



Universidad
Politécnica
de Cartagena



FACULTAD DE
CIENCIAS DE LA
EMPRESA

U P C T

EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: ANÁLISIS DE CUESTIONES REGULATORIAS Y FISCALES

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

AUTOR: AITOR BLESÁ MARÍN

TUTORA: M^a CARMEN PASTOR DEL PINO

CURSO ACADÉMICO 2018-2019

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. ECONOMÍA COLABORATIVA Y PLATAFORMAS COLABORATIVAS. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL	3
3. EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: CUESTIONES REGULATORIAS Y FISCALES.....	10
3.1. Cuestiones regulatorias.....	12
3.1.1. Antecedentes normativos	12
3.1.2. Regulaciones sectoriales	15
A) Definiciones y principales requisitos administrativos.....	15
B) Análisis crítico conjunto.....	30
3.2. Cuestiones fiscales.....	33
3.2.1. Alojamiento colaborativo y fiscalidad. Cuestiones generales .	33
3.2.2. Tributación de las viviendas de uso turístico	34
4. CONCLUSIONES	41
5. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA.....	43

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo fin de grado se sitúa en el ámbito de la economía colaborativa y en concreto en el alojamiento colaborativo, tema muy actual y de especial interés debido a su importante repercusión económica.

La nueva generación de turistas, también llamados “post-turistas”, vive el momento y disfruta de las nuevas experiencias vividas. A todo esto se une el uso de la tecnología, la ausencia de costes elevados para productores y consumidores, y la infrautilización de recursos disponibles. En este contexto de crisis y de recursos malgastados, el tradicional intercambio de viviendas durante periodos como vacaciones, se ha convertido en algo rentable gracias a las plataformas colaborativas.

En este trabajo se intenta abordar la diferente problemática legal y tributaria de las viviendas de uso turístico existentes en la actualidad en territorio español, incidiendo en las principales cuestiones regulatorias y su fiscalidad.

Una previa definición de conceptos de lo que es la economía colaborativa, el alojamiento colaborativo y las viviendas de uso turístico aclarará posibles dudas que nos surjan con respecto a la terminología y la utilización de la misma. Además veremos el fuerte impacto socio económico que provoca la economía colaborativa a nivel nacional y mundial.

A continuación haremos un seguimiento jurídico a la distinta legislación que se ha producido a lo largo del tiempo en el panorama español, lo que nos llevará a comprender mejor la normativa actual. Debido a esto nos vemos obligados a exponer la situación vigente en cada Comunidad Autónoma al transferir el artículo 5, apartado e), de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en adelante LAU, las competencias en materia de turismo a las Comunidades Autónomas.

Posteriormente veremos algunas de las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en esta materia, aclarando así el entramado jurídico con el que nos encontramos, al establecer éste las líneas de actuación a seguir en las cuestiones más controvertidas de este fenómeno.

Para finalizar, llevaremos a cabo un análisis de los diferentes impuestos a los que están sujetas las viviendas de uso turístico en cada una de las formas de llevar a cabo el arrendamiento.

2. ECONOMÍA COLABORATIVA Y PLATAFORMAS COLABORATIVAS. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL

El término economía colaborativa, también conocido como economía compartida proviene de la expresión en inglés *sharing economy*, a pesar de que el término originariamente empleado fue el de consumo colaborativo o *collaborative consumption*.

Además de *sharing economy*, o economía compartida, también se acude al término de “economía entre pares”, o *peer to peer*. Este término se aplica a organizaciones surgidas en torno al modelo de negocio *peer-to-peer*, donde las plataformas se utilizan para alquilar, vender, prestar o compartir bienes al margen de tiendas, bancos o agencias. El término que ha ido adquiriendo más popularidad es el de “economía del compartir”, o *sharing economy*, basado en un sistema económico que tiene como fin compartir la producción, el consumo de bienes y servicios, el comercio o la distribución, entre diferentes personas y organizaciones¹.

Este nuevo modelo económico reúne a prestadores de servicios, usuarios de los servicios prestados y plataformas de economía colaborativa. Así, hablaríamos de economía colaborativa cuando concurra la existencia de una interacción entre dos o más sujetos gracias (o no) a plataformas digitales y que esta relación satisfaga necesidades entre los mismos. Según TOURIÑO, “*compartir es la clave para entender el éxito de la economía colaborativa, un nuevo mercado que ha supuesto una revolución en la forma de entender los servicios, ahora prestados por particulares, apoyándose en Internet y las nuevas tecnologías*”².

El único organismo oficial en España que ha ofrecido una definición de economía colaborativa ha sido la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, considerándola como: “*el intercambio entre particulares de bienes y servicios que*

¹ALFONSO SANCHEZ, R., y BURILLO SÁNCHEZ, F.J., “La economía llamada “colaborativa””, en AAVV. *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*, Aranzadi, 2017, pp. 53-55.

