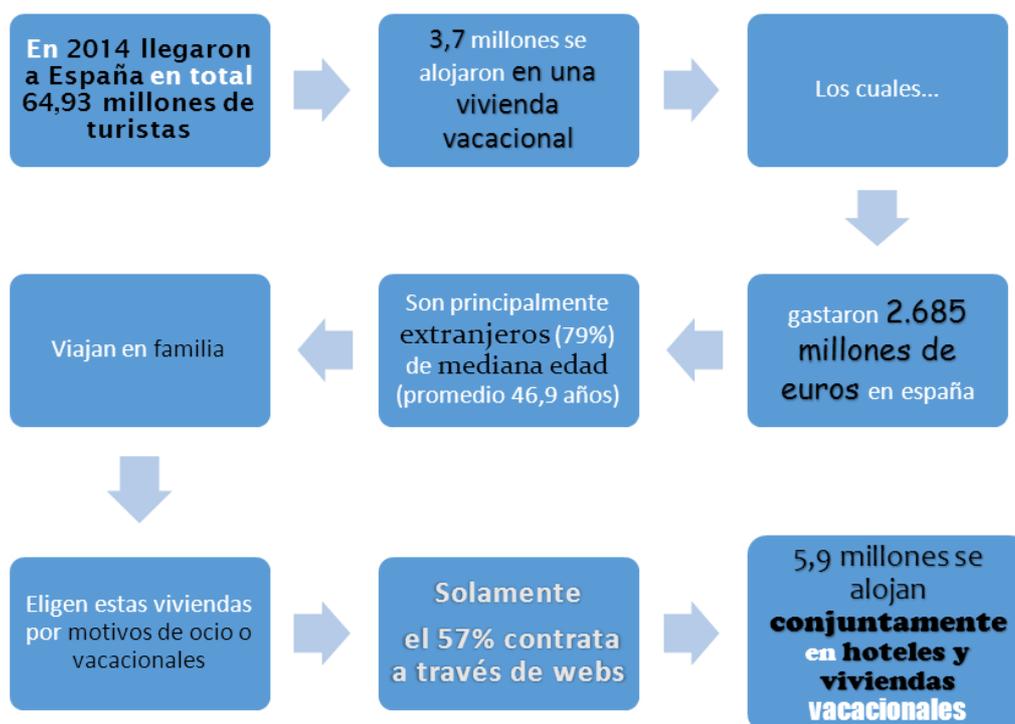
En muchos casos, la práctica de esta actividad se presenta como una **combinación de contratos**. Por un lado, el compromiso adquirido por el propietario de la vivienda (o su gestor) con el comercializador; por otro, el contraído entre el comercializador y su cliente.

1.4. La actualidad en cifras

La importancia del tema que nos ocupa se ve reflejada en las estadísticas. En general, destaca al turismo como principal motor de la economía canaria 31'4% del PIB, 35'9% del empleo y 30'4 % del total de impuestos), llegando en dicho año a las islas un total de 12.990.963 turistas¹⁶.

En junio de 2015, HOMEAWAY en colaboración con la Universidad de Salamanca, elabora un estudio que da como resultado que en ESPAÑA, en los dos últimos años 5,9 millones de turistas se alojan **conjuntamente en hoteles y viviendas vacacionales**, y al menos 1,1 millones lo hacen en una vivienda vacacional, generando un impacto de 4.300 millones de euros. Cabe destacar que estos turistas eligen estas viviendas por motivos de ocio, con una media de 6,03 noches en viviendas, con el mismo grado de satisfacción que los alojados en hoteles y sintiéndose en mayor medida como vecinos, que como turistas. Asimismo, sólo el 57% de los mismos han utilizado webs de alojamientos turísticos o para contratarlos.

¹⁶ Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos (2016), Ficha de Coyuntura. Estadísticas, ministerio de industria, energía y turismo, gobierno de España, en <http://estadisticas.tourspain.es/es-es/estadisticas/fichadecoyuntura/paginas/default.aspx>



Con respecto a Canarias, en el año 2014 llegaron 12.990.963 turistas de los cuales: 1.251.795 se hospedaron en un alojamiento en alquiler.

En el año 2014, se ofertan aproximadamente: 1.046.356 viviendas vacacionales con un total de 545.393 camas repartidas en las islas...

... En el año 2015 se estima que los turistas alojados en viviendas vacacionales canarias gastaron un total de 528.048.288€¹⁷

¹⁷ Promotur, "El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2015." http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf

2. Contexto jurídico

2.1 Dispersión normativa

La exclusión del alquiler de viviendas para uso turístico del ámbito de la LAU presupone el traslado de su regulación a las Comunidades Autónomas; regulación todavía de incompleta y discutible aplicación efectiva, pero en creciente expansión.

A raíz de dicha modificación, las Comunidades Autónomas han comenzado a regular esta actividad de alquiler y debe distinguirse –como vimos– entre los requisitos administrativos de la actividad y los elementos básicos del contrato (para esto último las CCAA no forales, como Canarias, no son competentes). Las vías más frecuentes para dicha regulación son la promulgación de decretos autonómicos específicos o, como en el caso balear, el desarrollo de la legislación general de ordenación turística¹⁸.

En la realidad actual el panorama resultante no sólo es desigual (falta de uniformidad) sino dinámico (variable en cada caso, con avances y retrocesos), lo que genera inseguridad jurídica. Por regla general, las regulaciones autonómicas son mucho más restrictivas e intervencionistas que la LAU, con lo que los propietarios tendrán más dificultades y limitaciones para poder alquilar legalmente sus inmuebles a turistas¹⁹.

¹⁸ El escenario es variopinto. Algunas normativas fueron pioneras como la catalana y la valenciana, según comenta ROMÁN MÁRQUEZ, “Las viviendas particulares destinadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos”, Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia, Vol. 6, N.º. 1, 2014, pp. 14 y ss.

¹⁹http://www.hosteltur.com/comunidad/nota/002918_como-son-las-normas-que-regulan-el-alquiler-vacacional-en-las-comunidades-autonomas.html
<http://es.rentalia.mobi/page/owner/legal>
<http://www.consumoteca.com/turismo-y-viajes/andalucia-regula-alquiler-viviendas-de-uso-turistico/>

Cuadro 3: Viviendas vacacionales por comunidades autónomas²⁰

	¿Existe normativa específica para la vivienda vacacional?	Notas características
Andalucía	Decreto 28/2016, de 2 de febrero	Excluye a las casas rurales o que se alquilen durante más de 2 meses continuos (por el mismo usuario), por considerarse “apartamentos turísticos. Se alquila en su totalidad o por habitaciones (si la persona propietaria vive en ella). Se permite en inmuebles situados en suelo de uso residencial-
Aragón	Decreto 80/2015, de 5 de mayo	Viviendas cedidas a terceros con una duración de la estancia igual o inferior a un mes. Cada propietario sólo podrá registrar una vivienda por edificio (si registrara más, se considera apartamento turístico).Se prohíbe alquilar por habitaciones.
Asturias	Decreto 34/2003, de 30 de abril	Se ofrece el servicio de alojamiento como mínimo los meses de julio, agosto y septiembre. No se puede alquilar el resto del año si la vivienda no estuviese en alquiler en estos meses.
Baleares	Decreto 20/2015, de 17 de abril	No permite las viviendas vacacionales independientes que se encuentren en edificios plurifamiliares o adosados

²⁰ Elaboración propia sobre la base de algunos estudios y fuentes citadas en este trabajo (vg., Rentalia, Hosteltur y Gobierno de Canarias).

		sometidos al régimen de propiedad horizontal
Canarias	Decreto 113/2015, de 22 de mayo	Excluye el alquiler vacacional en las zonas o urbanizaciones turísticas. No permite el alquiler por habitaciones ni compartido.
Cantabria	Decreto 19/2014, de 13 de marzo	Habla de alojamiento "extra hotelero" y no de vivienda vacacional. Alta censal en la Agencia Tributaria y el alta de la empresa en la Seguridad Social como requisito indispensable.
Castilla y León	No existe normativa específica	
Castilla-La Mancha	No existe normativa específica	
Cataluña	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico	"Son viviendas turísticas si son cedidas por su propietario al completo (no se permite alquiler por habitaciones), directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada (la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año) y a cambio de un precio, para una estancia de temporada (por tiempo continuo igual o inferior a 31 días), en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en este Decreto (art. 66)"
Comunidad de Madrid	Decreto 79/2014, de 10 de julio, que regula las viviendas de uso turístico	Sólo permite alquilar las viviendas turísticas por un periodo mínimo de cinco días y prohíbe el alquiler por habitaciones.
Comunidad Valenciana	Decreto 92/2009, de 3 de julio, Decreto 92/2009, de 3 de julio y Orden 2/2010, de 29 de marzo, de la Consellería de	La inscripción en el registro es obligatoria para todas las viviendas de uso turístico y se establece la clasificación de viviendas turísticas en "superior", "primera" y

	Turismo.	"estándar"
Extremadura	No existe normativa específica	
Galicia	<p>Decreto 52/2011, de 24 de marzo y Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que incorpora medidas de naturaleza tributaria y otras de carácter y organización administrativa, siendo objeto de estudio las viviendas de uso vacacional.</p> <p><i>Esta Comunidad anuncia nueva legislación en los próximos meses</i></p>	<p>Entiende como viviendas turísticas las viviendas unifamiliares aisladas. Actualmente se está elaborando un proyecto de decreto que regulará las viviendas de uso turístico.</p>
La Rioja	No existe normativa específica	
Murcia	No existe normativa específica	
Navarra	<p>Orden foral 80/2014, de 25 de septiembre y Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra.</p>	<p>La Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, establece la obligación de incluir el número de registro en la publicidad de los alojamientos</p>
País Vasco	No existe normativa específica	
Ceuta y Melilla	No existe normativa específica	

Cuadro 4: De la uniformidad a la diversidad
Elaboración propia

De la uniformidad para toda España (LAU) a la diversidad de normativas turísticas de las CCAA	
Planeamiento urbanístico y turístico	Frecuentes deficiencias y retrasos. Complejidad y escasa efectividad Superflua (Derecho <i>ornamental</i>)
Impedirá que cualquier particular pueda alquilar su casa en vacaciones...	... porque se necesitará una licencia de actividad que sólo se otorga a inmuebles de uso terciario (hoteles, oficinas, etc.) o en determinadas zonas urbanísticas.
Atentará contra los derechos de los ciudadanos...	limitando el uso de las viviendas en propiedad; y la libertad del turista para elegir de qué modo quiere pasar sus vacaciones
Limbo de alegalidad, o ilegalidad // fomento del mercado negro de alquiler en la economía sumergida	
Fraude de ley	utilizar la LAU para eludir legislación turística
Impacto normativo (Sensibilidad)	sector turístico como "ecosistema" de normativas de diverso rango (vertical: administraciones) subsectores (transversalidad) de actividad y tipología (alojamiento rural, hoteles, agencias,)

En otro sentido, también las viviendas vacacionales se caracterizan por estar reguladas e influenciadas por normas de diferente índole. Veamos.

2.1.1. Esfera privada

A. Relaciones arrendador – arrendamiento

En la esfera jurídico privada de las viviendas vacacionales, al tratarse de una figura de carácter híbrido, en ocasiones el usuario parecerá más arrendatario que turista (porque el contrato en particular se aproxime más a un arrendamiento) y otras veces se asimila más a turista que a arrendatario (en especial, si se permitiera el alquiler por habitaciones, o el régimen de *bed and breakfas*” o de pensión completa, no admitido actualmente en Canarias por la normativa turística, ni generalmente en otras regiones).

En lo concerniente a las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, debemos plantearnos, primero: ¿En qué tipo de arrendamiento encajaría nuestra figura?²¹

Como nos recuerda MARTÍNEZ CAÑELLAS lo habitual en la práctica del alquiler vacacional es que la cesión de una vivienda a un no residente no se comercialice como parte de un paquete turístico (el cliente contrata por su cuenta los viajes de llegada y regreso) sino que se ofrece a través de Internet, o, en menor medida, gracias a contactos o estancias previas. Tampoco suele formalizarse por escrito en un contrato, aunque normalmente existe documentación escrita que determina el contenido del contrato o permite interpretarlo (la publicidad en Internet o los intercambios de correos electrónicos). El precio suele pagarse en el momento en que el no residente accede al inmueble y el plazo pactarse por periodos breves (normalmente por días o semanas).

²¹ Los autores abordan esta cuestión desde el plano teórico y el práctico, entre otros, Mallén Sánchez, “Alquiler de vacaciones ¿arrendamiento de temporada o arrendamiento turístico? Características y diferencias (incluye modelo)”. *Inmueble*, Revista del sector inmobiliario, nº 103 (2010), pp. 48 a 58.

Con independencia de la tipología contractual más adecuada a nuestro caso (vg. arrendamiento para uso distinto de vivienda, arrendamiento de finca rústica o urbana) recordemos, por razón de su proximidad con nuestra figura, que el arrendamiento de apartamentos turístico presenta una naturaleza *sui generis* con elementos propios del contrato de arrendamiento y otros característicos del contrato de hospedaje o alojamiento.

Para la profesora Sánchez Jordán la normativa actual quiere hacer creer que existe alquiler turístico diferente del de temporada (turística), porque el art. 5.e LAU parece crear el contrato de arrendamiento turístico vacacional. Sin embargo, la C.A. de Canarias, además de no tener competencia para regular esta materia, lo hace a través de una norma que no tiene el rango adecuado (solo mediante Decreto, que se podría anular por el Tribunal Superior de Justicia). En realidad, subsiste el arrendamiento temporada (regulado por la LAU) concurriendo con la cesión de vivienda vacacional (excluida de la LAU) a la que se refiere y regula la normativa sectorial, aunque el propio Reglamento canario 113/2015 excluye de su ámbito el alquiler (vacacional) de las viviendas ubicadas en suelo turístico con lo que quedarán sometidas, a modo de carambola jurídica, al Código civil.

“Canarias, además de no tener competencia para regular esta materia, lo hace a través de una norma que no tiene el rango adecuado”

Es decir, la creación de un nuevo contrato civil por parte de las Comunidades Autónomas, como parece inducirse de la nueva redacción de la LAU, chocaría frontalmente con el propio reparto competencial en materia contractual. Sólo el Estado está legitimado para regular este aspecto (art. 149.1.8 CE), no pudiendo las Comunidades Autónomas “crear ni regular un contrato de alquiler de vivienda vacacional”²².

- **Apartamentos turísticos y viviendas vacacionales**

²² Martos Calabrús, op. cit. pp. 92-93, alude a la STC 71/1982: cuando la norma autonómica está configurando 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.^a CE.

Pero la propia discusión de si el contrato de vivienda vacacional debe ser un arrendamiento de temporada o un contrato arrendamiento turístico²³, presupone la distinción entre apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.

El RD 2877/1982, de 15 de octubre, ya derogado pero orientativo²⁴, calificaba como apartamentos los previamente clasificados por la Administración y ofrecidos empresarialmente en alquiler (en modalidades de bloque y conjunto), de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos, que pueden incluirse en las guías oficiales y beneficiarse de las acciones de fomento promovidas por la Administración Turística del Estado (arts. 1 y 2).

En la práctica, se facilita así el fraude de ley (y con ello la evasión fiscal en un contexto de economía sumergida) utilizando la flexible LAU para eludir legislación turística más rigorista; es decir, formalmente se califican ciertas operaciones como arrendaticias cuando, en realidad, por el tipo de servicios prestados, se incardinan más bien en el ámbito de los apartamentos turísticos.²⁵

La jurisprudencia también distingue, pues *“cuando se habla de apartamentos turísticos se piensa en un conjunto 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*

²³ Sanchez González, “Arrendamiento de temporada vacacional *versus* alojamiento turístico extrahotelero”, *Revista de Derecho Privado*, sep-oct. 2009, pp. 33-66.

²⁴ Dicho RD fue derogado por el RD 39/2010, de 15 de enero, junto a otras normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio, con la finalidad aclarar el panorama normativo, pues todavía era aplicado con carácter supletorio.

²⁵ Sanchez González, “Arrendamiento de temporada vacacional *versus* alojamiento turístico extrahotelero”, *RDP*, Sep. Oct. 2009, p. 35, delata este fenómeno y cita también la STS 16 junio 1982

persona pueda dedicar más de una vivienda a este uso turístico” (STSJ Cataluña 8 mayo de 2013, Fto 4, JUR\2013\343144).

¿Y si un mismo titular posea diferentes viviendas en un mismo bloque y éstas se ofrecen como vivienda de uso turístico? alguna normativa resuelve este supuesto aplicándole la regulación de apartamentos turísticos (Vg., art. 4.2.b del Decreto Aragón 80/2015, de 5 de mayo). Por ello, la referencia a “apartamentos turísticos” no sólo alude a un bloque conformado por ellos, sino también a un conjunto de otros elementos o unidades similares cuya cesión de uso reúna los requisitos reglamentarios (Vg. profesionalidad y lucro)

Respecto de las viviendas vacacionales dicho texto destaca dos elementos esenciales: 1º. Que -en contraste con los apartamentos- sean unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares; es decir, en general, cualquier vivienda; y 2º. Que se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos (ex art. 17). No aparecen como requisito obligatorio de las viviendas turísticas vacacionales esas condiciones de *mobiliario, equipo, instalaciones y servicios*, como tampoco parece serlo en contratos de arrendamiento “tradicionales”. Sin embargo, el Decreto 113/2015 exige tales condiciones como presupuesto de la inmediata ocupación, lo que nos parece también connatural en los arrendamientos de temporada.