²TOURIÑO, A, “La economía colaborativa desde la óptica de la competencia desleal. Análisis de los autos de medidas cautelares dictados en los casos de Uber, Blablacar y Cabify”, *Actualidad civil*, n.º. 4, 2016, p.80.

permanecían ociosos o infrautilizados a cambio de una compensación pactada entre las partes”³.

En nuestro país, CAÑIGUERAL considera la economía colaborativa como “*todas aquellas prácticas que se han hecho siempre con amigos y con la familia*”, sin embargo continúa diciendo, “*lo más novedoso es la introducción de las nuevas tecnologías, reduciendo significativamente los costes de transacción, que permite compartir de una forma más fácil y barata*”. Así, gracias a internet todas las interacciones se pueden hacer en mayor escala, por ejemplo con un simple teléfono móvil (Smartphone), gracias a la geolocalización, se pueden encontrar, por proximidad, demandantes y oferentes de productos o servicios con intereses comunes. Y por otro lado, los sistemas de evaluación de los usuarios ayudan a crear una mayor confianza del sistema. La mejoría notable de los sistemas de pago online de los últimos años, también fomenta la facturación en la Economía Colaborativa”⁴.

El uso de la tecnología como herramienta de comunicación lleva a un importante incremento de la demanda de bienes y servicios, lo que a su vez lleva a un mayor consumo. Buscamos una manera de intercambiar estos bienes y servicios de una forma distinta a la tradicional, mediante internet, a veces directamente entre individuos, y otras con intermediarios. La economía colaborativa irrumpe en sectores de mercado que estaban infrautilizados para expandirse gracias a las nuevas plataformas tecnológicas. En definitiva, podemos decir que las actividades son las de siempre, pero con una trascendencia e impacto económico y social extraordinario, que está siendo potenciado por el efecto de las nuevas tecnologías.

La economía colaborativa es una realidad que sin embargo no resulta de fácil categorización. Como todo fenómeno nuevo y profundamente transformador, ha generado múltiples debates a la hora de definir sus elementos identificativos.

En este sentido, podemos destacar una serie de características de este nuevo modelo de economía que permiten diferenciarlo del tradicional, como son:

- La existencia de un gran número de productores y consumidores, que los convierte en precio-aceptantes.

³ <https://www.cnmc.es/file/172233/download>

⁴ CAÑIGUERAL, A. *Vivir mejor con menos: Descubre las ventajas de la nueva economía colaborativa*. Editorial Conecta, 2014. p.24.

- La transparencia del mercado, que permite la información completa y gratuita de productores y consumidores.
- La contratación en tiempo real.
- La inexistencia de barreras de entrada o salida al mercado.
- La movilidad perfecta de bienes y factores, con costes de transporte despreciables.
- El acceso a recursos infrautilizados
- La acentuación del elemento tecnológico y en concreto de las plataformas digitales.
- La inexistencia de costes de transacción para los productores y consumidores⁵.

Este tipo de economía se desarrolla en varios ámbitos de actuación: 1) el conocimiento, lo que implica la posibilidad de reutilización y redistribución sin impedimentos legales, sociales o tecnológicos; 2) el consumo, que es el acceso a bienes y servicios a través de plataformas tecnológicas, o digitales, gratuitas o de pago, sin detentar la propiedad de los mismos; 3) la producción, esto es, el contacto directo entre los particulares a través de estructuras (redes) para la gestión y utilización compartida de servicios u objetos; 4) y finalmente, la financiación, entendida como un conjunto de transacciones financieras entre los individuos prescindiendo de una institución financiera tradicional⁶.

En las actividades de economía colaborativa, destaca la intervención de un sujeto intermediario de conexión entre las partes: plataformas colaborativas o electrónicas.

La Comisión Europea ha definido las plataformas colaborativas como: “empresas que operan en mercados bilaterales o multilaterales, que utilizan internet para hacer posible la interacción entre dos o más grupos de usuarios distintos pero independientes, de forma que se genere valor para al menos uno de los grupos”⁷. Se trata en definitiva de empresas que actúan como herramientas que permiten facilitar a los usuarios el intercambio de los bienes o servicios. Estos usuarios intervienen como consumidores, o como oferentes. Así pues gracias a las plataformas, se obtiene una coordinación más eficiente reduciendo la

⁵ MÉNDEZ PICAZO, M.T., y CASTAÑO MARTÍNEZ, M.S., “Claves de la economía colaborativa y políticas públicas”, *Economía industrial*, nº 402, 2016, p. 16. Disponible en: <https://www.mincotur.gob.es/Publicaciones/Publicacionesperiodicas/EconomiaIndustrial/RevistaEconomiaIndustrial/402/MT%20MENDEZ%20y%20MS%20CASTA%C3%91O.pdf>

⁶ <http://economistasfrentealacrisis.com/que-es-la-economia-colaborativa/> 15 de diciembre de 2014. “¿Qué es la economía colaborativa?”.

⁷ Comunicación de la Comisión Europea: *Public consultation on the regulatory environment for platforms, online intermediaries, data and cloud computing and the collaborative economy*. Disponible en: <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/public-consultation-regulatory-environment-platforms-online-intermediaries-data-and-cloud>

información asimétrica y mitigando las externalidades negativas producidas por los intermediarios mediante su anulación. Se consigue así una mayor difusión de los productos o servicios que no entiende de límites geográficos, ahorrando tiempo y costes⁸.

Las plataformas colaborativas son esenciales para la existencia de los mercados en el ámbito de la economía colaborativa y desarrollan funciones vitales para la misma, entre las que podemos destacar: 1) crear conexión entre quienes ofrecen un activo y quienes quieren acceder a él; 2) proveer el medio que sea necesario para que se lleve a cabo la transacción económica entre las partes; 3) y, proveer de mecanismos de verificación y seguridad que reduzcan el riesgo que se produce al realizar transacciones económicas con desconocidos. Como contraprestación por esta labor, algunas plataformas suelen cobrar un canon al usuario a veces llamado premio⁹.

Como podemos ver, la plataforma colaborativa actúa en principio como un intermediario de la transacción entre los dos usuarios. Su intervención es la de mero mediador digital, si bien con prestaciones cualificadas y enfocadas que posibilitan que la transacción se pueda llevar a cabo de manera online y que se cree un sistema que sea capaz de medir la fiabilidad y la reputación de los proveedores y usuarios. En cualquier caso, el mayor problema que existe en la actualidad con relación a las plataformas colaborativas es determinar qué tipo de servicio prestan. Las plataformas colaborativas no tienen establecida una regulación específica propia sino que esta actividad de mediación se encuadra dentro de los servicios de la sociedad de la información. Así la Directiva 2015/1535, establece que el servicio de sociedad de la información es “*todo servicio prestado normalmente a cambio de una remuneración, a distancia, por vía electrónica y a petición individual de un destinatario de servicios*”, (artículo 1.1, letra b)¹⁰. Según DE LA VEGA GARCÍA hablamos del supuesto en el que “*las plataformas colaborativas ejercen su actividad mediadora como prestadoras de servicios de la información,*

⁸ GÓMEZ- ÁLVAREZ DÍAZ, R., y MORALES SANCHEZ, R., “Principios ontológicos de la economía colaborativa verdadera”, en GÓMEZ- ÁLVAREZ DÍAZ, R., PATIÑO RODRÍGUEZ, D., y PLAZA ANGULO, J.J., *Economía colaborativa... ¿De verdad?*, Ediciones Laborum, 2018, p.25.

⁹ ALFONSO SANCHEZ, R., y BURILLO SÁNCHEZ, F.J., *ob. cit.*, p. 60.

¹⁰ Artículo 1.1 letra b, de la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, de 17 de septiembre de 2015. A su vez el artículo 1.1 letra b, establece que se entiende por “a distancia”: “*un servicio prestado sin que las partes estén presentes simultáneamente*”; “*por vía electrónica*”: “*un servicio enviado desde la fuente y recibido por el destinatario mediante equipos electrónicos de tratamiento (incluida la compresión digital) y de almacenamiento de datos y que se transmite, canaliza y recibe enteramente por hilos, radio, medios ópticos o cualquier otro medio electromagnético*”; y “*a petición individual de un destinatario de servicios*”; un servicio prestado mediante transmisión de datos a petición individual.

intermediando entre los oferentes de los bienes o servicios subyacentes y los usuarios”¹¹. Este autor indica que, no obstante, es cierto que en ocasiones las plataformas colaborativas, además de los servicios de la sociedad de la información, realizan otras actividades, auxiliares al servicio subyacente, y en otras ocasiones realizan el mismo servicio que subyace en la intermediación. En este último caso se consideraría ella misma la proveedora del servicio que solicita el demandante, esto es por ejemplo, si la plataforma de alojamiento colaborativo, establece ella misma el precio del alojamiento, en vez del oferente de la vivienda. Si sucedería esto, la plataforma se vería afectada por la responsabilidad que se derivase de la prestación del servicio subyacente, de la cual estaría exenta en caso de ser un mero prestador del servicio de la sociedad de la información. De acuerdo con ello será necesario ver en cada caso las actividades que desarrolla la plataforma para analizar sus obligaciones y condiciones¹².