Respecto al plazo de duración, el RD 2877/1982 (art. 16) establecía (en relación a los apartamentos turísticos) que será el que libremente hayan convenido por escrito las partes, sin que en ningún caso pueda ser inferior a tres días como mínimo y cuarenta y cinco días como máximo, salvo las posibles prórrogas que las partes pacten.

▪ Aspectos básicos de un contrato de vivienda vacacional

En líneas generales, con independencia de que la cesión de vivienda vacacional se rija por el Decreto 113/2015 y subsidiariamente y según los casos, por la Ley 7/1995, por la LAU y/o por el Código Civil, y sin perjuicio de la libertad de las

partes (art. 1255 CC), con ayuda de varios autores, entre otros GUILLÉN NAVARRO²⁶, podemos definir varios aspectos básicos de un contrato de vivienda vacacional:

Objeto: El Decreto 113/2015 no permite (o no contempla) la cesión por habitaciones (*bed & breakfast*) ni, por tanto, el uso compartido. Por el contrario, sí lo permite el Código Civil (art. 1582: “Cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella,...”), norma que no es sectorial específica por lo que no será necesario la sujeción a requisitos administrativos ni presentar declaración responsable.

Duración: Ante la tradicional falta de previsión normativa (ni Decreto 113/2015, ni Código Civil) respecto a la definición de “temporada”, entendemos que las partes pueden fijar libremente la duración del contrato²⁷. Si no lo hacen, la práctica internacional alude a un mínimo y un máximo para esta actividad. Así, son referencias de duración mínima: 7 días (frecuente en Francia) ó 3 días (vigente en Lacio, Italia); y la duración máxima podría oscilar entre 31 días (para un entorno de gran ciudad) y 3 ó 4 meses (para contextos más vacacionales), incluso se admite que la “temporada” sea no sólo para un determinado año sino para sucesivos años naturales.²⁸No obstante, recientemente la normativa autonómica establece un periodo máximo de ocupación continuada de la vivienda, vg., de un mes (Aragón) o de treinta y un días (Cataluña) por usuario; en definitiva, un plazo incompatible con el establecimiento de la residencia permanente en la misma por parte de la persona usuaria (Canarias).

²⁶ Guillén Navarro, “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº. 45-46, (Zaragoza, 2015), pp. 119 y ss.

²⁷ Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT) *Identificación de mejores prácticas internacionales en la regulación de la oferta de vivienda para uso turístico*, en www.ithoteler.com (31.10.2013).

²⁸ Otro indicio es que el certificado de eficiencia energética sea obligatorio desde el 1 de junio de 2013 excepto cuando dicha “temporada” sea inferior a cuatro meses, según art. 2.2,g, RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Forma: el contrato será escrito si se rige por el Decreto 113/2015 (art. 12.4); si se rige por la LAU o por el Código Civil podrá ser verbal o escrito (art. 37 LAU y 1.547 CC).

Estrictamente no hay una previsión expresa de la exigencia de un contrato verbal o escrito, aunque puede presumirse su existencia como se desprende del hecho de la aceptación respecto a la información (condiciones, fotos) proporcionada por el propietario especialmente en caso de intermediación. Coherentemente con ello, el idioma de redacción de dicho contrato debe ser aquél que posibilite su adecuada comprensión por el cliente y el consiguiente ejercicio de sus derechos Vg. no tiene sentido su redacción en inglés y español para un cliente ruso que desconoce estas lenguas). De la falta de expresa exigencia de un contrato, es decir, de su falta de tipificación como infracción, se induce la exención de una sanción, aunque la cuestión se reconduce a la carga de la prueba y a la inalterable defensa de los derechos del consumidor.

Fianza: El Decreto 113/2015 nada establece acerca de la fianza, por lo que no será preceptiva. Sin embargo, en los contratos regidos por la LAU, la fianza consistirá en dos mensualidades de renta (art. 36), y en los que se rigen por el Código Civil primará la autonomía de la voluntad (1.255 CC). Lo cierto es que los arrendadores no suelen exigirla en toda su extensión pues supondría para el arrendatario adelantar una cuantía desproporcionada sobre el importe total del contrato (siendo más adecuada para el destino a usos industriales o comerciales, que para el alquiler vacacional), sin perjuicio de la exigencia de un depósito en garantía de desperfectos o deterioros.

Responsabilidad: En las viviendas vacacionales regidas por el Decreto 13/2015 las infracciones administrativas (vg., inicio, modificaciones e incidencias en el ejercicio de la actividad) serán responsabilidad del propietario, o de su gestor. Por otro lado, todo lo relativo a la reserva será responsabilidad de la persona usuaria (art. 12.1).

Anulabilidad: Cabe la anulabilidad del contrato celebrado si resulta afectado el consentimiento por vicios (art.1.265 CC, especialmente, cuando son sufridos por el consumidor) como dolo (engaño, art. 1.270 CC) o error (confusión o ignorancia, 1266 CC), respecto a la información proporcionada sobre el carácter (Vg. de vivienda o apartamento) del objeto del contrato, porque ello determina un diferente tratamiento normativo, presupuestos y efectos entre estas dos modalidades alojativas.

Los usuarios de las viviendas vacacionales suelen contratarlas por Internet, frecuentemente a través de portales especializados. Así pues, la contratación electrónica es válida a todos los efectos, admitiéndose también los contratos que se hayan celebrado exclusivamente mediante intercambio de correo electrónico u otro tipo de comunicación electrónica equivalente y entendiéndose que todos los contratos electrónicos se presumirán realizados en el lugar de residencia del consumidor (arts. 23, 27.2.b y 29 y ss. Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, en adelante LSSI).

Es más, el hecho de que los propietarios recurran de manera creciente a la difusión a través de tales portales (vg., *Airbnb*) evidencia la clara intención de alquiler por el propietario o gestor y podría suponer, atendidas las circunstancias del caso, base suficiente para establecer la presunción de consideración de actividad turística, por lo que en el anuncio de comercialización del inmueble deberá constar la sujeción a la normativa sectorial de los alquileres de aprovechamientos de uso turístico. Además, el seguimiento de la actividad de la propiedad facilitaría la inspección y sanción consecuente, en caso de infracción.

En general, la consideración de todos estos aspectos contractuales precisa una interpretación sistemática y lógica de la normativa sectorial. Es decir, no sería correcto interpretar a *sensu contrario* las restricciones (temporales, objetivas) que contiene y entenderlas aplicables a todo tipo de alquiler, considerando prohibidas las cesiones que infrinjan tales restricciones. Al contrario, tales prescripciones se limitan a los contratos de alojamiento. Por tanto, serían admisibles estancias (sumadas o individualmente) de arrendamiento de temporada que superen los dos meses, o se contraten por habitaciones, que se rigen por la LAU y el CC.

Como vimos, la norma autonómica solo puede entenderse aplicable cuando se refiere a contratos de alojamiento propiamente, pero no pueden impedir el subarriendo de habitaciones cuando no se presten servicios turísticos.

Respecto a los canales de oferta turística, para evitar problemas interpretativos conviene un término medio entre su enumeración exhaustiva y limitarlos a los de tipo específicamente turísticos. Además puede añadirse una coletilla o cláusula residual (que permita incluir, vg., los anuncios en prensa escrita). A pesar de la obligatoriedad de promocionarse en canales de oferta turística, no se detalla la relación que debe existir entre los propietarios (o explotadores) de las viviendas con fines turísticos y las propias entidades de intermediación en su comercialización²⁹

Debe respetarse el principio de jerarquía normativa al interpretarse las reservas y habilitaciones normativas, concretamente en relación a *los límites y contenido de la actividad de comercialización de tales estancias turísticas en viviendas*" (vg., art. 50.4 Ley balear) pues el desarrollo reglamentario no puede imponer restricciones al ámbito señalado por la normativa legal, tanto autonómica como estatal³⁰.

▪ Aspectos básicos de un contrato de vivienda vacacional

En el ámbito del Derecho del Consumo, solo cuando el arrendador tenga carácter empresarial, podrá el cliente de las viviendas vacacionales reclamar sus derechos y la calidad del servicio conforme a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y

²⁹ Así lo destaca el Informe del Gobierno de Canarias *Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español*,

http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Legislacion-CCAA-Viviendas-Turisticas-Junio-2016.pdf. En el dinámico panorama internacional, al no encontrar dichos portales fácil acomodo en los ordenamientos vigentes, van apareciendo unas legislaciones más proclives a estas plataformas virtuales (vg., Londres o Ámsterdam) que otras (como Berlín o París).

³⁰ El comentario de Martínez Cañellas, op. et loc. cit. referido al ámbito balear es extensible a otras autonomías.

Usuarios (TR 1/2007, de 16 de noviembre). Porque entonces el supuesto podrá encuadrarse en la oferta turística y el cliente considerarse turista (y no mero inquilino).

Por el contrario, en el mero arrendamiento de temporada no existe responsabilidad del arrendador en caso de que el inquilino sufra algún accidente en el inmueble, ni por tanto, tiene el arrendador obligación de contratar un seguro de responsabilidad civil.

La razón es que se trata de un contrato “concertado entre particulares y no entre un particular y una empresa que tenga como actividad profesional o empresarial actividades turísticas de alojamiento (ofrecidas en régimen de “establecimiento abierto al público”). Ello es lo que se desprende del modo en que lo publicitan los demandados, que simplemente ofrecen en arrendamiento el único apartamento de su propiedad en el complejo residencial, no existiendo un entramado empresarial que explote un simple apartamento, y sin que sean relevantes otras consideraciones como el hecho de que las rentas las reciba la persona que en la isla se encarga de recibir el precio del arriendo (pues sus propietarios viven en Gran Bretaña) o que se cediera en arrendamiento solo 7 noches (SAP Las Palmas 11 septiembre 2012 JUR\2012\364518).

A pesar de no ser estrictamente aplicable la legislación de consumo, las oficinas y asociaciones de consumidores y otros profesionales suelen brindar una serie de consejos³¹. Entre ellos, como es lógico, la lectura detenida del contrato, incluso la negociación o especificación de su contenido, así como la revisión del inventario, antes de su firma. Es conveniente, además de la fijación de una fianza por posibles daños y la constancia **en el contrato del importe** de la señal (con indicación de la antelación con que se permite cancelar la reserva sin gastos o, por el contrario, se produce su pérdida).

³¹ Vid. “Consejos para un alquiler satisfactorio” (*Rentalia*) en relación a detalles y características del alojamiento, condiciones del contrato, identificación del propietario o gestor, vías de contacto, situaciones dudosas, etc, en <http://es.rentalia.com/travellers/consejos.php>; o “Alerta de estafas por Internet en anuncios de alquiler de viviendas para las vacaciones” (*FACUA*) en <https://www.facua.org/es/noticia.php?id=7003>

Las principales quejas/reclamaciones del turista de viviendas vacaciones se basan en la falta de correspondencia entre el inmueble descrito y su estado real, la ubicación inexacta, el mobiliario/electrodomésticos en mal estado y la falta de higiene.

La forma de resolver los conflictos depende de si se ha contratado el servicio directamente con el dueño, o a través de tercero, pudiendo abordarse de forma amistosa, mediante arbitraje, o en último recurso, a través de demanda judicial. Es recomendable conservar el mayor número posible de pruebas, en especial, documentales (además del contrato, los emails enviados y recibidos, los folletos promocionales de la agencia inmobiliaria o turística, las fotografías del estado inicial de la vivienda,...). Así, los tickets de autobús o taxi sirven para demostrar que el apartamento no estaba en el emplazamiento descrito; en cambio si las deficiencias de la vivienda impedían almacenar alimentos o cocinar, procede guardar las facturas de restaurante.

▪ **Arrendamiento de temporada y contrato de hospedaje**

Examinada la distinción entre apartamento turístico y vivienda vacacional y los aspectos básicos de un contrato con este objeto, la determinación de su naturaleza es decisiva para averiguar la normativa aplicable a dicho contrato

Ocurre que, en general, la comercialización de estancias turísticas en viviendas de carácter residencial lleva aparejada la prestación de unos servicios calificados como turísticos, aunque se permite la prueba en contrario. Es decir, puede acreditarse que el contrato de cesión temporal se ajusta sólo a la legislación sobre arrendamientos, y entonces no se aplicará el régimen de ordenación turística.

En el caso de Baleares (según MARTÍNEZ CAÑELLAS³²):

El arrendamiento de temporada se regula en la LAU, y no está excluido –ni puede estarlo– de la aplicación de esta norma estatal por ninguna normativa

³² Martínez Cañellas, “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...”, pp. 159 y ss.

sectorial, por lo que dicho arrendamiento no quedará sujeto a la normativa autonómica (LTIB), ni a su régimen de infracciones y sanciones.

En cambio, **el contrato de hospedaje o alojamiento se rige civilmente**, no por la normativa especial de arrendamientos urbanos, sino por el Código Civil y ello solo en algunos aspectos puntuales, y se regula administrativamente por las normas de ordenación turística (como la LTIB).

Según dicho autor, en el contrato de arrendamiento de temporada no se prestan servicios complementarios de carácter turístico, aunque cabe la prestación de servicios no turísticos (vg., los básicos de agua y electricidad, recogida de basuras). En principio, precisamente por su fin residencial, no pueden celebrarse contratos de arrendamiento de temporada en suelo destinado a uso turístico. Sobre esta base la jurisprudencia ha considerado la calificación turística del suelo como criterio relevante para apreciar el carácter simulado de un contrato de arrendamiento de temporada, y estimar que su verdadera naturaleza es, en realidad, la del contrato de alojamiento.

El contrato de alojamiento u hospedaje es un contrato de cesión de uso de un inmueble (o parte del mismo), junto a servicios complementarios (vg. restauración, lavandería, planchado,...), lo que le distingue del arrendamiento de temporada. La jurisprudencia la considera *"contrato de tracto sucesivo en el que se combina el arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), arrendamiento de obra (para comida), y depósito (para los efectos que se introducen)"*³³.

Su régimen legal es el específicamente regulado en las normas administrativas de ordenación turística y las protectoras del turista; y no las de la LAU, sino algunos preceptos del Código Civil sobre hospedaje, como los referidos al derecho de retención del hotelero sobre los bienes muebles del huésped (art. 1922.5) o el plazo prescriptivo de tres años de los créditos del hotelero contra el huésped (art. 1967.4); y, supletoriamente, las reglas del arrendamiento de cosa y de servicios (arts. 1542 y ss.) y las de depósito necesario, en su caso (arts. 1783 y 1784).

³³ Vid. Por todas STS de 20 de junio de 1995 (RJ 1995, 4932) y el análisis de esta figura por *Castaños Castro*, "Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje", *Aranzadi Civil-Mercantil*, num. 6/2014, pp. 65 a 81.

Precisamente el desplazamiento del contrato de alojamiento hacia la regulación turística se explica para especificar los servicios que se comercializan; el mismo propietario adquiere la condición de empresario dada la habitualidad en el ejercicio de esa actividad de comercialización de la vivienda.

En cambio, respecto del arrendamiento de temporada, para configurar su régimen jurídico (que debe reflejarse en la redacción de los contratos) es conveniente realizar un espiguelo o selección de las normas que la LAU dedica al arrendamiento para uso distinto de vivienda (Tít. III) para determinar las que le son o no aplicables. Así, parece conveniente la subrogación del adquirente en el lugar del transmitente, en caso de venta del inmueble (art. 29 LAU). Por el contrario, otros preceptos no son aplicables claramente al arrendamiento de temporada, como la posibilidad de subarriendo o cesión de contrato sobre la finca por parte del arrendatario sin el consentimiento del arrendador (art. 32 LAU) o la elevación de renta por mejoras (arts 30 y 19 LAU). En una zona intermedia, son de dudosa aplicación al arrendamiento de temporada el derecho de adquisición preferente que se concede al arrendatario, en caso de venta de la finca por el arrendador (arts. 31 y 25 LAU).³⁴

Además, al arrendamiento de temporada se le aplican reglas diferentes de los contratos de alojamiento, como la prescripción de las rentas a los cinco años (art. 1966.3).

Si el arrendatario de temporada no abandona voluntariamente el inmueble, una vez finalizado el contrato, será necesario un juicio de desahucio para expulsarlo.

En cambio, si el hospedado en un alojamiento turístico se niega a abandonar el inmueble, basta con llamar a la policía municipal de la localidad donde se sitúa el inmueble, al no constituir domicilio dicha estancia.

En la práctica, el interés último de la distinción entre arrendamiento de temporada y alojamiento turístico es evitar las sanciones. Dicho de otra forma, la vía más gráfica para delimitar estas figuras es revisar los criterios en que se basan los inspectores de Turismo para fundamentar la existencia de infracciones de la normativa aplicable en cada caso

³⁴ Martínez Cañellas, op. cit., en especial pp. 160 a 165.