Como ya hemos destacado, la economía colaborativa se encuadra dentro de las innovaciones socio-digitales construidas sobre la base de la tecnología, de este modo las plataformas online permiten a los usuarios formar parte de estructuras económicas bajo demanda a una escala inimaginable hasta el momento. Estas plataformas virtuales, que han proliferado acompañando al frenético desarrollo del fenómeno colaborativo, han encontrado diferentes nichos de mercado en múltiples sectores de la economía y de la sociedad, destacando especialmente dos: el sector del alojamiento, y el del transporte y uso compartido de vehículos¹³. Se trata en estos casos de la utilización de los activos infrautilizados que poseemos, ya sea una casa, apartamento, coches, y por los que sus propietarios obtienen un beneficio.

Respecto al impacto económico de este tipo de actividades podemos destacar algunos datos. Según lo estimado en 2016 por un estudio de la consultora PWC¹⁴, estamos hablando de un mercado global potencial con una previsión de ingresos de 570.000

¹¹ DE LA VEGA GARCÍA, F.L., “La economía colaborativa en los sectores regulados (I). Aspectos mercantiles de las plataformas de financiación participativas”, *ob. cit.*, p.370.

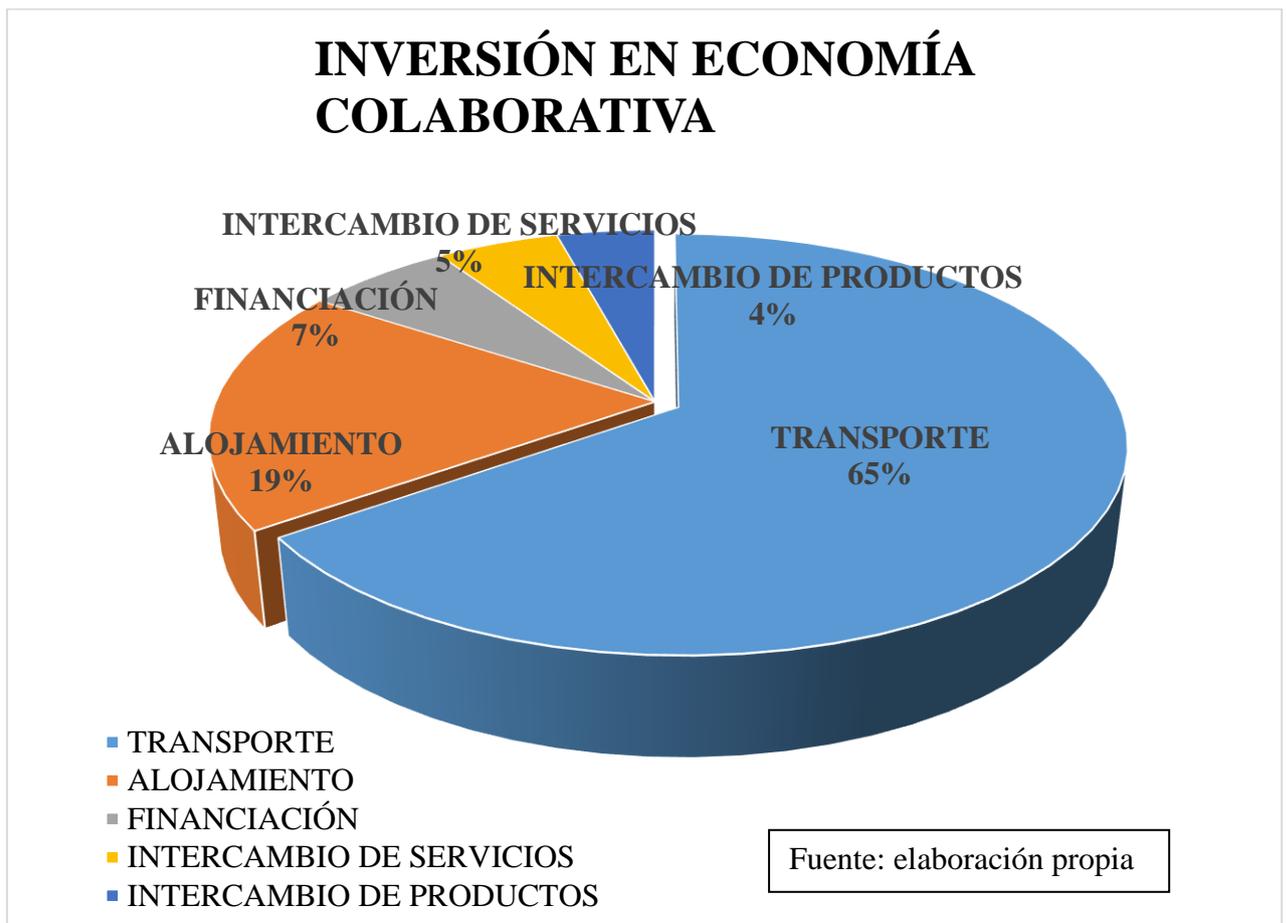
¹² BOTSMAN, R., y ROGERS, R., *What's mine is yours. The rise of collaborative consumption*, Harper Collins Business, 2010, p. 19

¹³ DE LA ENCARNACIÓN, A.M., “El alojamiento colaborativo; viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”, *Revista Reala Nueva Época*, nº5, 2016, p.32. Disponible en: <https://revistasonline.inap.es/index.php?journal=REALA&page=article&op=view&path%5B%5D=10350&path%5B%5D=10927>

¹⁴ <https://press.pwc.com/News-releases/europe-s-five-key-sharing-economy-sectors-could-deliver--570-billion-by-2025/s/45858e92-e1a7-4466-a011-a7f6b9bb488f>

millones de dólares para el año 2025, y con más de la mitad de la población española dispuesta a compartir.

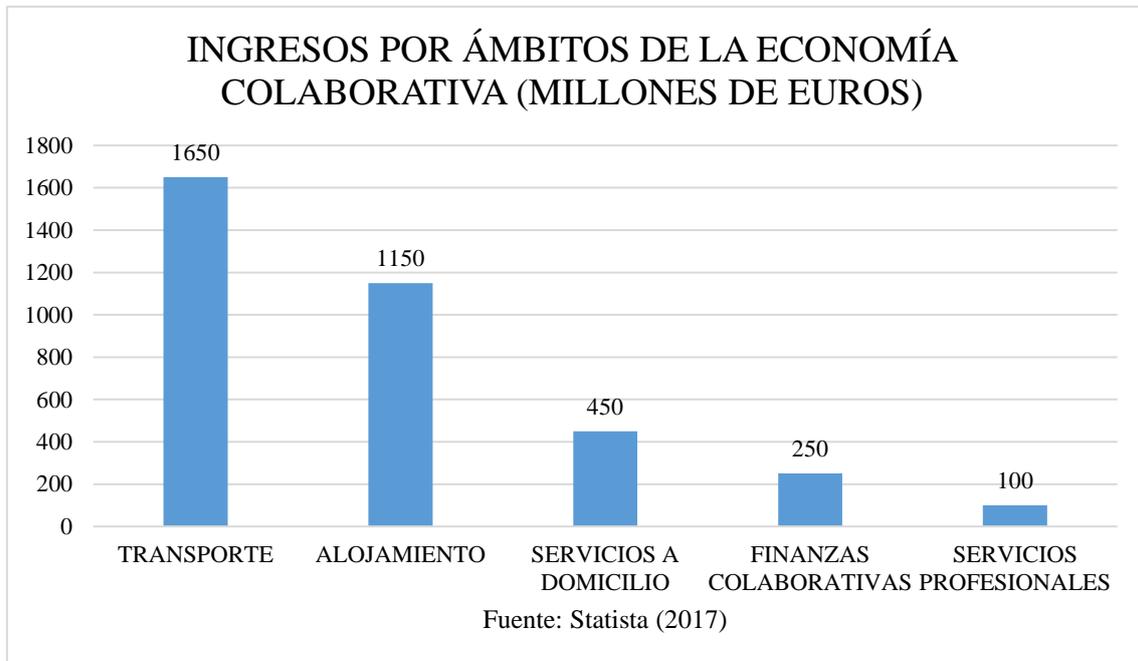
En 2011, la revista Time publicó un artículo en el que señalaba que la economía colaborativa era una de las diez ideas que cambiaría el mundo¹⁵. Durante el periodo enero 2000 a septiembre 2015 se contabilizó mundialmente una inversión en iniciativas relacionadas con la economía colaborativa de 25.972 millones de dólares. La evolución ha sido especialmente rápida en los últimos años en los que se ha pasado de los 1.820 millones de dólares de 2015 a 8.489 millones en 2016 y 12.890 millones solamente en los nueve primeros meses de 2017. Como podemos ver en el grafico mostrado a continuación, prácticamente dos terceras partes de la inversión en economía colaborativa durante ese periodo se han destinado a plataformas relacionadas con el transporte (62%), seguidas por las de alojamiento, que representa el 18% del total; y por las de financiación, con un 6% e intercambio de servicios y productos (5% y 4% respectivamente)¹⁶.



¹⁵http://content.time.com/time/specials/packages/article/0,28804,2059521_2059717_2059710,00.html

¹⁶www.web-strategist.com/blog/2014/11/21/massive-spreadsheet-collaborative-economy-funding/

Pese a la extensión de la economía colaborativa en todos los sectores, hasta el año 2017 es el sector transportes con 1.650 millones de euros el que ha registrado más ingresos en Europa; seguido por el sector de alojamiento con un total de 1.150 millones de euros. Igualmente, es en este mismo sector donde de forma muy desproporcionada se ha invertido más, seguido a considerable distancia del sector de alojamientos, lo cual tiene que ver con el gran peso que tiene en términos de usuarios de plataformas y empresas de economía colaborativa. Efectivamente, tal como puede observarse en la siguiente tabla, una tercera parte de usuarios de estas plataformas las utilizan para el transporte (si añadimos el transporte de mercancías, este sector en su conjunto llegaría al 44% de los usuarios). El alojamiento, aun siendo importante, tiene menos de la mitad de la demanda que el transporte de personas¹⁷. A continuación mostraremos un gráfico, que refleja los datos indicados¹⁸.