Así resulta de varias sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de diferentes Tribunales Superiores (vg., STJS 5 octubre 2006 JUR 2006/268062) de las CCAA más turísticas, confirmando o no las sanciones impuestas por la inspección de Turismo conforme a la legislación aplicable en el momento de la pretendida infracción. Normalmente, la parte sancionada alega la celebración de un contrato de arrendamiento de temporada pero la inspección presenta como prueba en contrario, entre otras, el folleto publicitario, una copia de la página de internet donde se anuncian las características, servicios y precios del establecimiento y sus unidades, incluso, a veces, se han detectado instrucciones escritas a los inquilinos para que dijeran que son amigos de los arrendadores.

Por otra parte y en compensación de lo anterior, los indicios favorables al alojamiento requieren una interpretación conjunta, y no circunstancial pues no se considera prueba decisiva la utilización esporádica de canales de comercialización turísticos, sino que es necesario el empleo habitual de estos canales (STSJ Islas Baleares 13 abril 1999 RJCA 1999/882)

Declaraciones del Conseller de Turismo del Govern Balear, Carlos Delgado (publicadas en Europapress y Diario de Menorca el día 12 de noviembre de 2013) afirmando que tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos del Gobierno central como la Ley de Turismo Balear permiten el alquiler de viviendas plurifamiliares, tal y como ha pasado siempre, con la condición de que no ofrezcan servicios turísticos.

“un ciudadano de Baleares que tiene un piso y quiere alquilarlo una semana puede hacerlo con un contrato de la Ley de Arrendamientos Urbanos perfectamente. Lo que no está permitido es su explotación ni la canalización turística de servicios y portales turísticos, algo que ni se puede hacer ahora, ni se podía hacer antes de que se aprobasen estas leyes”³⁵

³⁵ Es más, según algún autor llega a considerar que ni siquiera puede sancionarse la comercialización turística de estancias en simple arrendamiento de temporada (es decir, sin servicios, aunque fuera por portales turísticos). Es el caso de Martínez Cañellas, op. cit., p. 175.

B. Relaciones arrendador – comunidad de propietarios

La Comunidad de Propietarios en que se enclave la vivienda vacacional influye de manera decisiva en la posibilidad de su alquiler.

Los estatutos rigen aspectos esenciales la Comunidad de Propietarios, sin contravenir las normas de derecho necesario (contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal o el Código Civil) aunque puedan precisar aspectos no previstos en dicha normativa y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad para que afecten a terceros (arts. 5 pho. 3º y 24.2,b LPH). Sin embargo, las normas de régimen interior regulan los detalles de convivencia y adecuada utilización de servicios y cosas comunes, no se inscriben en el Registro de la Propiedad (y por tanto, no afectan a terceros) y no requieren un *quórum* tan exigente (sólo el propio de los acuerdos de administración, art. 6 LPH) para su aprobación o modificación.

El Decreto 113/2015 señala que, en las viviendas vacacionales sometidas al régimen de propiedad horizontal, la Comunidad de Propietarios decidirá si autoriza o prohíbe su alquiler dentro de la misma y por medio de sus estatutos (art. 12.2), aunque la propia normativa urbanística las permitiera, así como la fijación (en su entrada y lugar visible) de una placa-distintivo para su identificación (art. 6). Para ello, será necesaria la unanimidad de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (aunque estos requisitos se suavizan en segunda convocatoria, refiriéndose a los presentes, art. 17 núms. 6 y 7 LPH).

Como no ha sido frecuente que las comunidades hayan prohibido (o permitido) expresamente dicha actividad en sus estatutos puede resultar extraña la literalidad del art. 12.2 Decreto 113/2015: *“Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, solo podrán comercializarse como viviendas vacacionales aquellas en las que expresamente no se prohíba dicha actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios”*. Ello resulta paradójico porque la unanimidad incluye al propietario que no quiere prohibirla sino precisamente lo contrario; es decir, quiere emprender esa actividad. Por tanto, este precepto se torna ornamental al quedarse vacío de contenido en la práctica. Pero además, como señala SÁNCHEZ JORDÁN este Reglamento canario incurre en un exceso competencial pues reitera conceptos ya contenidos en la normativa estatal.

En general, al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar (en él o en el resto del inmueble) actividades prohibidas en los estatutos o que resulten molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, siendo varios los mecanismos de reacción en caso de infracción, tales como requerimiento por el presidente, acciones judiciales de cesación (cautelar y, en su caso, definitiva) de la actividad prohibida, indemnización de daños y perjuicios, privación temporal del uso por el propietario o extinción de los derechos del ocupante no propietario (art. 7.2 LPH). Por tanto, si hubiera algún desperfecto en las zonas comunes ocasionado por el turista usuario, la responsabilidad exigible por la Comunidad sería imputable al propietario, como en un arrendamiento tradicional.

Por eso en la práctica se plantea la posibilidad de que una entidad o departamento de un edificio dividido en propiedad horizontal destinado en el título constitutivo a vivienda (no a uso comercial) pueda ser destinado a estos usos turísticos sin necesidad de aprobación de la Comunidad de propietarios.

Se trata de una situación diferente a la actividad de hospedaje o explotación de industria hotelera en plantas destinadas a vivienda (vg., fondas o pensiones), que la jurisprudencia ha considerado desde la década de los setenta que “sobrepasan los límites normales de la tolerancia a que obligan las normas de convivencia social” (STS 23 noviembre 1995, RJ 1995\8898).

Es imprescindible que desde un principio se especifique claramente esta circunstancia, a través de una prohibición expresa en el régimen de propiedad horizontal (título constitutivo o regulación estatutaria), ya que la mera descripción (de la finalidad) del edificio no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales de cada una de sus unidades (STS 12 septiembre 2013 (RJ 2013, 6815) y que habrá que respetar sobre la base del derecho de propiedad (art. 348) y de la autonomía de la voluntad (art. 1255, ambos del Cc).

Para Guillén Navarro³⁶ es diferente la posible modificación posterior de los estatutos de la Comunidad para limitar el uso turístico de las viviendas por diversas vías, bien restringiendo las viviendas a un único uso, bien cercenando gravemente los derechos que ya disfrutaban sus titulares con anterioridad, o mediante la

³⁶ Guillen Navarro, “La vivienda de uso turístico...”, pp. 131 y ss.

determinación de las personas consideradas como residentes de la comunidad (vg., excluyendo del uso de las zonas comunes a los arrendatarios con contrato inferior a tres meses). Ello supone en la práctica rebajar el nivel de prestaciones complementarias de la vivienda, reduciendo su oferta y negando de hecho su uso como apartamento turístico, con el consiguiente perjuicio para su titular (SAP Barcelona de 20 octubre, AC\2014\2152), máxime 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”.

La compatibilidad entre uso residencial y terciario hotelero en un mismo inmueble se dificulta más cuando las viviendas de uso turístico no cuentan con un acceso directo a la calle e independiente del utilizado por los residentes, lo que facilitaría la compatibilidad. En cualquier caso, la jurisprudencia ha ido equilibrando los intereses en conflicto y sólo prohíbe el alquiler turístico cuando su disfrute atenta claramente a la convivencia.

Así, respecto a los conflictos con la Comunidad de propietarios afectada por el alquiler vacacional es significativo un caso planteado en Cataluña³⁷. Un juzgado de Barcelona estimó la demanda de una comunidad de propietarios contra los propietarios de tres pisos turísticos y ordenó suspender que se alquilaran a turistas. Ocurrió antes de la publicación del Decreto de alquiler vacacional y se fundó en que la actividad, además, era “molesta para los vecinos y comportaba un uso excesivo de las instalaciones”. Dicha sentencia fue refrendada por la Audiencia de Barcelona en 2015 pero los dueños de los pisos turísticos recurrieron ante el TSJC. Dicho Tribunal estimó³⁸ que se debe analizar “caso por caso” y no se puede “concluir en abstracto que la vivienda de uso turístico supone una actividad contraria a la convivencia normal en una comunidad”. En todo caso admite que “las quejas solo pueden provenir de conductas o actuaciones incívicas”, no del mismo hecho del alquiler, y recuerda que la junta de propietarios puede acordar impedir la instalación de pisos turísticos en la finca o establecer un aumento en las cuotas de los gastos de la comunidad “en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o

³⁷ “La justicia avala los pisos turísticos si no molestan a los vecinos. El TSJC revoca una sentencia que consideró la actividad contraria a la convivencia normal, siempre que no haya conductas incívicas” La Vanguardia (30 mayo 2016).

³⁸ STSJ Cataluña, 19 mayo 2016 (RJ\2016\2170).

servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o local.

2.1.2. Esfera pública

A. Relaciones entre administración y arrendador

▪ La no aplicación del principio de unidad de explotación

Como las viviendas vacacionales se regulan de manera subsidiaria por la Ley 7/1995 LOTCan –en todo lo no regulado por el Decreto 112/2015–, se plantea la posible aplicación del principio de unidad de explotación: el sometimiento a una única empresa de la actividad de explotación turística alojativa en cada establecimiento (o conjunto unitario de construcciones, edificios o parte homogénea de los mismos), quedando vinculados a la actividad turística, con la correspondiente constancia registral (art. 38)³⁹.

La aplicación del principio de unidad de explotación es inviable en la práctica.

Pero, además de la inviabilidad práctica de la aplicación estricta de este principio, principalmente por la dificultad de acuerdos entre los propietarios, el Decreto 113/2015 (art. 3.2) parece excluirlo por vía indirecta al no constituir propiamente su ámbito material los apartamentos turísticos, sino las viviendas

³⁹ La disposición transitoria única de la Ley 5/1999, de modificación de la Ley 7/1995, introdujo un derecho de adquisición preferente a favor de los titulares de las unidades en explotación (destinadas a la actividad alojativa), y en su defecto a la empresa explotadora. El Tribunal Constitucional lo consideró inconstitucional, al tratarse de un ámbito propio del Derecho privado (civil, el de las relaciones contractuales establecidas en enajenaciones de inmuebles entre particulares y no un derecho a favor de la Administración) y no poder incardinarse en el ámbito de la legislación turística de competencia de la Comunidad Autónoma (STC Pleno 28/2012, de 1 de marzo de 2012).

vacacionales; pues de lo contrario su alquiler podría considerarse ilegal por contravenir la Ley 7/1995, amén de otros argumentos interpretativos.

Es más, precisamente la sanción principal por incumplimiento de dicha Ley consiste en excluirlo de la oferta turística canaria, permitiéndose sólo su alquiler conforme a las disposiciones del Código Civil o de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en ningún caso para uso turístico (art. 42).

- **Administración local y viviendas de uso turístico: el uso terciario**

La normativa autonómica condiciona la admisión de vivienda de uso turístico a la compatibilidad de uso terciario en zona residencial, sin perjuicio de las autorizaciones municipales requeridas para el ejercicio de dicha actividad en el inmueble correspondiente e independientemente que se cuente o no con una regulación turística al respecto.

La jurisprudencia reconoce que los propietarios deben cumplir en el ejercicio de esta actividad la normativa reglamentaria sobre viviendas de uso turístico, y también atender a la legislación urbanística, y en especial el Plan general de ordenación urbana (148.1.3º CE) operando principios de jerarquía normativa, prioridad o competencia legislativa. En efecto, el PGOU municipal determinará si dicho uso está permitido, prohibido o simplemente omite cualquier referencia al respecto⁴⁰.

Curiosos son los supuestos en que se admite la existencia de viviendas turísticas en edificios de uso mixto, pero matizando que las plantas destinadas a un uso terciario hotelero (vg., hostales, pensiones) se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales. Puede ocurrir por tanto, que no

⁴⁰ STSJ Madrid 17 abril 2013 (RJCA\2013\579) y 25 octubre (RJCA\2012\928).

todos los propietarios pueden destinar su vivienda a esta actividad, simplemente por el hecho de la planta en donde se sitúe en el inmueble⁴¹.

En conclusión, normativas turística y urbanística deben coordinarse para su correcta aplicación y generar la debida seguridad jurídica. Lo cierto es que la creciente regulación autonómica de las viviendas de uso turístico, adolece todavía de una falta generalizada de referencia a ellas en los documentos de planificación y ordenación (vg., las omite el Plan Estratégico Promocional de las Islas Canarias 2012-2016).⁴²

▪ **En concreto, las relaciones con el Cabildo**

Aludiremos en este epígrafe al régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad (arts. 12 y ss. Decreto 113/2015). El inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional requerirá la previa presentación (por su titular o gestor) de la declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente relativa al cumplimiento constante de los requisitos exigidos y la posesión de la documentación que los acredite (art. 13 y Anexos del Decreto).

Anexo 1 Placa-distintivo (formato y características) en el exterior de la vivienda vacacional (art. 6)

Anexo 2 Datos mínimos a incluir en Declaración responsable para el inicio de la actividad (art. 13)

I. Identificación de la persona declarante propietaria o explotadora (persona física o jurídica)

II.- Datos de localización de la vivienda vacacional

⁴¹ Ayuntamiento de Valencia (1990): normas urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana. Recuperado de:
https://www.valencia.es/planos_urbanismo/NORMATIVA/PGOU/NormasUrbanisticas.pdf
(septiembre de 2015).

⁴² Vid. Conclusiones del Informe Gobierno de Canarias *Comparación de la normativa sobre...* cit.

III.- Otros datos

IV.- Extremos que ha de contener la Declaración Responsable para el inicio de la actividad:

Anexo 3 Declaraciones a presentar junto a la declaración de inicio de la actividad (art. 13.2)

Después, el Cabildo procederá a la inscripción de oficio en plazo quincenal en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias y entregará (al propietario o explotador) las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador y el libro de inspección.

También procederá la comunicación, por el propietario o explotador, de las modificaciones e incidencias en el ejercicio de la actividad (art. 14) y del cese (art. 15) para su constancia en dicho Registro.

Sin embargo, la realidad fáctica actual (poco más de un año después de la entrada en vigor del Decreto) es que hay muchos propietarios que desean inscribirse en dicho Registro, acuden al Cabildo Insular y allí les informan de que previamente tienen que dirigirse a su Ayuntamiento para saber en qué tipo de suelo está la vivienda de alquiler vacacional. En algunos Ayuntamientos les han manifestado que no les pueden proporcionar una información precisa, debido a las continuas modificaciones parciales de los Planes de Ordenación Urbana. El resultado es que después de ese peregrinaje, la mayoría de los propietarios no han podido inscribirse.

Lo cierto es la variabilidad de criterios y el grado de rigor o flexibilidad en la exigencia de dichos requisitos no sólo entre Cabildos sino entre los propios Municipios de una misma isla.

Distinto sería que la declaración responsable se configurara como una comunicación previa, bajo el compromiso del cumplimiento de los requisitos (accesibles y proporcionados), de forma que el comienzo de la actividad pueda ser inmediato, sin sufrir perjuicios por la posible tardanza de las Administraciones

Públicas y con independencia de la consiguiente inspección y sanción, si no se cumplen tales requisitos.

En definitiva, aunque con menores cargas para el operador que el tradicional sistema de autorización previa, puede afirmarse que el régimen adoptado (por el Decreto) de una declaración responsable más la inscripción de oficio en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias es asimilable prácticamente al régimen de autorización para el ejercicio del servicio de alojamiento turístico en Canarias (arts. 4.6 y 9 Directiva 2006/123 o Directiva *Bolkestein* y arts 3.8 y 5 Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; en adelante, de Libertad de servicios).

“El concepto de «régimen de autorización» debe abarcar, la obligación, para poder ejercer una actividad, de estar inscrito en un colegio profesional o en un registro, en una lista oficial o en una base de datos,.... La concesión de una autorización puede ser resultado no solo de una decisión formal, sino también de una decisión implícita derivada, por ejemplo, del silencio administrativo de la autoridad competente o del hecho de que el interesado deba esperar el acuse de recibo (o una documentación) de una declaración para iniciar la actividad en cuestión o para ejercerla legalmente”. (Considerando 39 Directiva 2006/123).

Recuérdese la prohibición de que el acceso a una actividad se condicione a la exigencia de acreditar la existencia de una necesidad económica, de una demanda en el mercado, de la evaluación de sus efectos, u otras circunstancias que puedan encubrir una planificación económica (art. 14 Directiva 2006/123; art. 10.e, Ley 17/2009, de Libertad de servicios).

En coherencia con ello la Ley 20/2013, de garantía de la unidad de mercado (LGUM) alude a las actuaciones que limitan la libertad de establecimiento y la libertad de circulación (art. 18.2.g), en orden a posibilitar que se apliquen de manera uniforme las leyes en el ámbito nacional.⁴³

⁴³ Según el Preámbulo: Todas las Administraciones Públicas observarán los principios recogidos en esta Ley, en todos sus actos y disposiciones y para todas las actividades

▪ Inspección y sanción

Otro aspecto íntimamente relacionado con la Administración y en estrecha dependencia con el anterior es el del incumplimiento de la normativa turística y la correspondiente aplicación del régimen sancionador previsto en el título VI de la Ley 7/1995 LOTCan. De

hecho, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en varias ocasiones, revoca los fallos judiciales previos de juzgados contencioso-administrativos que resolvieron a favor de la Administración. En sus fundamentos el Tribunal aplica con retroactividad la modificación normativa realizada en Canarias para adaptar la Directiva comunitaria a los sectores económicos de las Islas, sobre todo el turístico⁴⁴.

La presunción de certeza del acta inspectora es perfectamente compatible con la presunción de inocencia del titular.