Por otro lado, más de la mitad de los españoles (53%) estaría dispuesto a compartir o alquilar bienes personales, según refleja el último informe de Nielsen ‘Compartir en Sociedad’, que aborda hasta qué punto los ciudadanos están dispuestos a intercambiar el domicilio, el coche o incluso la mascota en un contexto de economía compartida. Esta cifra supera en nueve puntos a la media europea registrada en el 44% y es un fiel reflejo de la situación financiera que atraviesan muchos ciudadanos o, visto de otro modo, de

¹⁷ http://www.aept.org/archivos/documentos/ostealea_informe_economia_colaborativa.pdf

¹⁸ <https://es.statista.com/temas/4161/las-plataformas-de-economia-colaborativa/>

cómo la crisis ha acentuado la solidaridad o la supervivencia hasta cotas insospechadas. Por el contrario, un 42% de los consultados se reconoce “dueño absoluto de lo suyo” y rechaza la posibilidad de ofrecer sus bienes personales con fines económicos. Podemos observar que en los países donde la crisis financiera ha impactado con mayor intensidad existe mayor predisposición a compartir o a alquilar¹⁹.

A pesar de esta predisposición, en España el uso de las plataformas colaborativas todavía es incipiente. Apenas un 19% de los españoles ha utilizado alguna vez estas plataformas y los principales factores que les han motivado al uso de las mismas son económicos: la crisis económica, el cambio de patrón económico, y la reducción de costes transaccionales entre otros; y, por otra parte, tecnológicos: con el amplio desarrollo de la geolocalización, los pagos online, los sistemas de reputación online y el comercio electrónico.

De todo lo expuesto podemos señalar que nos encontramos ante un fenómeno global de rápida expansión e importante repercusión económica que sin embargo adolece de ciertos problemas. Y es que como afirma ZOREDA DE LA ROSA, *“estas plataformas tecnológicas se encuentran no obstante en muchas ocasiones en una indefinición legal, lo que genera un marco de competencia desleal frente a otros prestadores de servicios y de problemas jurídicos de diverso tipo”*²⁰. A esta cuestión, con relación a un tipo concreto de actividad colaborativa, la del alojamiento, nos referiremos a continuación.

3. EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: CUESTIONES REGULATORIAS Y FISCALES

Dentro del ámbito de la economía colaborativa nos vamos a centrar en el alojamiento colaborativo y las viviendas de uso turístico, tema actual, de mucha repercusión en el panorama social y económico. En este punto realizaremos un análisis de las cuestiones regulatorias por un lado, y de la fiscalidad por otro, destacando ambas realidades para ofrecer una visión general de la problemática en ambos marcos jurídicos.

¿En qué consiste el alojamiento colaborativo? Consiste en una nueva modalidad de alojamiento en la que los propietarios de viviendas, habitaciones o partes de la misma, publicitan el espacio habitable de las mismas, para que posibles clientes puedan disponer

¹⁹ <http://www.nielsen.com/es/es/press-room/2014/la-crisis-lleva-a-mas-de-la-mitad-de-los-espanoles-a-querer-comp.html>

²⁰ <https://www.hosteltur.com/112838-economia-compartida-entra-radar-omt.html>

de su uso de manera temporal, a cambio de un precio²¹. El alojamiento colaborativo supone una alternativa al alojamiento tradicional, realizado a través de las plataformas colaborativas. Estas plataformas ofrecen viviendas de particulares para un uso turístico, reduciendo los costes transaccionales y sobrepasando los límites geográficos.

La opción del alojamiento compartido siempre ha estado ahí, pero el hecho de que nos encontremos en una era digitalizada e interconectada, ha hecho que la existencia de las viviendas de uso turístico crezca cada vez más y más rápido. La diferencia actual, es que gracias a las innovaciones tecnológicas nos resulta más rápido y sencillo manejar los recursos de que disponemos.

MONTERO PASCUAL afirma que el fenómeno del alojamiento colaborativo comienza aproximadamente en el año 2008, cuando los usuarios turísticos empezaron a contratar paquetes de viajes a través de plataformas online. De esta forma los turistas podían leer opiniones de otros viajeros y contrastar precios entre las distintas plataformas. Expone que de esta forma se han ido consolidando las comunidades de viajeros online, surgiendo plataformas que ponen en contacto a los residentes de un destino con los viajeros interesados en conocer ese destino. De esta forma nació el turismo p2p. El propietario ofrece un espacio en su casa para que alguien que decide visitar la ciudad, tenga la oportunidad de alojarse²².