En principio, la presunción de certeza del acta inspectora facilita la apertura de expedientes sancionadores por la Administración turística, pero es perfectamente compatible con la presunción de inocencia pues tales actas tienen el carácter de prueba de cargo, con posibilidad de prueba en contrario por parte del titular de la vivienda: presentando el contrato (aunque a veces no consta por escrito); acreditando que el inspector turístico no visitó la vivienda para comprobar que realmente se prestaban servicios turísticos, o probando que éstos efectivamente no

económicas, y especialmente en aquellas actividades que, bien por su carácter estratégico (telecomunicaciones, energía, transportes) bien por su potencial para la dinamización y el crecimiento económico (distribución comercial, turismo, construcción, industrias creativas y culturales, alimentación, sector inmobiliario, infraestructuras) resultan de especial relevancia para la economía". A su vez, según la DA 4ª respecto al título competencial de esta norma: "Esta Ley se dicta en ejercicio de las competencias exclusivas del Estado para la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación procesal, en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, así como sobre las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y la legislación básica sobre contratos administrativos, recogidas respectivamente en las materias del artículo 149.1. 1.ª, 6.ª, 13.ª y 18.ª de la Constitución."

⁴⁴ Vid. en especial STSJ Islas Canarias (cont.-admvo) 23 diciembre 2012 JUR\2012\190530.

se prestaron (vg., con una testifical). Así, se invierte de nuevo la carga de la prueba para la Administración⁴⁵.

En sentido diferente (incluso contrario) alguna normativa autonómica (vg., art. 50.2 LTIB) establece la presunción de que habrá *comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando no se puede acreditar que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos*. Es una presunción *iuris tantum* de existencia de un contrato de alojamiento siempre que se comercialicen turísticamente las viviendas.

Otras veces la infracción se fundamenta en el empleo de una denominación inadecuada: al tratarse realmente de arrendamiento de temporada, y no alojamiento, podría alegarse que las denominaciones *vacacional* o *turística*, o similares son sancionables como oferta ilegal (art. 28.2 y 3 LTIB) si falta su inscripción como tales en el correspondiente Registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos. Pero, en realidad, dicha normativa sancionadora no puede aplicarse porque como no constituyen propiamente alojamientos, no es exigible su inscripción en dicho registro, además de no poder existir riesgo de inducción al error, al no incluir servicios, a diferencia de los alojamientos

Es evidente que para eludir –legalmente– el régimen sancionador contenido en la normativa turística parece recomendable que las cesiones de uso del inmueble con fin vacacional se instrumenten mediante contratos de arrendamiento de temporada.

Por tanto, lo importante no es el canal de comercialización sino el contenido de servicios comercializados a su través. De hecho, dichos arrendamientos pueden ser comercializados en canales no turísticos, como los portales inmobiliarios de internet. Y viceversa, también pueden comercializarse determinados alquileres en canales turísticos, pues siempre que no se ofrezcan servicios complementarios, seguirán siendo arrendamientos de temporada. Es cierto que, en este caso, será

⁴⁵ En el caso de la STSJ Islas Canarias (cont-adm) 5 marzo 2001 (JUR\2001\184966) el recurso del sancionado se estima porque la Administración solo aporta indicios insuficientes para destruir la presunción de inocencia de que goza todo imputado, por lo que no resultan probados en la forma exigida los hechos constitutivos de la infracción.

conveniente que pueda probarse que no se han prestado servicios complementarios⁴⁶, con el contrato escrito u otro tipo de pruebas (testificales, facturas de limpieza pagadas por el arrendatario a otra empresa), acreditando que el edificio no esté abierto al público, o que su uso es residencial según estatutos de la propiedad horizontal y la normativa urbanística, etc).

Para la efectividad de la labor inspectora es decisivo posibilitar el acceso del agente a la vivienda de uso turístico, no pudiéndose alegar la condición de domicilio de la vivienda para evitar dichas actuaciones. Incluso en el supuesto de que en la vivienda de uso turístico resida su propietario (que cede habitaciones) habrá de decidirse ponderando las «circunstancias concurrentes y los intereses en conflicto, público y privado (Fundamento jurídico sexto de la STC 50/1995, de 23 febrero, del Tribunal Constitucional).

Apercibimiento	En los supuestos de infracciones leves, cuando no exista reincidencia y no se estime conveniente la imposición de multa.
Multa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En las infracciones leves, hasta 1.500 euros. ▪ En las graves: entre 1.501 y 30.000 euros ▪ En las muy graves: entre 30.001 y 300.000 euros.
Suspensión temporal de actividades o del ejercicio profesional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entre un día y seis meses de suspensión de todas las actividades o ejercicio profesional, cuando exista reincidencia en la comisión de faltas graves. ▪ Entre seis meses y un año de suspensión, cuando exista reincidencia en las faltas muy graves.

⁴⁶ Martínez Cañellas, op. p. 176. Una forma de eludir esta prohibición es que en la práctica el arrendador, a petición del usuario, recomiende persona o empresa (diferente del arrendador) que puede prestar estos servicios.

Revocación de la autorización turística	Sólo para el alquiler de esa vivienda vacacional
Clausura definitiva del establecimiento	En el caso de infracciones muy graves cuando el responsable haya sido sancionado dos o más veces por ese tipo de infracciones en el transcurso de tres años consecutivos y medien graves perjuicios para los intereses turísticos de Canarias derivados de la conducta del infractor

“Las cuantías de las multas podrán ser revisadas por el Gobierno de Canarias, cuando por el transcurso del tiempo, las mismas se consideren desfasadas.”⁴⁷

B. El IGIC y otros aspectos fiscales

Las viviendas vacacionales se rijan por el Decreto 113/2015 o por la Lau o CC, al no destinarse a vivienda habitual, estarán sujetas al 7% de IGIC, debiendo el arrendador expedir factura por cada estancia, repercutiendo al usuario del servicio dicho 7% sobre el precio final pactado e ingresando el resultado en la Hacienda Autónoma.

En cuanto al IRPF, el arrendador podrá actuar como persona física (declarando los rendimientos del capital inmobiliario) o como empresario (declarando por vía de actividades económicas, si cumple los requisitos para ello)⁴⁸.

El Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2015⁴⁹ alude a esta cuestión y a otras conexas (vg., economía digital): la menciona expresamente en el apartado de actuaciones presenciales en economía sumergida:

⁴⁷ Art. 79.2. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

⁴⁸ Se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa (art. 27.2 LIRPF).

Realización de actuaciones en el sector servicios enfocadas al descubrimiento de actividades y rentas ocultas en negocios de la economía sumergida. Entre otros, se actuará sobre los particulares que ceden de forma opaca total o parcialmente viviendas por internet u otras vías. De igual modo se actuará respecto de aquellas empresas turísticas regulares que no cumplen debidamente sus obligaciones fiscales. Asimismo, se realizarán actuaciones presenciales para la detección de alquileres irregulares no declarados.

En este sentido, la plataforma *Airbnb* ya informa a los propietarios que gestionan y comercializan sus alojamientos a través de su intermediación, respecto a la necesidad de tributar por los ingresos generados. Desde luego, la mayor colaboración efectiva con la Administración Tributaria (a través de la cesión de datos dentro del marco legal vigente) aceleraría la regularización fiscal de esta actividad.

En general, la Dirección General de Tributos⁵⁰, ha establecido las siguientes pautas en esta materia:

- Respecto del IVA (Ley 37/1992) (en Canarias, su análogo IGIC)

Se consideran prestaciones de servicios “los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra” y “las cesiones del uso o disfrute de bienes” (art 11 apdo. 2, núms. 2 y 3). El arrendamiento de una vivienda, ya sea como vivienda habitual o como vivienda de temporada, constituye en todo caso una operación sujeta al Impuesto, y aunque se prevén algunas exenciones, no estarán exentos los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos (art. 20, apdo. uno, núm. 23º).

⁴⁹ Vid. Resolución de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de de 9 de marzo de 2015, por la que se aprueban las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2015.

⁵⁰ Vid. Consultas vinculantes num. V3549-13 de 9 diciembre 2013 (JUR\2014\43005) y num. V3554-13 de 9 diciembre 2013 (JUR\2014\43010).

- Respecto del IRPF

Se incluyen como rendimientos del capital los provenientes de los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, que no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente (21.1 apdo. 2 Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación del de Sociedades, Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio).

Si el alquiler de vivienda de su propiedad para uso turístico se complementa con la prestación de servicios propios de la industria hotelera (vg., restaurante, limpieza, lavado de ropa), las rentas derivadas de los mismos tendrán la calificación de rendimientos de actividades económicas (art 27.1 LIRPF), mientras que si no lo hace estaríamos ante rendimientos del capital inmobiliario, aunque en algún caso sería posible la concurrencia con rendimientos de actividades económicas (artículo 27.2 LIRPF).

Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y los demás bienes cedidos con éste (art. 23.1 LIRPF).

Al tratarse del arrendamiento de un inmueble cuyo destino primordial no es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, no resultará aplicable la reducción del rendimiento neto prevista en art. 23.2 de la Ley del Impuesto, con independencia de que el contrato de suministro de luz esté a nombre del arrendador o del arrendatario.

- Respecto al Impuesto de Sociedades,

En el caso de la Consulta vinculante num. V1995-14 de 24 julio 2014 (JT\2014\1572), el consultante había firmado un contrato denominado "contrato de gestión de viviendas de uso turístico" por el que cedía a otra sociedad los apartamentos de su propiedad para que la cesionaria los explotase como viviendas de uso turístico en nombre propio y por cuenta de la cedente a cambio de un precio cierto fijado en el contrato. Se resuelve que es procedente la retención discutida pues propiamente no se trata de arrendamiento de negocio, sino estrictamente de

arrendamiento de inmueble.

- **En Canarias**

En particular, en Canarias, presenta especial interés la siguiente tributación respecto a las personas que realizan esta actividad (el propietario o las personas físicas o jurídicas a las que éste se la haya encomendado), entre otros:

- **Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).** Art. 59.1 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación del Régimen Económico Fiscal de Canarias)

- **Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (IRNR).** Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

- **Impuesto sobre Actividades Económicas.** El punto III (*Otros datos*) del Decreto 113/2015, exigía en la declaración responsable la consignación del número de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (1.685 - alojamientos turísticos extrahoteleros); ahora se alude al IGIC⁵¹.

En definitiva, la no sujeción a la normativa sectorial general y, en especial, las menores cargas fiscales que se aplican sobre las viviendas de uso turístico (o al menos la frecuente opacidad fiscal), se traducen en menores precios del alquiler, provocando una clara situación de competencia desleal en este mercado.⁵²

⁵¹ Según corrección de errores del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 101, de 28.5.15), en el *Anexo 2, apartado III.- Otros datos*, en el primer renglón (donde dice: *Número de alta en el Impuesto de Actividades Económicas*) debe decir: *Fecha de alta en el Impuesto General Indirecto Canario (I.G.I.C.)*.

⁵² Como ejemplo puede servirnos el supuesto sugerido en "Fiscalidad del alquiler de una vivienda vacacional (ejemplo)" en <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/5/10/fiscalidad-alquiler-vivienda-vacacional-ejemplo>

C. Competencia y economía colaborativa

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC) es el organismo público que tiene por objeto garantizar, preservar y promover el correcto funcionamiento, la transparencia y la existencia de una competencia efectiva en todos los mercados y sectores productivos, en beneficio de los consumidores y usuarios⁵³.

La aplicación armónica de los arts. 33 (función social de la propiedad) y 38 (libertad de empresa en economía de mercado) de nuestra Constitución exige que las Administraciones públicas actúen motivadamente según principios tales como el de *necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia* (art. 4 Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible) y *libertad de establecimiento* (art. 4 Ley 17/2009, de Libertad de servicios).⁵⁴

Precisamente la Sala de Competencia del CNMC ha emitido varios informes relativos a diferentes proyectos autonómicos reguladores del alquiler de viviendas de uso turístico o vacacional, analizando las implicaciones de esas normas reglamentarias⁵⁵. El Decreto 113/2015 establece las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, incorporándolas a la regulación de los establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología en la modalidad extrahotelera.

⁵³ Vid. art. 1.2 Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

⁵⁴ De forma más general, son referibles a esta materia la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal. Actualmente vid. art. 129 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

⁵⁵ Es el caso del Informe al Anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi, elaborado por la Autoridad Vasca de la Competencia; del Informe sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico de Aragón, de 16 de abril de 2015, emitido por la Comisión de los Mercados y de la Competencia (IPN/CNMC/007/15), y el emitido por la Autoritat Catalana de la Competència, el 9 de septiembre de 2015, respecto al Proyecto de Decreto de Reglamento de Turismo de Catalunya.

En nuestro caso, esta Comisión, tan sólo dos meses después de la aprobación del citado Decreto 113/2015, notificó al Gobierno de Canarias un requerimiento previo para que anulase o modificase varios de sus artículos por considerarlos contrarios a la competencia al restringir injustificadamente este uso vacacional especialmente en zonas turísticas y mixtas turístico-residenciales, con exigencias exageradas que elevan los costes de entrada en este mercado. Si el Gobierno canario no lo hiciera así, dicha Comisión procedería a la interposición de un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.⁵⁶

En concreto, dicha Comisión examinó el citado Decreto canario conforme a la normativa de competencia y a los principios de regulación económica eficiente y determina, entre otros aspectos, que exige innecesariamente al arrendador habitualidad en la actividad, prohíbe el alquiler por estancias o habitaciones, impone un exhaustivo catálogo de requisitos en cuanto a las dimensiones y equipamiento de las viviendas y, en definitiva, un régimen de declaración responsable que tiene características más propias de la autorización administrativa. Ello entorpece la autonomía del empresario para organizar su actividad, del propietario para disponer de sus bienes sin restricciones injustificadas y del turista de elegir libremente su tipo de alojamiento.

El estudio de AZNAR DOMINGO⁵⁷ matiza estas afirmaciones en varios sentidos que resultan más evidentes en la materia que estudiamos:

- Restricción a la libre residencia y circulación (art 19 CE) con especial evidencia en ciertos supuestos frecuentes, vg: una familia de cuatro o cinco miembros (incluso con mascota) que desea establecerse dos o tres semanas; o matrimonio de jubilados nórdicos que pretende residir dos o

⁵⁶ De forma más general, son referibles la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

⁵⁷ Aznar Domingo, *Dictamen Jurídico sobre el Reglamento de las Viviendas Vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias* (Decreto 113/2015, de 22 de mayo), emitido por encargo del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife (27 noviembre 2015).

tres meses en una zona turística, elegiría con preferencia una vivienda vacacional y no un establecimiento hotelero.

- Restricción de la libre competencia (art. 38 CE): Ni la Administración puede beneficiar sólo a un sector de los operadores económicos, ni los empresarios hoteleros utilizar el argumento de que “pierden clientes”, porque en un sistema de libertad de mercado el cliente o consumidor no “pertenece” a ningún sector en exclusiva. Lo que es exigible es que todos los operadores actúen en el tráfico mercantil en igualdad de condiciones, ejerciendo los mismos derechos pero también soportando las mismas obligaciones. Y realmente cabe plantearse si una vivienda de alquiler vacacional en una zona turística puede ser competencia para un hotel de cuatro o cinco estrellas, cuando muchas veces se trata de ofertas alojativas de distintos productos y servicios demandados por diferentes tipos de clientes.

Según AZNAR DOMINGO, en esencia, el Decreto 113/2015 del Gobierno de Canarias vulnera la normativa de defensa de la competencia, ya que en vez de reducir las limitaciones a aquéllas mínimamente imprescindibles para el cumplimiento de requisitos técnicos, establece una carga innecesaria para los operadores que incrementa los costes y limita su libertad de auto-organización.

Para otros, sin embargo, la regulación del Decreto 113/2015 respecto a los requisitos funcionales, dotación de muebles, instalaciones y equipos (art. 9.1) y de equipamientos mínimos (art. 10) podría parecer excesiva en su redacción al contener una enumeración bastante detallada, pero no resulta inasumible ni, por tanto, infringe el criterio de proporcionalidad.⁵⁸

En cambio, los requisitos de dimensiones mínimas (art. 9.2) ofrecen dos obstáculos. Primero, una remisión en bloque a otra norma, el Decreto 117/2006 que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la

⁵⁸ “El reto de regular el alquiler vacacional” (4.10.15), *Blog de Antonio Garzón*, en <http://www.antonio garzon.com/2015/10/el-reto-de-regular-el-alquiler-vacacional/>

obtención de la cédula de habitabilidad⁵⁹. Segundo, la exigencia de la obligatoria adaptación de las viviendas vacacionales a unos requisitos establecidos después de su construcción.

Es muy variado en la normativa reguladora el grado de concreción de las circunstancias y requerimientos de estas viviendas y del estado de sus instalaciones y elementos: desde los términos muy generales (amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato), pasando por cierto desglose (mobiliario, cubertería, menaje, lencería) hasta la más exhaustiva enumeración (Canarias).

En realidad, se trata de una enumeración dinámica en la que ciertos elementos, en un principio complementarios, son considerados progresivamente más necesarios y hasta esenciales. Entre ellos figuran: acceso inalámbrico a Internet (Wifi), elementos fijos de aire acondicionado (no ventiladores) en habitaciones y salones, calefacción si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ofrecimiento de información turística de la zona, etc.

Otras prestaciones complementarias sirven para graduar las diferentes categorías (*parking* para clientes, piscina o situación en primera línea de playa, lavavajillas, etc), o se incorporan a modo de obligaciones (vg., atención de consultas y asistencia, hojas de reclamaciones, teléfono de contacto) en orden a matizar la calidad del producto ofrecido.

Todo ello se produce en un contexto mundial de innovación tecnológica, en un mercado de creciente contratación *on line* de servicios de alojamiento y presencia de la economía colaborativa⁶⁰. Se trata, en esencia, del intercambios de bienes y

⁵⁹ Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos de alojamiento turístico y su control se regularán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, en especial, las condiciones de aislamiento térmico, así como acústico entre las unidades alojativas, que tendrán la consideración de viviendas a estos efectos. (Disposición Adicional Cuarta, Decreto 117/2006).

⁶⁰ La denominada *economía colaborativa* favorece a propietarios, que ofrecen bienes y servicios que permanecen potencialmente infrautilizados a cambio de una contraprestación, y a consumidores, porque el uso de plataformas tecnológicas aumenta la información disponible y se reducen los costes de transacción (aumentan las posibilidades de

servicios entre personas en red (sistema *p2p* o *peer to peer*), que en materia de turismo se observa especialmente en el ámbito del transporte de personas y del alojamiento.

Existen modalidades de economía colaborativa pura (vg., *couchsurfing*, *homeexchange*, *nightswapping*) que no cuentan propiamente con un marco jurídico que articule las relaciones entre sujetos ni contraprestación pecuniaria, pero que trascienden la cesión de uso a amigos o familiares o se diferencian de los establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos.

Diferentes son los modelos residenciales con contraprestación económica (turismo colaborativo híbrido), vg., Airbnb es una empresa que cobra una comisión y tiene un portal que ordena por precios las estancias que ofrece.

Recientemente la Unión Europea analiza en un informe la situación de la economía colaborativa y la incidencia de algunos de sus factores en los diversos sectores económicos⁶¹. En relación al alquiler turístico se cuestiona si son aplicables los requisitos de acceso al mercado tales como licencias, autorizaciones, seguros obligatorios, condiciones mínimas, tradicionalmente exigidos en otros sectores para modelar una oferta con mayor protección para el consumidor. Considera dicho informe que las prohibiciones absolutas y las restricciones cuantitativas de una actividad solo deberían aplicarse cuando no puedan utilizarse medidas menos restrictivas para alcanzar un objetivo de interés público legítimo. Por ejemplo, prohibir el arrendamiento de apartamentos a corto plazo de modo general parece difícil de justificar porque el uso en alquiler de propiedades a corto plazo puede limitarse a un número máximo de días al año. Esto permitiría a los ciudadanos

comparación) y los problemas de información asimétrica (gracias a los sistemas de reputación y señalización entre consumidores), además de generarse numerosas externalidades positivas, tanto medioambientales como sociales y económicas. Vid. Informe de la CNMC sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico de Aragón, de 16 de abril de 2015 (IPN/CNMC/007/15).

⁶¹ *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*, Comunicación de la Comisión al Parlamento europeo, al Consejo, al Comité económico y social europeo y al Comité de las regiones, 2.6.2016 COM(2016) 356 final.

compartir sus propiedades de manera ocasional sin privar a la propiedad de acceso al mercado de alquiler a largo plazo.

Respecto a la protección de los consumidores, en la economía colaborativa el criterio tradicional de la defensa de la parte más débil frente al empresario profesional se desdibuja porque hay relaciones B2B (entre empresas), B2C (entre empresa y particular/consumidor) y C2C (entre particulares). Indudablemente las relaciones B2C tienen para el consumidor garantías mucho mayores que las C2C. Por ello, resulta relevante saber cuándo se estamos ante unas u otras. *El peligro resulta de disfrazar o simular una “economía colaborativa” por el simple uso de una plataforma de este tipo, disimulando lo que realmente es auténtica actividad empresarial: ello supone un cambio en el régimen normativo aplicable.*

Y un criterio de distinción entre ambos supuestos puede ser la frecuencia de servicios (y consiguiente nivel de ingresos derivados de la actividad), pues el mero afán de lucro es propio de todo alquiler y no discrimina entre sus diversos tipos).

El objetivo principal de la regulación no debe ser el objeto (la vivienda) sino el sujeto (el arrendador), ya que es él quien debería determinar la normativa aplicable, en función de si es particular o empresario.

En definitiva, este informe propone que las propias plataformas creen mecanismos que permitan identificar a los proveedores, bien como particulares, bien como profesionales, para que los usuarios sepan la condición de con quien contratan, ya que las garantías legales exigibles a unos y otros son distintas.

Por su parte, la CNMC, en su informe económico sobre el Decreto 113/2015, confirma la conclusión a la que había llegado, confirmándola con estadística. Desde luego que el mercado de alojamiento turístico de Canarias se ha dinamizado de forma extraordinaria, con la entrada de las viviendas vacacionales a través las plataformas especializadas porque solucionan problemas tradicionales (vg., costes de transacción, generación de reputación). Con ello se incrementa la presión competitiva, reduciendo los precios, proporcionando incentivos para una mayor calidad, y aumentando la variedad de oferta de servicios disponible para los consumidores.

El Informe fundamenta debidamente que ni la exclusión del mercado de las viviendas ubicadas en zonas turísticas ni las demás restricciones incorporadas en el Decreto 113/2015 están justificadas desde los principios de la regulación económica eficiente. Además, apoya sus argumentos con estudios de evidencia empírica del impacto en precios de un mayor nivel de entrada y competencia en el mercado de alojamiento turístico.

Por tanto, tales restricciones no sirven para asegurar o proteger ninguna razón imperiosa de interés general, sino sólo para limitar la competencia frente a los operadores establecidos – fundamentalmente hoteles y apartamentos turísticos- y evitar que los efectos positivos en términos de precios, calidad, variedad e innovación se trasladen a los consumidores, reduciendo el bienestar general.

Y concluye que, por estos motivos, la única opción normativa alineada con el interés general es eliminar todas estas restricciones del marco normativo.

D. Perspectiva del derecho extranjero y autonómico español

Nos interesa en el presente epígrafe una perspectiva externa e interna respecto del ámbito nacional. Los principales destinos turísticos del mundo han respondido a los retos del rápido crecimiento de la oferta intermediada por plataformas *p2p*, atendiendo a múltiples aspectos y con diferente suerte. Han considerado factores tales como la zonificación (París), dotaciones y calidades mínimas (Lacio), protección especial a los residentes (Ámsterdam), importancia de la regulación de la propiedad horizontal (*Multiple Dwelling Law*, en New York), modalidad contractual (*Vacational Rental License* obligatoria, en Chicago), capacidad de alojamiento, determinación de la habitualidad (vg., como *hobby* compartiendo el anfitrión su propia residencia habitual, o exigiendo un máximo de días al año), carácter de profesional del arrendador (v.g., número de viviendas en alquiler), etc.⁶².

⁶² En 2014 se aprueba en Francia La Ley ALUR (“Loi ALUR”) que ampara el *home-sharing*, sin necesidad de previa autorización municipal si dicho alojamiento se realiza en la residencia habitual del anfitrión (que modifica el “Code du Tourisme”) acompañada de normativa de recaudación de las tasas turísticas a plataformas y sus usuarios, soluciones semejantes a las aplicadas por ciudades como Portland, San Francisco, Ámsterdam o Milán. Vid. [Francia y su](#)

Por ello los diferentes modelos normativos varían según el criterio de política legislativa que prevalezca en cada caso: la protección del turista o de los vecinos residentes, el crecimiento del número de llegadas de turistas, facilitando o restringiendo, en cada caso, el alquiler de viviendas, etc. En definitiva, no debe realizarse una traslación directa desde cualquier sistema extranjero al nuestro, pero sí conocer las lecciones que otros modelos nos pueden aportar.⁶³

En el ámbito autonómico español un supuesto paradigmático es el que puede plantear un particular que sea propietario de un apartamento, vg., en las Islas Baleares, aunque sería extrapolable a muchas regiones. Ahí en concreto, las viviendas susceptibles de alquiler turístico son solamente las unifamiliares o pareadas (y además, bajo la unidad de explotación) y no las sometidas al régimen de propiedad horizontal (arts. 28 y 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio). Lógicamente los propietarios pueden alquilar sus apartamentos por semanas o por meses en arrendamiento de temporada pero no podrían comercializarlos a través de canales de oferta turística (lo que en la práctica impide o dificulta mucho la actividad), y menos aún comercializar servicios turísticos respecto a ellos.

En este caso interesa destacar⁶⁴:

- Inclusión de la actividad de alquiler de apartamentos turísticos como actividad económica, en el ámbito de Ley 20/2013 de garantía de la unidad de mercado, norma aplicable al *acceso y ejercicio de actividades*

modelo de home-sharing, en <https://ecolaborativa.com/2016/03/20/francia-y-su-modelo-de-home-sharing/> (20.3.16).

⁶³ "Identificación de mejores prácticas internacionales...", CEHAT, op. cit. pp. 19 ss. Un claro balance del estado de la cuestión fuera de nuestras fronteras, tanto en Estados Unidos como en las principales capitales europeas (Ámsterdam, París, Londres, Berlín, etc) lo brinda DE LA ENCARNACIÓN, "El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales" <http://deje.ua.es/es/derecho-administrativo/documentos/comunicaciones/el-alojamiento-colaborativo-viviendas-de-uso-turistico-y-plataformas-virtuales.pdf>, destacando las mayores o menores restricciones (relativas a temporalidad máxima y mínima, ocupación y convivencia o no con el propietario, fiscalidad, etc) sin olvidar las circunstancias del mercado (vg. la falta de oferta de inmuebles en compra y alquiler de larga duración, o la llamada gentrificación), con enlaces de interés a doctrina y normativa muy actualizada (pp. 6 y 7).

⁶⁴ Informe de Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado (20.2. 2015) alude a obstáculos al libre establecimiento en el ámbito del alquiler de apartamentos turísticos en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

económicas en condiciones de mercado en cualquier lugar del territorio nacional.

- Análisis de la alegación de la Consejería: la pretendida proporcionalidad de la regulación restrictiva autonómica por razón imperiosa de interés general.
- Proposición de un procedimiento de coordinación interadministrativa entre las Comunidades Autónomas que ostentan la competencia exclusiva en materia de ordenación turística, para la adaptación de su respectiva normativa a la modificación efectuada por la LAU.

En definitiva, conviene observar las pautas establecidas para la cooperación en la elaboración de proyectos normativos entre las diversas autoridades competentes, tales como intercambio de información, coherencia y simplificación de cargas, audiencia pública y muy especialmente la evaluación del impacto normativo que procure la consistencia de los requisitos de acceso y ejercicio de una actividad económica con el resto de la normativa de las demás autoridades competentes en una determinada materia (art. 14 Ley 20/2013).⁶⁵

Concretando en materia turística, pueden verse los diferentes niveles y competencias de las administraciones, para poder coordinar, regular y controlar mejor este fenómeno en toda España:

⁶⁵ Así lo recoge también la prensa. "Tormenta vacacional", (*Diario de avisos*, 2.7.15) retrata la coincidencia de una serie de factores en esta cuestión: la Ley de Garantías de la Unidad de Mercado (que pretende eliminar barreras empresariales entre Comunidades, produciendo una centralización legislativa, la publicación dispersa y dispar de sendas normativas autonómicas sobre el alquiler vacacional, sin respetar la citada Ley, el fenómeno de la economía colaborativa, etc. Vid. <http://www.diariodeavisos.com/2015/07/tormenta-vacacional/>

Cuadro 6: Diferentes niveles de las administraciones competentes
Elaboración propia

Estado	<ul style="list-style-type: none"> · Mayor <u>equidad fiscal</u> (en especial, <u>tratamiento del IVA del alquiler turístico</u>) · <u>No neutralidad de las plataformas</u> de información y distribución digitales en base a la LSSICE · Seguridad ciudadana
CCAA	<ul style="list-style-type: none"> · Derechos de <u>información</u> del turista. · Dotaciones de <u>calidad</u> para el turista. · Limitar los efectos negativos sobre la convivencia vecinal. · Creación del <u>Certificado de Inspección</u> Turística de Viviendas
Ayuntamientos	<ul style="list-style-type: none"> · Determinar los ritmos más adecuados de <u>crecimiento y ubicación</u> de la oferta según zonificación. · Concesión de licencias de actividad, mediante cumplimiento de la normativa.

2.2 El decreto 113/2015 de 22 de mayo

El Decreto 113/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, además de explicar su concepto y definir sus elementos (como hemos visto en epígrafe anterior) prevé su propio desarrollo y modifica otras disposiciones normativas estableciendo:

- Las viviendas vacacionales se registrarán por el Decreto 113/2015 y no por el Decreto 142/2010 (art. 3.2 Reglamento que regula la Actividad Turística de Alojamiento).
- Las viviendas vacacionales pertenecen a la tipología extrahotelera: se añade la letra “e)” al artículo 5.2 del Decreto 142/2010 para mencionarlas expresamente.
- Se habilita para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución de este Reglamento a la “persona titular del departamento de la Administración

Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo” (Disposición Final Primera).

Dicho esto, observamos a lo largo del Decreto 113/2015 más exclusiones que inclusiones. Es decir, se delimita la vivienda vacacional legal en Canarias por vía negativa, es decir, definiendo la que es ilegal o alegal (la que, en realidad, se regiría por las normas anteriormente expuestas, no turísticas). Es por ello que en la siguiente tabla tratamos de esquematizar todas aquellas viviendas canarias que no serían viviendas vacacionales según el Decreto 113/2015.

Cuadro 7. Exclusiones de viviendas canarias

Elaboración propia

NO ES VIVIENDA VACACIONAL SI:	
Lugar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Está dentro de zonas turísticas, que a su vez estén en suelos turísticos (art. 3.2.) ▪ Está en urbanizaciones turísticas (art. 3.2.) ▪ Está en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, (art. 3.2.)
Normativa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No presenta declaración responsable ante el Cabildo (art.12.2 y art.13) ▪ No dispone de hoja de reclamaciones (art. 16) ▪ No cumple con las disposiciones de: <ul style="list-style-type: none"> ○ La Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (art. 4) ○ El Decreto 113/2015 (art. 4) ○ El resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas (art. 4) ○ Los estatutos de la Comunidad de propietarios, si estuvieren sujetas al régimen de propiedad horizontal (art. 12.2.)
Habitaciones o uso compartido	se alquila por habitaciones o que sean de uso compartido (art. 12.1)
Precios	No expone sus precios, que cobran precios superiores a los expuestos o que cobren otros conceptos no contratados o no ofrecidos (art. 11)
Contrato	No existe un contrato previo entre arrendador y cliente con ciertos requisitos

	(art. 12.4)	
Identificación	No exhibe en la entrada, en lugar visible una placa-distintivo debidamente homologada siempre que no conste prohibición expresa por parte de las normas de la comunidad de propietarios (art. 6)	
Información y publicidad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Con carácter previo a la reserva o contratación, no se informa de las condiciones de acceso a la vivienda, horas de entrada y salida, admisión de animales de compañía, régimen de reservas y precios del servicio ofertado, así como cualquier otro requisito necesario para el uso de la vivienda vacacional. (Art. 7.5) ▪ Su publicidad no se ajusta a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe (art. 7.1.) ▪ Su publicidad no proporciona a la persona usuaria información suficiente sobre las características de la vivienda, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y de la persona usuaria. (art. 7.1.) ▪ Su promoción induce a confusión o error acerca de su modalidad y tipología, quedando expresamente clara su modalidad extrahotelera y su tipología de casa vacacional. (art. 7.2.) ▪ No se incluye el número de registro que les haya sido asignado en toda la publicidad y cualquiera que sea el medio empleado (art. 7.3.) ▪ No se expone, en lugar visible un cartel informativo con un número de teléfono de atención, en horario como mínimo de 8.00 h a 20.00 h, que permita resolver cualquier incidencia relativa a la misma, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactado al menos en los idiomas castellano e inglés (art. 7.4.) 	
Requisitos de seguridad	No permanece en un adecuado estado de conservación y la que no se pone a disposición de las personas usuarias en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización con carácter inmediato. (art. 8.1.)	
Equipamientos mínimos (art. 10)	Equipamiento general	<ul style="list-style-type: none"> a) Cierre interior de seguridad en puertas de acceso. b) Botiquín de primeros auxilios.
	Dormitorio.	<ul style="list-style-type: none"> a) Iluminación para la lectura junto a cada cama. b) Sistema efectivo de oscurecimiento de cada dormitorio con los que cuente. c) Perchas de material no deformable y estilo homogéneo adecuadas al número de personas usuarias. d) Camas dobles o individuales con las siguientes dimensiones mínimas: <ul style="list-style-type: none"> - Individuales: 0,90 m x 1,90 m - Dobles: 1,35 m x 1,90 m e) Equipamiento mínimo y ropa de cama suficiente por persona usuaria:

		<ul style="list-style-type: none"> - Protector de colchón. - Sábanas o similar. - Manta. - Almohada. - Cubrecama. <p><i>En caso de que la contratación fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de cama por persona usuaria para cada semana o fracción.</i></p>
	Baño	<ul style="list-style-type: none"> - Espejo. - Secador. - Porta-rollos para papel higiénico. - Alfombrilla. - Soporte, con capacidad suficiente, para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimera o similar. - Toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente. - Sistema que impida la salida de agua en la bañera o plato de ducha. - Toallas de baño por cada persona usuaria. - Toalla de mano por cada persona usuaria. - Cuando la estancia fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de toallas por persona usuaria para cada semana o fracción.
	Cocina.	<ul style="list-style-type: none"> - Horno o microondas. - Cafetera. - Vajilla, cubertería y cristalería en número adecuado a la capacidad de las personas usuarias. - Menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos. - Utensilios de limpieza. - Plancha y tabla de planchar

En resumen, y *a sensu contrario* para excluirla de este Decreto, la vivienda vacacional debe cumplir un doble requisito: que *esté ubicada en zona turística y a su vez en un suelo turístico, en una urbanización turística o en una urbanización mixta residencial y turística.*

Resulta paradójico que esta nueva categoría turística extrahotelera se prohíba en las zonas turísticas –o excluya- en las zonas turísticas, cuando lleva medio siglo operando en ellas a través de la LAU. No existe un deslinde preciso de los respectivos ámbitos de aplicación de la normativa vigente. Además, al excluir la vivienda turística de los suelos turísticos se crean problemas en las áreas

residenciales y también en el suelo rústico en el que la nueva categoría actuaría en competencia con las actuales casas rurales.