Cabe destacar la aparición de plataformas como Airbnb, fundada en 2008, con más de 3.000.000 de anuncios en su página web, que ofrece experiencias para los usuarios de todo tipo, en más de 65000 ciudades y 191 países, la cual permite alquilar habitaciones en pisos, apartamentos, estudios, villas, así como publicarlos para que se alquilen. Otros ejemplos a tener en cuenta pueden ser Booking, con más de 28.889.846 listados en 137971 destinos en 229 países y territorios en todo el mundo²³, o HomeAway, con más de 2.000.000 de alquileres vacaciones en 190 países que figuran en su web²⁴.

Señalan CONTRERAS DELGADO y SILOS RIBAS las características que explican el crecimiento de esta realidad. En primer lugar, la posibilidad de disponer de recursos

²¹ CUSCÓ PUIGDELLÍVOL, E., y FONT GAROLERA, J., "Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las viviendas de uso turístico en Cataluña", *Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 1134, 2015, pp. 1-17.

²² MONTERO PASCUAL, J.J., *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, BlablaCar, Uber, y otras plataformas*. Tirant lo Blanch, 2017, p. 288.

²³ <https://es.wikipedia.org/wiki/Booking.com>

²⁴ <https://en.wikipedia.org/wiki/HomeAway>

infrautilizados a muy poco coste, y además la reducción de los costes de búsqueda por la utilización de internet para elegir el alojamiento. Estas plataformas informáticas facilitan información a los usuarios que buscan el alojamiento aportándoles confianza y credibilidad. Estos autores añaden que todos los efectos positivos de la economía colaborativa han propiciado una mayor entrada de viviendas de particulares, creando más variedad en la oferta, de mejor calidad, y a un coste reducido²⁵. Todo ello ha llevado además a un crecimiento extraordinario en poco tiempo de muchas plataformas de turismo colaborativo.

Ahora bien, este crecimiento ha ido paralelo al surgimiento de ciertos problemas regulatorios. Y así, en nuestro país, dada su estructura territorial y su distribución competencial, se han producido importantes diferencias regulatorias en la materia que vamos a analizar a continuación.

3.1. Cuestiones regulatorias

3.1.1. Antecedentes normativos

El marco jurídico español no deja un fácil acceso a las viviendas de uso turístico. Para poder entender la situación regulatoria actual sobre la materia debemos efectuar una revisión de sus antecedentes normativos.

La primera referencia a la que nos debemos remitir es el artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (en adelante, LAU) que establecía que: *“Quedan excluidos de la presente Ley y se regirán por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el código civil o en la legislación foral, en su caso, y en las Leyes procesales comunes, los arrendamientos, cesiones y subarrendos de viviendas con y sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente en temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazo concertados para el arrendamiento fueran distintos”*.

Conforme a lo reflejado en el artículo, las viviendas de uso turístico, vendrán regidas por el código civil mediante la figura del contrato de arrendamiento. Lo que nos indicaba que éstas quedaban excluidas de dicha ley, sin ninguna legislación específicamente aplicable.

²⁵ CONTRERAS DELGADO J.M y SILOS RIBAS M., “La economía colaborativa en los sectores regulados. Alojamientos turísticos”, *ob. cit.*, p. 340.

Con la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 y conforme a su artículo 148.1 apartado 18, las Comunidades Autónomas asumen las competencias en materia de “*promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial*”. De esta manera delega en ellas la potestad de regular todas las actividades que se deriven del turismo, dentro de las cuales, nos encontramos con las viviendas de uso turístico. Conforme a lo expuesto las Comunidades Autónomas que quisieran podrían regular la actividad turística y, en particular, los arrendamientos de viviendas de uso turístico o vacacional. Lo que se traducía en que si las Comunidades Autónomas regulaban el arrendamiento de estas viviendas, las personas que las cediesen en arrendamiento deberían cumplir con los requisitos administrativos establecidos en cada una de las normativas autonómicas, bajo la correspondiente sanción administrativa en caso de incumplimiento.²⁶

En el año 1982 se publica el primer Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales (actualmente derogado). La referida norma en su artículo 17 establecía ciertos requisitos para este tipo de viviendas determinando que: “*No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalós, villas y chalés y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezca en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos*”.

Continuando con la evolución regulatoria, la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos., señalaba inicialmente en su artículo 2.1 que: “*Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”. Según el mencionado artículo no podríamos incluir a las viviendas de uso turístico dentro de la norma indicada, no obstante, para corroborar lo anterior, en 2013 entró en vigor la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modifica esta situación. Así, el artículo 5, enumera una serie de situaciones en las que arrendador y arrendatario no podrán acudir a la norma señalada porque ese mismo artículo les excluye de su aplicación.