De hecho en las denominadas “zonas turísticas” existen viviendas residenciales y, por su propia naturaleza, son zona habitual de localización de las viviendas vacacionales ofertadas antes de la entrada en vigor de la normativa. Por tanto, en dichas zonas conviven tanto el propio uso turístico (vg., reservado a hoteles y complejos turísticos de apartamentos) como el uso residencial (reservado a viviendas).

Con frecuencia se trata de apartamentos que en su día fueron explotados turísticamente y cesaron después en dicha actividad, adoptando múltiples fórmulas de uso residencial (vg., primera vivienda para residentes en edad productiva, segunda residencia para no-residentes extranjeros jubilados, segunda vivienda para residentes). Un caso paradigmático es el de un complejo en que una mayoría de las viviendas esté en explotación turística reglada y entre las unidades restantes se encuentren varias fórmulas de uso residencial y, además, el alquiler vacacional.

En realidad, la citada restricción supone una prohibición encubierta del alquiler vacacional, porque dichas viviendas quedan excluidas del ámbito de aplicación del Reglamento y, por tanto, no podrán ser inscritas en el Registro General Turístico de Canarias ni podrán ejercer su actividad de manera legal.

El conflicto está servido. De hecho se prevé una modificación en la nueva ley del Suelo que admitirá el uso residencial en zona turística. La norma se aplicará de forma provisional hasta que en 2017, según lo previsto, se debata la ley turística. En concreto, la nueva ley de Suelo que está elaborando el Gobierno de Canarias permitirá compatibilizar el uso residencial consolidado en zonas calificadas como turísticas, según explicó ayer Lady Nieves Barreto tras la reunión del presidente Fernando Clavijo con la plataforma de afectados por el plan urbanístico de San Bartolomé de Tirajana, en Gran Canaria.⁶⁶

En lo que respecta a los propietarios de este tipo de viviendas, el Decreto 113/2015 les prohíbe superar la capacidad alojativa autorizada (establecida por el

⁶⁶ <http://www.lasportadas.es/d/20160202/435/La-Provincia>

número de dormitorios y ocupación, art. 5.1) y además les obliga a remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con la normativa vigente en materia de seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables (art. 8.2).

Por su parte, los usuarios -clientes o turistas- de este tipo de viviendas, tienen prohibido (art. 5.2):

- a) Destinar la vivienda vacacional a fines que no sean los propiamente turísticos para los que se contrató.
- b) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble.
- c) Contravenir las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda vacacional se ubique.

Estas prohibiciones para los usuarios, además, tendrán que estar “anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda vacacional, al menos en los idiomas castellano e inglés y puestas en conocimiento, previamente o en el momento de la contratación, a las personas usuarias de la misma” (art. 7.6).

Para algunos especialistas (SÁNCHEZ JORDÁN) estas prohibiciones son redundantes pues lógicamente ya están previstas con anterioridad en la normativa administrativa ordinaria o en caso en la Ley de propiedad horizontal (cuando la vivienda está constituida en este régimen).

3. Problemas y soluciones

El punto de partida ha sido un elevado stock de viviendas construidas en los años del boom, cuyo alquiler turístico quedaba amparado por la LAU, lo que dificultaba la inspección de la Administración Turística.

Ante la situación fragmentaria de la normativa autonómica por su distribución competencial e incompleta todavía en su desarrollo, se precisa

homogeneidad, en aras del cumplimiento del principio de unidad de mercado, y un enfoque transversal dirigido a proteger a turistas, propietarios, población residente, trabajadores y otros agentes afectados (vg. administradores de fincas, inmobiliarias).

La regulación de las diversas actividades implicadas en el alquiler vacacional tiene un seguimiento difícil, entre otros muchos extremos, respecto a:

- Las obligaciones sociales y laborales con los trabajadores que prestan sus servicios en relación a la vivienda.
- La tributación directa e indirecta por diferentes conceptos que grava dichas actividades económicas.
- La remuneración de los derechos de propiedad intelectual (vg, por la existencia de televisiones o música ambiental).

Por ello se recomienda una decidida voluntad política de regulación que cuaje en la creación de un marco común mínimo en materias de competencia estatal que facilite la coordinación autonómica y la adecuada técnica jurídica con visión integral que anticipe posibles situaciones conflictivas.

No sólo se trata de regular una modalidad alojativa más sino de encuadrarla en el modelo turístico global que se pretenda y fijar las condiciones de su desarrollo armónico con las demás. Es destacable en este contexto la importancia de las diferentes asociaciones de afectados. Entre estas puede citarse a nivel estatal FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos) CEHAT (Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos). En el plano autonómico canario destacan ASCAV (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional) y ASHOTEL (Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro).

Es preciso delimitar, entre otros muchos aspectos, la responsabilidad de operadores e intermediarios digitales, las consecuencias, a veces desfavorables, sobre la convivencia ciudadana y la evolución del mercado inmobiliario (vg.

precio de las viviendas en los centros urbanos), la responsabilidad civil de las partes involucradas, los estándares de calidad en el alojamiento, la zonificación de la oferta, etc.

3.1. Aspectos contemplados en la normativa⁶⁷

A. Registro de la actividad

- Opción entre varios modelos: autorización administrativa generalizada de la actividad, provisional, excepcional, o sometida a autorización de la Comunidad de propietarios.
- Urbanismo: calificación del suelo en el que se va a desarrollar la actividad, adecuación de las instalaciones del edificio al nuevo uso, interferencias posibles entre esta actividad y otras desarrolladas en edificios próximos (hospitales, escuelas,...).
- Seguro de responsabilidad civil: carácter facultativo u obligatorio

B. Instalaciones y servicios mínimos, categorías y clasificación

- Requerimientos mínimos de instalaciones y servicios: deben tener como referencia las necesidades y expectativas de los clientes y garantizar el pleno uso y disfrute de la vivienda.
- Dimensiones mínimas: de la totalidad de la vivienda y sus estancias (dormitorio, cocina, baño, sala de estar).
- Condiciones de comodidad y seguridad.
- Equipamiento de la cocina con la maquinaria y los utensilios para el pleno uso y disfrute de la misma.

⁶⁷ EXCELTUR, *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*, en <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> (24.6.2015).

- Mobiliario de las habitaciones (camas, colchones, lencería,...).
- Acceso a ventilación natural en todas las habitaciones.
- Servicio de atención continuada del huésped.

C. *Regulación de la seguridad, inspección, sanciones, régimen fiscal y otros requisitos*

- **Seguridad:**

- Cumplimiento estricto de la normativa de protección contra incendios, seguridad alimentaria e higiene de la vivienda.
- Registro y comunicación de los datos de los huéspedes (ficha de policía)
- Teléfono y servicio de emergencias.

- **Régimen de inspección:**

- Incumplimiento de los requerimientos mínimos y normativa de instalaciones y servicios.

- **Sanciones:**

Proporcionalidad general y agravación en ciertos casos. Aplicación tanto a la gestión directa por el propietario o como por terceros (agentes, portales)

- **Fiscalidad:**

Sistema de tasas por registro de la actividad o sistema de módulos.
Cumplimiento de la normativa fiscal aplicable a la actividad turística.

D. *Comercialización*

- Adaptación del turismo a nuevos formatos, dispositivos y entornos de consumo.
- Presencia de las TICs en todo el ciclo del viaje: desde la decisión y reserva; durante el viaje y hasta la transmisión final de experiencias.
- Proliferación de portales tanto globales como locales que ofrecen alquileres turísticos de viviendas residenciales pero simplemente recomiendan -no imponen- obligaciones a los propietarios y con ello pretenden evitar su corresponsabilidad.
- Comisión cobrada a los anfitriones y a huéspedes, que incluyen gastos de gestión del portal.

Seguros por incidentes sufridos por las partes, o daños causados por ellas, en concreto, tanto para proteger al propietario en caso de perjuicio imputable al huésped, como al huésped por razón imputable al anfitrión o propietario

3.2. Perspectivas

El fenómeno del alquiler vacacional presenta varios enfoques que es necesario considerar para una visión integral de su problemática.

Sociológica

El alquiler vacacional afecta a las diferentes Administraciones, a los ciudadanos en general y, en particular, a los propietarios y arrendatarios (turistas) de estas viviendas y a otros profesionales relacionados con dicha actividad (vg. administradores de fincas, pues no podrán actuar como canales de oferta turística de viviendas si su alquiler es irregular).

Judicial

Contra el Decreto 113/2015, por el momento, se han interpuesto, los siguientes recursos:

- Recurso de la Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (FEVITUR) que se tramita como procedimiento ordinario nº 94/2015.
- Recurso de Doña Isabel Megías Rosales que se tramita como procedimiento ordinario nº 99/2015.
- Recurso de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) que se tramita como procedimiento ordinario nº 117/2015.

Debido al idéntico objeto de estos recursos contra el Decreto 113/2015, se acumulan en un solo procedimiento que se tramita ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (procedimiento ordinario nº 94/2015 interpuesto por FEVITUR al ser el primer recurrente).

Política

Autonómica

Aprobación (en diciembre de 2015) por el Pleno del Parlamento de Canarias de una proposición no de ley en la que se solicita al Gobierno Canario la paralización del Decreto de alquiler vacacional. Pero dicha situación de suspensión –en realidad, de paralización material- no es más que una medida meramente cautelar, lesiva también de la seguridad jurídica, en espera de una rápida y adecuada regulación de esta materia, máxime a la vista del citado requerimiento de la CNMC y del consiguiente recurso en orden a eliminar las ya señaladas restricciones a la libre competencia⁶⁸. Esta dinámica de ralentización también se observa en otras CCAA⁶⁹

⁶⁸ Según manifiestan el Presidente del Gobierno canario y la titular de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, existe la voluntad política de “revisar” o reformar el Decreto

Nacional

El Defensor del Pueblo recomienda la concurrencia del uso residencial y turístico y la supresión del requisito de la unidad de explotación, para que los particulares puedan ofertar sus viviendas en alquiler turístico, sin más restricciones que las establecidas a las empresas. Con mayor razón rechaza que el Decreto canario 85/2015 (Renovación turística) contemple un procedimiento de “sustitución del propietario disidente” que permita a la Administración imponer la transmisión forzosa a un tercero en casos en que el propietario incumpla los deberes de conservación y rehabilitación. Por este motivo el Defensor del Pueblo ha iniciado una actuación ante la CNMC y ante la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes de Canarias.⁷⁰

Internacional

La Organización Mundial del Turismo elabora un informe sobre cómo está afectando este fenómeno a los diferentes destinos. Su secretario General afirma que *“Los países deben regular la economía compartida de forma inteligente, imaginativa y justa, pero sin matarla”*, cosa que no sucede en Canarias en donde algunos *lobbies* la han atacado con virulencia la posible regulación equilibrada.⁷¹

113/2015 y, al parecer, el estudio de esa reforma ya se le ha encargado a una empresa de “prestigio”.

⁶⁹ La Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (Apartur) considera que medidas del Ayuntamiento como la mera congelación de licencias incentivan la ilegalidad y que sería preferible *un modelo responsable y sostenible, equilibrado y participativo para todos los actores que permita una actividad de forma legal y pago de impuestos*

http://www.hosteltur.com/115242_congelar-incentiva-ilegalidad-advierten-apartur.html

26.2.2016

⁷⁰ Defensor del Pueblo. “Informe Anual 2015 y debates en las Cortes Generales”, *Alquiler de viviendas turísticas* (núm. consulta 14018557), p. 518, www.defensordelpueblo.es/informe-anual/informe-anual-2015/ (Madrid, 2016).

⁷¹http://www.hosteltur.com/112858_taleb-rifai-paises-deben-regular-economia-compartida-matarla.html

3.3. Algunas recomendaciones que se proponen

A) Para la regulación turística autonómica del alquiler vacacional⁷²

1. Garantizar los derechos de los turistas

- Protección y acceso: la seguridad, la prevención de incendios y la accesibilidad referida a establecimientos de pública concurrencia.
- Información adecuada y suficiente antes, durante y después de la contratación.
- Calidad básica de la oferta de alojamiento. Principio de proporcionalidad (facilidad de cumplimiento) de aspectos mínimos como una adecuada climatización, condiciones de limpieza e higiene satisfactorias, disponibilidad de espacios mínimos que permitan un alojamiento apropiado, etc.

2. Limitar los efectos sobre la población local

- a. Control de la actividad de los turistas por los vecinos del inmueble donde se alojan, mediante comunicación (o autorización) a la Comunidad de propietarios, incluso como requisito exigible para la obtención del certificado de inicio de la actividad y su inscripción en el Registro turístico autonómico.
 - Previsión en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal o en los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad.

⁷² EXCELTUR, Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados, pp. 86 y ss.

- b. Promover la concurrencia entre la actividad turística y la residencial (sostenibilidad), mediante el establecimiento de algunas prohibiciones comunes para propietarios y huéspedes orientadas a mejorar la convivencia ciudadana.
- c. Previsión en la planificación urbana de la actividad de alojamiento turístico en viviendas de alquiler (concesión de licencias de actividad, usos del suelo, zonas, etc.).

B) Para asegurar el cumplimiento de la regulación

Tan importante como el establecimiento de la regulación es su efectiva aplicación en relación, entre otros aspectos, a⁷³:

a. La responsabilidad de las plataformas en el cumplimiento de su normativa.

Estas plataformas, con frecuencia, multinacionales de tamaño y rentabilidad crecientes, no actúan como mero “prestador intermediario” de tratamiento técnico y automático de los datos facilitados por sus clientes, sino que prestan una actividad comercial proactiva a nivel mundial facilitando a los propietarios herramientas para gestionar la ocupación y reservas, reflejan las calificaciones de los usuarios, y cobran una comisión, proveyendo a veces de cobertura de seguros. Por ello procede la declaración expresa de no neutralidad de las plataformas de información y distribución digitales (y no su exención, prevista en el art 16 LSSICE). Por lo tanto, es necesario modificar el régimen de responsabilidad de las mismas.

⁷³ EXCELTUR, Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados, pp. 91 y ss.

b. Instrumentos de inspección y sanción

No sólo la regulación, sino la vigilancia del propio cumplimiento normativo está distribuida entre diferentes instituciones (vg., Administración Turística, Administración Tributaria, Agencia Española de Protección de Datos, etc). Surgen sinergias entre ellas que deben aprovecharse para un control más efectivo y viable por los propios organismos de inspección y menos incierto para el particular, evitando el solapamiento de competencias o la toma de medidas contradictorias, mediante la necesaria colaboración y comunicación recíproca de datos de este mercado entre los agentes competentes en aras de la eficacia y coordinación (art. 103 CE). No es infrecuente que las propias Administraciones denieguen o restrinjan permisos por miedo a incurrir en irregularidad por falta de información.

En concreto, se sugieren medidas para:

- El refuerzo de la inspección (vg., certificado de inspección turística de viviendas, similar a la conocida ITV de los vehículos y ITE de los edificios) como requisito previo a su registro y con sucesivas revisiones;
- El refuerzo del régimen sancionador de infracciones para que la imposición de sanciones no resulte más beneficiosa para el infractor que el propio cumplimiento de la norma que se infringe;
- La capacitación de los agentes involucrados y la difusión y sensibilización de los usuarios respecto de su cumplimiento;
- La disponibilidad de estadísticas oficiales para observar la evolución de esta oferta, sus precios y rentabilidades, así como la distribución geográfica de los diferentes destinos para la toma de decisiones adecuadas. Debe fomentarse la función informadora de los registros públicos (de la Propiedad y Catastro).

CUADRO. 8. Esquema de sugerencias propuestas

fuente: CAPTE propuesta nº12: Criterios principales para la redacción del Segundo Decreto Regulator del Alquiler Vacacional de Canarias⁷⁴

Sobre la base de algunos estudios muy recientes y partiendo del esqueleto del presente Decreto 113/2015 sugerimos algunas modificaciones o añadimos algunos matices:

ASPECTO O ÁMBITO A CONSIDERAR	ACCIÓN	MEDIDA CONCRETA	ARGUMENTACIÓN
Ámbito de aplicación	Modificación e inclusión	Incluir viviendas en suelos, zonas y urbanizaciones turísticas	Por la frecuencia de su localización
	No alteración	Exigencia de la habitualidad	Proporcionalidad
	Exclusión	<i>bed & breakfast</i>	La oferta alimentaria debe estar sujeta a la inspección sanitaria
Régimen jurídico	No alteración	Exigencia de cumplir con las normas sectoriales, especialmente las de seguridad (vg., para niños),	Los turoperadores la han impuesto en la hostelería.
	Modificación e inclusión	- Aumentar la atención del teléfono de emergencia a 24 horas - añadir un seguro de responsabilidad civil (150.000 euros)	
Canales de oferta turística	Inclusión	Amplitud intermedia en su enumeración, completada con una cláusula residual (que permite incluir, vg., los anuncios en prensa escrita, o el canal directo)	
Cesión temporal: <i>toda ocupación de cesión de</i>	Especificar redacción	Se considera alquiler vacacional una cesión temporal desde un día hasta seis meses de duración	Por seguridad jurídica

⁷⁴ Centro Atlántico de Pensamiento Estratégico, "II Informe CAPTE sobre la competitividad turística de Canarias", en especial pp. 68 a 80, en http://www.catpe.es/wpcontent/uploads/downloads/2016/02/CATPE_Competitividad_Turistica_A42.pdf/, (7.2.2016).

<i>vivienda por un periodo de tiempo, que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.</i>			
Requisitos de seguridad	No alteración	Obligación de informar del registro de clientes alojados a la Policía	Previsión en Orden INT/1922/2003, de 3 de julio (libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y análogos).
Declaración responsable del inicio de actividad para la inscripción en el Registro General Turístico	No alteración		
Inspección turística	Especificar	Necesidad de prohibir la cesión gratuita de la vivienda (o, en su caso, la obligación de declaración de inquilinos a precio "0"),	Facilitar la inspección y perseguir el alquiler no declarado
	No alteración	Hoja de reclamaciones	
Equipamientos y dimensiones mínimas	Opción para mejora del texto	Sustituir por la frase genérica "la vivienda estará dotada de los aparatos y enseres necesarios para su empleo inmediato o bien, mantener la enumeración de artículos (medidas de las camas, etc.).	
Explotación en régimen de propiedad horizontal	Mejora del texto; opción entre	Establecer por decreto la prohibición en las comunidades, salvo autorización por unanimidad de los comuneros, o bien incorporar dicha prohibición en los estatutos por mayoría simple	

Exclusividad en el uso comercial estas viviendas en meses de verano	No inclusión	Prohibición del uso al propietario durante ciertos meses	Desaconsejable por restricción de uso al propietario
Tributario	No alteración Introducción	Repercusión de IGIC en las facturas (art. 12.4) y en rendimientos capital inmobiliario (IRPF). Mecanismos para favorecer tributación local de operadores extranjeros	Equiparación entre la cama turística y la de alquiler vacacional

4. El alquiler vacacional en el marco jurídico turístico canario

4.1. La cuestión del uso residencial en zonas turísticas

Recientemente se plantean casos paradójicos en la realidad canaria en que se combinan dos cuestiones distintas pero íntimamente vinculadas: alquiler vacacional y uso residencial en zonas turísticas⁷⁵. El supuesto paradigmático es la polémica generada en San Bartolomé de Tirajana durante el verano del 2015 a consecuencia de la aprobación meses antes de dos decretos: 85/2015 (Reglamento de la Ley de Renovación Turística) y 113/2015 (Reglamento de viviendas vacacionales), relativas respectivamente a dichas materias.

En concreto, el Plan General de Ordenación (PGOU) de este municipio aplica el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de 2013 que prevé el deber de atenerse al uso turístico. Subyace a esta cuestión la pretendida incompatibilidad entre usos residencial y turístico (y la necesaria “desresidencialización”) se refleja ya con anterioridad en los textos legales:

⁷⁵ Esta situación, fuertemente contestada por los propietarios, ha dado lugar a la Plataforma de Afectados por la Ley Turística. Vid. “Una ley turística que segrega al residente” (*Canarias 7*, 29.2.2016) (en <http://www.canarias7.es/articulo.cfm?id=409885>).

“El planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa, “

“se establecerá un régimen transitorio que, desde la aplicación de la normativa sectorial vigente, permita una paulatina y progresiva especialización en el uso alojativo turístico” (Directriz 12, apdos. 1 y 6.b Ley 19/2003 de Directrices)

...“En los suelos categorizados con destino turístico, o mixto turístico-residencial, no se permitirán nuevas segregaciones ni el cambio de uso total o parcial, de turístico a residencial, de los establecimientos turísticos autorizados en su momento con unidad de explotación, sin perjuicio de las alternativas previstas en el artículo 17 anterior.” (art. 18 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes, derogado por la Ley de Renovación 2013).

Pero la realidad es que durante las últimas dos décadas más de 40.000 camas, en su amplia mayoría extrahoteleras, han convertido su uso a residencial, es decir, se excluyeron de la explotación turística (se “residencializaron”) por varias razones: obsolescencia, decantamiento de la demanda turística hacia la cama hotelera, o por apreciar el propietario más rentabilidad en los usos residenciales.

De hecho, coexisten en zona turística varios usos residenciales: el “alquiler por larga temporada según la LAU” (6 meses o más, periodo de adquisición de la residencia en el municipio) y el “alquiler vacacional según regulación autonómica específica” (para menos de 6 meses), además del turismo residencial (jubilados extranjeros adquirentes de una vivienda en un municipio turístico en la que residen durante los meses de invierno), sin perjuicio del uso esporádico por el propietario como segunda vivienda (vg., para fines de semana o durante los meses de verano).⁷⁶

⁷⁶ Este es el sentido de la expresión **Vivienda de vacaciones, según la** Organización Mundial del Turismo (OMT), *Entender el Turismo: glosario básico: vivienda secundaria* visitada por los miembros del hogar, fundamentalmente con fines de ocio, vacaciones o cualquier otra forma de esparcimiento (<http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>).

4.2. Contradicciones con la normativa turística vigente

La contradicción del legislador es evidente en los siguientes supuestos, pues, por un lado las declaraciones programáticas pretenden erradicar el uso residencial en zonas o urbanizaciones turísticas para reconvertirlo a turístico, pero por otra parte, la propia legislación lo consiente de forma más o menos directa.

Como vimos, la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias autoriza explícitamente el uso residencial al permitir el alquiler de larga temporada (según la LAU o el Código civil) de los apartamentos que incumplan el principio de unidad de explotación pero en ningún caso para uso turístico” (art. 42.1.b). Igualmente la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes (2ª moratoria) contempla muy variadas posibilidades de actuación para los propietarios de suelo turístico clasificado, en estado de suspensión por la moratoria, como la construcción de viviendas residenciales (de ellas, un 30% viviendas sociales) sobre las parcelas que quedan en suelo turístico (17.2 y 3).

Además dicha regulación quiebra la protección de los derechos adquiridos, pues un propietario que lleva viviendo varios años en un apartamento escriturado como vivienda habitual (e incluso si no fuera su primera vivienda) y empadronado en el propio municipio tiene ya un derecho consolidado sobre el uso residencial de su propiedad.

Sin embargo, es forzoso reconocer que la revisión de esta normativa supondría un *efecto dominó* (de menor a mayor rango y cronología): la alteración del PGOU de San Bartolomé de Tirajana implicaría modificar el Reglamento del que emana en este punto (Decreto 85/2015), que a su vez desarrolla la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias (Ley 2/2013), que deriva de otros textos, tales como la Ley de Medidas Urgentes (Ley 6/2009), la Ley de Directrices (Ley 19/2003) y la propia Ley de Ordenación Turística (Ley 7/1995).

En cualquier caso, parece que la cuestión podría paliarse a través del Anteproyecto de Ley de suelo de Canarias que añade a la citada Ley 2/2013, una Disposición transitoria séptima relativa a los usos residenciales en zonas turísticas:

“Los usos residenciales existentes en las zonas turísticas en el momento en que la ordenación urbanística establezca el régimen y las condiciones de

compatibilidad entre usos turísticos y residenciales, se considerarán en todo caso compatibles, entendiéndose, incluso cuando resulten contrarios a esa ordenación, que los mismos son conformes y se encuentran en situación de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo a que se refiere la legislación turística.”

Se hace precisa una reflexión previa para diseñar una estrategia general que, tras definir el objetivo, determine si es necesaria o no una reducción de la residencialización en zonas turísticas y concretar las medidas y su materialización a través de los instrumentos más adecuados.

Precisamente el alquiler vacacional sería una herramienta útil para ese proceso de “desresidencialización” de la zona turística pues operaría a través de los mecanismos naturales de la economía de mercado. Su regulación supondría una elevación de los precios inmobiliarios y de alquileres, produciéndose un desplazamiento gradual de residentes de la zona turística a las zonas residenciales, sin los polémicos y dudosamente constitucionales “concursos de sustitución” del Decreto 85/2015.

4.3. Enfoques de *lege ferenda*

La aptitud que ha de tenerse es la de diseñar un modelo de futuro y largo recorrido, que proporcione mayor eficacia y reparto económico y la consiguiente evaluación y revisión de la compleja y dispersa normativa vigente en esta materia. Esta nueva regulación brindará mayor seguridad jurídica al deslindar con precisión su frontera de la LAU, proceso que debe ser paralelo al de otras CCAA como aconseja la necesaria coordinación interadministrativa.

Para eso, algunos expertos consideran necesario simplificar y disminuir el grado de intervención administrativa de la regulación. En concreto, se propone una nivelación (*level playing field*) -que no equiparación- del régimen jurídico al que se encuentran sometidas las dos tipologías de alojamiento turístico en cuestión (la tradicional *versus* la que se desarrolla en viviendas). Ello implica una desregulación de la reglamentación turística (que no fiscal) de este sector cuando el ejercicio de esta

actividad no pueda considerarse habitual (por no llegar a cierto número de pernoctaciones al año) y, en cambio, una regulación flexible con unos requisitos mínimos y justificados para los que ejerzan esta actividad de manera reiterada⁷⁷.

A procurar una correcta técnica legislativa se orienta el Decreto canario 20/2012, de 16 de marzo, en su apdo. 5, estableciendo normas internas para la elaboración y tramitación de iniciativas normativas del Gobierno de Canarias y aprobar las directrices sobre su forma y estructura. Se deben exponer los efectos económicos-sociales, además de los aspectos técnico-jurídicos. Por un lado, ha de considerarse el impacto normativo, que evidencia la urgente necesidad de redefinir y reemplazar la fraccionada normativa turística por un marco legislativo único en un texto refundido⁷⁸). Por otro, la sostenibilidad requerida no solo alude a su componente ecológica (preservar el suelo en estado natural original) sino también a los ámbitos social (tasa de desempleo) y económico (pérdida de competitividad).

En abstracto, las opciones normativas, es decir, las posturas a adoptar respecto de una posible regulación son varias⁷⁹:

- a. La ausencia de regulación que, en algunos casos, puede ser la solución óptima.
- b. Si se da una respuesta regulatoria (justificada por fallos de mercado, vg., externalidades, información asimétrica), debe primarse el interés general, no a un grupo de operadores económicos respecto de los demás.
- c. Una regulación innecesaria o desproporcionada perjudica a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva.

⁷⁷ Vid. "La regulación de la economía colaborativa según la CNMC", Economía Colaborativa y Regulación. Reflexiones sobre políticas públicas y legislación relacionadas con la economía colaborativa (<http://ecolaborativa.com/> 16.7.14) y Dictamen sobre "El consumo colaborativo y participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI" (Ponente Bernardo Hernández Bataller), presentado por el Comité Económico y Social Europeo (CESE).

⁷⁸ Informe CATPE sobre la competitividad turística: Propuestas para un aumento del poder competitivo de la oferta turística del Archipiélago Canario, en www.catpe.com, junio 2014, propuesta N° 14.

⁷⁹ Vid. Economía colaborativa..., CNMC.

- d. La regulación no siempre ha de consistir en una mayor reglamentación para nuevos agentes, sino en reducir requisitos innecesarios para operadores tradicionales.

Por tanto, cabe preguntarse si la legalización del alquiler vacacional en zona turística paliaría o, por el contrario, agravaría las actuales distorsiones económico-sociales. Ambos escenarios son posibles⁸⁰:

a) Alquiler vacacional como equilibrador económico-social

La regulación de forma equitativa (con estándares cualitativos turísticos y nivel de tributación similar) obliga al alquiler vacacional a competir en igualdad de condiciones con la cama turística. A la vez que los propietarios se convierten en *microempresarios turísticos* aumentando la rentabilidad de sus apartamentos con su comercialización, los inquilinos, como turistas, impulsarían la economía y el empleo local (bares, supermercados, restaurantes,..) por el flujo de visitantes que supone y su posible fidelización.

b) Alquiler vacacional como distorsionador económico-social

En cambio, se generan efectos negativos (en especial, disminución de tributación y del empleo reglado) si la regulación del alquiler vacacional es muy restrictiva, de modo que las viviendas que se mantuvieran en el mercado sin poder cumplir los nuevos requisitos, pasarían del estatus “alegal” (actividad no regulada) al de “ilegal” (actividad prohibida).

También sería perjudicial una regulación altamente permisiva, pues las camas de uso vacacional (se estiman en 53.000 viviendas, probablemente muchas más)

⁸⁰ II Informe CAPTE sobre la competitividad turística de Canarias. Propuestas para encauzar el equilibrio económico social-medioambiental del Archipiélago Canario (febrero 2016), pp. 80 a 82.

entrarían sin apenas requisitos cualitativos en el mercado alojativo reglado de Canarias (aprox. 450.000 camas). Además, dependiendo del mayor o menor grado de esta permisividad, se agravaría la competencia desleal hacia la cama turística por parte de camas ya regladas que viesan más rentable darse de baja como cama turística y proseguir su actividad en la modalidad del alquiler vacacional; incluso podría fomentarse la construcción deliberada de viviendas con este destino.

En ambos grados extremos (restrictivo y permisivo) de regulación se genera una distorsión del mercado inmobiliario, con reducción de camas turísticas, posible pérdida de empleos, bajada del nivel cualitativo general, devaluación de los precios y grave competencia desleal hacia la cama turística, que podría sufrir cierres y salidas del mercado.

c) En realidad, lo más probable es que se configure un escenario mixto, constituido por los distintos diseños vistos (alta restricción, equidad competitiva, gran permisividad).

Aunque es previsible y hasta deseable la regulación equitativa del alquiler vacacional con la cama turística, no parece viable que todas las viviendas de uso turístico puedan cumplir los requisitos que se exijan. De este modo si que prosiguen su comercialización fuera del mercado reglado, a pesar de una regulación equitativa, se mantendría una distorsión competitiva parcial causada por los alquileres de uso turístico ilegales, difícil de erradicar totalmente por la inspección turística (problemática situación similar al de otras regiones, vg. Baleares).

4.4. Nuevos horizontes

Mientras tanto surgen proyectos y nuevas modalidades de productos que pueden inspirar soluciones resultantes de combinaciones de figuras diferentes para completar servicios y atender necesidades emergentes. De hecho, se observan iniciativas que, al mismo tiempo que mantienen las fortalezas de la vivienda vacacional (vg., ofrecer un producto diferente del hotelero, con mayor capacidad en algunos aspectos, como estancias más largas), subsanan sus debilidades (vg., entrega

y recogida de llaves, consigna de equipaje y conserjería con 24 horas de atención al cliente)

En el caso concreto de *Room Mate*⁸¹ la solución aplicada es que hoteles u otras compañías prestaran los servicios que atendieran estos aspectos. Correlativamente se seleccionarían los mejores apartamentos alrededor de los hoteles que con esta fórmula también ampliarán su cartera de producto (vg., un hotel de 50 habitaciones que adicionalmente gestione 200 apartamentos próximos).

Ello se consigue mediante una plataforma tecnológica que conecta tres comunidades: la comunidad de los dueños de apartamentos, la de viajeros, y la de todas las compañías que van a dar servicio a estas dos.

Otro supuesto es el de completar la oferta de habitaciones: además de individuales, dobles y familiares, habrá apartamentos en otras zonas de la ciudad aunque gestionados desde una única unidad de negocio.⁸²

Dado el dinamismo de este fenómeno, su desarrollo avanza a impulso de las resoluciones judiciales que resuelven reclamaciones o anulan disposiciones administrativas, a la vez que éstas son publicadas o modificadas sucesivamente.

Así, en relación a la restricción temporal, la STSJ Madrid de 31 mayo de 2016 estima en parte el recurso interpuesto por la Asociación *Madrid Aloja* contra el Decreto 79/2014, de la Comunidad de Madrid, anulando el inciso del art. 17.3 sobre las viviendas de uso turístico que impedía su contratación por un periodo inferior a cinco días. Según el tribunal esta prohibición supone **una** restricción de la competencia que no está justificada ni en la protección al usuario turístico ni en la lucha contra la opacidad fiscal, que son motivos que aducía la Administración autonómica.

⁸¹ *Room Mate* crea nuevo producto turístico: vivienda vacacional con servicios adicionales, <http://www.hosteltur.com/173190-room-mate-crea-nuevo-producto-turistico-vivienda-vacacional-servicios-adicionales.html> (17.9.2014).

⁸² “Nueva estrategia de la cadena para competir con el alquiler vacacional” (23.2.2016) [Sidorme incorpora vivienda vacacional para crear un “hotel multimodal y disperso”](#) que complete su oferta.

Dicha restricción perjudicaba únicamente el sector de las viviendas de uso turístico, pues respecto de las demás modalidades de alojamiento no se establecía tal limitación temporal. Por el contrario, se desestima el recurso, manteniéndose la preceptuado respecto a la necesidad de visado del plano de la vivienda por el colegio profesional correspondiente (17.1) y la exigencia de inscripción de las viviendas de uso turístico en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente en materia de turismo (17. 5). Al parecer esta decisión judicial es ya definitiva⁸³

Es interesante el razonamiento judicial sobre la falta de coherencia interna de las alegaciones demandantes. Concretamente el tribunal analiza esta limitación no solo desde la perspectiva de su justificación abstracta, sino también concreta (*han de ser proporcionadas y necesarias* en orden a la protección de los consumidores y usuarios turísticos y a evitar la opacidad fiscal). Y concluye que falla dicha justificación por razones de interés público (seguridad pública, orden público o salud pública) como exige la normativa comunitaria. Tampoco puede basarse en otros objetivos proclamados en el preámbulo del Decreto autonómico, como la *sobreoferta descontrolada* de viviendas destinadas a uso turístico, para explicar la necesidad de su regulación. Es más, desde ese prisma teleológico las alegaciones autonómicas chocan con la el reconocimiento expresado en la Exposición de motivos de que es *“poco efectivo dar la espalda a nuevas tendencias que se han impuesto de forma general en Europa y Estados Unidos”*.

4.5. Ultima hora

La obligada actualización requiere estar pendiente de la difusión de informes pedidos por la Administración y colectivos afectados y elaborados por empresas especializadas, así como la consulta con blogs y otras fuentes especializadas en este tema

⁸³ **Vid.** “El TSJM anula la prohibición de alquilar viviendas turísticas menos de cinco días en Madrid” (*El Mundo* 8.6.16)

Entre los más recientes, figuran algunos encargados por el Gobierno de Canarias:

1. El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2015. Promotur

http://www.gobiernodecanarias.org/cmmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf

Este estudio realiza una comparativa entre viviendas vacacionales, plazas de apartamentos y alojamiento en régimen de todo incluido. Analiza los diferentes aspectos que inciden en el fenómeno: la demanda, tanto en la dimensión espacial (destinos urbanos, vacacionales; por islas y municipios) como temporal (antes y durante la crisis); el canal (modelo de negocio, las plataformas y los agentes comercializadores o anunciantes) y la oferta (estimación del *stock* de viviendas en Canarias, su taxonomía y desagregación), añadiendo la estimación de su impacto económico directo en la economía de las islas.

2. El turismo en Canarias. La perspectiva del alojamiento turístico Realizado por Técnicos en Socioanálisis S.L. TSA

http://www.gobiernodecanarias.org/cmmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Turismo-Canarias-Perspectiva-Alojamiento-2015.pdf

Valora la situación actual del Turismo en Canarias, incluso con visión prospectiva, consultada una amplia muestra (Cabildos Insulares, Ayuntamientos, Patronales y Asociaciones turísticas, Directores de Hoteles y Apartamentos, incluso a profesores universitarios). Analiza (apdo. 4º) las repercusiones comparativas del alquiler vacacional en cuestiones tales como competencia desleal, generación de empleo, fidelización y gasto interno por turista. Se confirma el discurso contrapuesto entre los responsables de hoteles y establecimientos extrahoteleros, por un lado, y los propietarios de viviendas vacacionales, por otro. Los primeros defienden un mayor grado de restricción, mientras los segundos son partidarios de la mínima regulación,

estando más centrada la opinión del resto de colectivos aunque con cierta tendencia a una menor restricción. En concreto, la mayoría de colectivos consultados admiten la conveniencia y posibilidad de la coexistencia del alquiler vacacional (declarado y sin unidad de explotación) con los sectores hotelero y extrahotelero en la isla (promedio de 6,7) aunque para los extrahoteleros el grado de compatibilidad es menor (promedio 3.8). No obstante, en esta cuestión existen múltiples matices, no solo en función del grupo de intereses sino también de las zonas y espacios afectados. Se comprueba que casi el 80% de los encuestados conocen la existencia del Decreto regulador.

3. Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español

http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Legislacion-CCAA-Viviendas-Turisticas-Junio-2016.pdf

Fichas descriptivas del panorama autonómico español (incluyendo también Malta) conteniendo datos estadísticos (nº de habitantes, impacto del Turismo en el PIB (2014), nº pernoctaciones, gasto de los turistas internacionales), aspectos jurídicos (órgano responsable, instrumentos legales, clasificación, régimen jurídico, responsables, fiscalidad, regulación de intermediarios, régimen sancionador,...) así como acceso y ejercicio de la actividad (tramitación, comercialización y explotación).

5. Conclusiones

Examinado este fenómeno del alquiler vacacional desde la generalidad hasta su especificidad canaria, destaca la complejidad de los intereses afectados y su carácter multifacético (turístico, urbanístico, fiscal, económico, laboral, comercial, etc.), tanto desde la esfera pública como privada y la imposibilidad de soluciones simples a los problemas suscitados.

Nos apoyamos en varios estudios previos a éste, con los que hemos contrastado información y consideraciones, intentando reflejar una postura objetiva dada la falta de vinculación de la institución universitaria con unos u otros sectores implicados.

Pensamos que la solución pasa por la ponderación de ventajas e inconvenientes del alquiler vacacional (como resulta de la tabla de argumentos favorables y contrarios que se incorpora) consolidando, si se debe, las primeras y minorando los segundos, hasta suprimirlos si es posible.

Desde la esfera privada es conveniente el empleo de formas contractuales adecuadas a la naturaleza de este fenómeno que vinculen recíproca e equitativamente a las partes que intervienen, evitando lagunas y abusos para mantener la calidad turística.

Insistimos en la aplicación efectiva de soluciones ya apuntadas como el procedimiento de coordinación interadministrativa entre las Comunidades Autónomas que ostentan la competencia exclusiva en materia de ordenación turística, para la adaptación de su respectiva normativa a la modificación efectuada por la LAU.

Así se consigue un encuadre más coherente en el resto del ordenamiento jurídico (autonómico, estatal, comunitario) de un fenómeno mundial, así como una reglamentación equilibrada que goce de mayor eficiencia y, en consecuencia, brinde la necesaria seguridad jurídica en el seno de las nuevas corrientes, en especial de la inevitable irrupción de la economía colaborativa que debe orientarse hacia la sostenibilidad en los diversos ámbitos.

Es posible la defensa de los muy diversos y encontrados intereses, pero se precisa diseñar el modelo turístico canario del futuro, revisando su compleja y dispersa normativa vigente. No es sencillo: parece necesaria cierta homogeneidad para la efectividad del principio de unidad de mercado, y un enfoque transversal que implique a todos los sectores afectados, pero se duda en qué términos la legalización del alquiler vacacional en zona turística paliaría o, por el contrario, agravaría las actuales distorsiones económico-sociales (vg., los cíclicos procesos de residencialización y desresidencialización).

Mientras tanto no dejan de surgir nuevas modalidades de productos que pueden inspirar soluciones creativas para completar servicios y atender necesidades emergentes, manteniendo las fortalezas de la vivienda vacacional (vg., ofrecer un producto diferente del hotelero) pero subsanando sus debilidades (vg., entrega y recogida de llaves)

Por eso nos hacemos eco de las iniciativas que desde los distintos sectores se orientan hacia la colaboración, coincidiendo con muchos organismos y entidades consultados en los efectos indeseables de la actual situación de amplia prohibición

de estas viviendas por razones, entre otras, de ubicación urbanística, porque ello impide una solución efectiva a un problema más que candente.

Pedimos disculpas por las innegables omisiones e imprecisiones en el estudio de un fenómeno extraordinariamente dinámico y polémico y aceptamos sugerencias, críticas y propuestas de colaboración. Desde el punto de vista del estilo empleado en la redacción de este documento, preocupados por su mejor comprensión, hemos intentado compensar su relativa extensión resaltando expresiones y conceptos importantes para facilitar su lectura selectiva (mediante subrayado o negrilla, cuadros y tablas).

Finalmente agradecemos profundamente a todos los profesionales –incluso desde campos públicamente enfrentados– que de modo totalmente desinteresado han brindado amablemente sus consideraciones a estos autores.

6. Bibliografía

Nota: Si las citas relativas a Internet no indican otra fecha, la consulta se entiende realizada a junio de 2016

DOCTRINA

CASTAÑOS CASTRO, Paula, “Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje” Aranzadi Civil-Mercantil, num. 6/2014, pp. 65 a 81.

DE LA ENCARNACIÓN, Ana María, “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”, en <http://deje.ua.es/es/derecho-administrativo/documentos/comunicaciones/el-alojamiento-colaborativo-viviendas-de-uso-turistico-y-plataformas-virtuales.pdf>

FRANCH FLUXÀ, J, y RIBAS CORONADO, JF, “El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales”, *Estudios turísticos*, n.º. 195, 2013, pp. 33-57.

GONZÁLEZ CABRERA, Inmaculada, “La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos

en los complejos turísticos extrahoteleros”, *Actas del Congreso Internacional de tendencias en destinos turísticos*, 2015, pp. 396-405.

GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro, “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº. 45-46, (Zaragoza, 2015), pp. 101-144.

MARTOS CALABRUS, M^a Angustias, “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. I, núm. 1 (2004) pp. 91-102.

MALLÉN SÁNCHEZ, Mercedes, “Alquiler de vacaciones ¿arrendamiento de temporada o arrendamiento turístico? Características y diferencias (incluye modelo)”. *Inmueble*, Revista del sector inmobiliario, nº 103 (2010), pp. 48 a 58.

MARTÍNEZ CAÑELLAS, Anselmo, «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 Islas Baleares*, nº 15, (2014) pp. 151-176.

NÚÑEZ IGLESIAS, Álvaro, “Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero”, *Actualidad Civil*, nº 10 (2012), pp. 1361-1380.

ROMÁN MÁRQUEZ, Alejandro, “Las viviendas particulares destinadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos”, *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, Vol. 6, Nº. 1, 2014, pp. 1-24,

SANCHEZ GONZÁLEZ, M^a Paz, “Arrendamiento de temporada vacacional versus alojamiento turístico extrahotelero”, *Revista de Derecho Privado*, sep-oct. 2009, pp. 33-66

SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, “La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable” Seminario *La residencialización de la oferta de alojamiento turístico: conflictos y sinergias* (dirigido M. Simancas) UIMP, Santa Cruz de Tenerife el día 13 de noviembre de 2015.

ESTUDIOS

AZNAR DOMINGO, Antonio, *Dictamen Jurídico sobre el Reglamento de las Viviendas Vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias* (Decreto 113/2015, de 22 de mayo), emitido por encargo del Ilustre Colegio Territorial De Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife (27 noviembre 2015).

HOMEAWAY.

I Barómetro de Alquiler vacacional en España 2014,
<https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios-2014/barometro-alquiler-vacacional/estudio-nacional-2014-multimedia>

Estudio del Alquiler Vacacional en Islas Canarias 2014
<https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios-2014/barometro-alquiler-vacacional-islas-canarias/informacion-islas-canarias>

II Barómetro de Alquiler vacacional en España 2015,
<https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios-2014/barometro-alquiler-vacacional/estudio-alquiler-vacacional-datos-nacionales-2014>

Infografía. Barómetro del alquiler vacacional en Canarias”
<https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios/barometro-alquiler-vacacional-baleares-y-canarias>

CENTRO ATLÁNTICO DE PENSAMIENTO ESTRATÉGICO (CATPE).

Informe CATPE sobre la competitividad turística: Propuestas para un aumento del poder competitivo de la oferta turística del Archipiélago Canario”,
http://www.catpe.es/wp-content/uploads/downloads/2014/06/CATPE_Competitividad_Turistica.pdf (junio 2014).

II Informe CAPTE sobre la competitividad turística de Canarias”. Propuestas para encauzar el equilibrio económicosocial-medioambiental del Archipiélago Canario,
http://www.catpe.es/wp-content/uploads/downloads/2016/02/CATPE_Competitividad_Turistica_A42.pdf (febrero 2016).

CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE HOTELES Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (CEHAT)
Identificación de mejores prácticas internacionales en la regulación de la oferta de vivienda para uso turístico, en www.ithoteler.com (31.10.2013).

COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y DE LA COMPETENCIA (CNMC) y organismos autonómicos afines

Informe al Anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi elaborado por la Autoridad Vasca de la Competencia

Informe sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico de Aragón, de 16 de abril de 2015, (IPN/CNMC/007/15)

Informe de la Autoritat Catalana de la Competència de 9 de septiembre de 2015, respecto al Proyecto de Decreto de Reglamento de Turismo de Catalunya

Informe económico sobre el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad autónoma de Canarias (LA/03/15), elaborado por la Subdirección de Análisis económico (Mateo Silos Ribas), mayo 2016

“La regulación de la economía colaborativa según la CNMC”, *Economía Colaborativa y Regulación. Reflexiones sobre políticas públicas y legislación relacionadas con la economía colaborativa* (<http://ecolaborativa.com/> 16.7.14)

EXCELTUR (encargados por)

- “Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización p2p” (24.6.2015). Realizado por EY España y Tourism & Law <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>
- “Impacto sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias” (2005) http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/01/Sumario_residencial_completo.pdf
- DEFENSOR DEL PUEBLO. *Informe Anual 2015 y debates en las Cortes Generales, Alquiler de viviendas turísticas*, p. 518, www.defensordelpueblo.es/informe-anual/informe-anual-2015/ (Madrid, 2016).

FEVITUR

- "Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España" (junio 2015), <http://www.pimemenorca.org/sites/default/files/documentos/2015/esade> (u.v. 23.3.16)

GOBIERNO DE CANARIAS (encargados por)

El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2015. Promotur
http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf

El turismo en Canarias. La perspectiva del alojamiento turístico
http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Turismo-Canarias-Perspectiva-Alojamiento-2015.pdf

Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español

http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Legislacion-CCAA-Viviendas-Turisticas-Junio-2016.pdf

HOSTELTUR

D.1.1

Hoteleros vs. P2P: las posturas sobre su regulación, más próximas de lo que parece (marzo 2014)

http://www.hosteltur.com/141890_hoteleros-vs-p2p-posturas-su-regulacion-proximas-lo-parece.html

D.1.2 Turismo p2p ¿nuevos intermediarios o negocios sin control? (nº 238) (mayo 2014)

D.1.3 <http://www.hosteltur.com/edicion-impres/turismo-p2p-nuevos-intermediarios-o-negocios-sin-control>

Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa (resultados preliminares) (marzo 2016)

http://static.hosteltur.com/web/uploads/2016/03/Informe_CNMC.pdf

PROMOTUR, *"El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2015."*

http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf

ASOCIACIONES, ORGANISMOS, DESPACHOS, REVISTAS, PORTALES Y OTROS

ASCAV (Asociación Canaria de Alquiler Vacacional) <http://www.ascav.es/>; con información permanentemente actualizada

BLOGS

- *Blog de Fernández-Fígares Estévez, Eduardo.* Abogados para todos

Regulación legal de las viviendas vacacionales en Canarias

<http://www.abogadosparatodos.net/regulacion-legal-de-las-viviendas-vacacionales-en-canarias/>

Regulación del alquiler de viviendas de uso turístico o vacacional

<http://www.abogadosparatodos.net/regulacion-del-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-o-vacacional/>

- *Blog de Antonio Garzón* “El reto de regular el alquiler vacacional” (4.10.15) <http://www.antoniogarzon.com/2015/10/el-reto-de-regular-el-alquiler-vacacional/>
- *Blog de Valentín Abogados,* <http://valentinabogados.com/blog/tag/valentin-abogados/>

SEPIN (Editorial jurídica)

<http://blog.sepin.es/2013/05/limites-en-el-alquiler-de-apartamentos-turisticos/>

ESTADÍSTICA

- FRONTUR
- INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS. “Hábitos turísticos de los residentes en España” http://estadisticas.tourspain.es/ES/estadisticas/familitur/No_periodicas/H%C3%A1bitos%20Tu%C3%ADsticos%20de%20los%20Residentes%20en%20Espa%C3%B1a.%20Informe.pdf, 2007.

- EGATUR para los años 2013 y 2014 y FAMILITUR para 2013 que elabora TURESPAÑA
- ISTAC

FISCALIDAD:

- Bankinter Fiscalidad del alquiler de una vivienda vacacional (ejemplo) <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/5/10/fiscalidad-alquiler-vivienda-vacacional-ejemplo>
- <http://www.abogadosparatodos.net/iva-e-irpf-en-vivienda-de-uso-turistico-o-vacacional/>
- <http://wasesores.com/alquiler-vacacional-en-canarias-e-igic/>

UNIÓN EUROPEA

Dictamen sobre “El consumo colaborativo y participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI” (Ponente Bernardo Hernández Bataller), presentado por el Comité Económico y Social Europeo (CESE).

Universidad Internacional Menéndez Pelayo. “Residencialización de la oferta de alojamiento turístico: conflictos y sinergias” (Dir. Moisés Simancas Cruz) 13.11.2015

Autores

Miguel Gómez Peral

Janet Álvarez Moleiro