²⁶ Hemos de señalar que el artículo 149 CE no menciona el turismo, ni de manera explícita ni tan si quiera implícita, entre las competencias que se atribuyen al Estado. Si bien es cierto que el artículo 149.3 de la CE dispone que el legislador estatal puede regular las materias que no hayan sido asumidas por las Comunidades Autónomas, se hace bastante difícil de aplicar dicho artículo puesto que cada una de ellas ya ha legislado en materia turística.

El artículo 5 LAU de 2013, efectúa una ampliación de dicho artículo. Hasta entonces el artículo 5 tenía 4 sub-apartados incorporándose ahora un nuevo apartado, (el de la letra e)), en el que se indica que queda excluida de la regulación de la LAU: *“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.”* De este modo, queda fuera del amparo de la LAU el arrendamiento por habitaciones y también aquel que sea comercializado o promocionado a través de canales de oferta turística. De acuerdo con lo expuesto, los aprovechamientos para uso turístico que queden excluidos deberán acogerse ahora a lo que establezca cada regulación autonómica.

En resumen este artículo 5 en su apartado e) lo que establece es que cuando las viviendas se alquilen con finalidad turística o vacacional y, además, se hayan promocionado por canales de oferta turística, quedarán excluidos de la LAU, siempre y cuando la Comunidad Autónoma en cuestión tenga alguna regulación en esta materia (si no la tienen seguirán regulándose por la LAU). En el caso que si haya regulación autonómica, entonces el contrato de arrendamiento se va a regir por las normas sectoriales o autonómicas que se pudieran exigir.

El artículo 5 ha sido modificado en marzo de 2019, en virtud del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introducido por la urgente necesidad de un mayor control sobre las viviendas de uso turístico, quedando redactado dicho artículo, de la siguiente manera; queda excluida de la regulación de la LAU: *“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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”*.

Dicha modificación obedece a la necesidad de realizar una precisión técnica en la exclusión del ámbito de aplicación de esta Ley de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico, suprimiendo la limitación de que éstas deban ser exclusivamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente y de forma más clara si cabe a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

Esta remisión directa a la normativa sectorial turística supone en definitiva una remisión a cada una de las normativas autonómicas, con los problemas que ello va a conllevar. Debido a esto, nos encontramos ante problemáticas diferentes en cada Comunidad Autónoma, con regulaciones dispares no solo en los requisitos administrativos exigidos en cada caso sino en la propia consideración de vivienda turística.

De acuerdo con lo expuesto nos vemos obligados a analizar las distintas normativas que regulan las viviendas de uso turístico en cada Comunidad Autónoma. Dada la necesidad de acotar el trabajo destacaremos los aspectos de mayor consideración de cada regulación y nos centraremos con especial atención en la definición y las exigencias actuales.

3.1.2. Regulaciones sectoriales

A) Definiciones y principales requisitos administrativos

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA:

En la Comunidad Autónoma de Andalucía las viviendas de uso turístico vienen reguladas por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. En su artículo 3 nos muestra la definición de viviendas de uso turístico: “1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. 2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. 3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento”.

Este artículo nos deja claro que las viviendas de uso turístico se tienen que ofertar en terreno residencial, de forma habitual y además ser promocionadas a través de canales de oferta turística. Además especifica que se entienden por canales de oferta turística. Cabe destacar que en el artículo 5 apartado a) y b) de dicho decreto nos deja claro que en esta Comunidad Autónoma contempla también el alojamiento por habitaciones. El artículo 6 hace referencia a los requisitos que deben cumplir. Finalmente el artículo 9 nos indica

que la viviendas deben formalizar una declaración responsable antes de publicitar la vivienda: *“Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos”*.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN:

La regulación en la Comunidad Autónoma de Aragón está recogida en del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. En el artículo 2 nos encontramos con la definición que nos da el decreto sobre viviendas de uso turístico: *“a) Viviendas de uso turístico: aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa. b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas. c) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a un mes por usuario”*.

Nos encontramos con que en Aragón las viviendas de uso turístico deben estar dotadas del equipamiento necesario para un uso inmediato, promocionadas a través de canales de oferta turística y además nos indica que la vivienda deber ser ocupada en su totalidad y con un límite de tiempo inferior a un mes por cada usuario. Cabe resaltar que el artículo 13 especifica que: *“Las viviendas de uso turístico deberán estar identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de un pictograma con las siglas “VUT” y el número de signatura correspondiente a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, según pictograma cuyas características se detallan en el anexo de este Reglamento”*. Más adelante, en el artículo 14 de dicho decreto nos deja claro que será

obligatorio tener una licencia para alquilar y se deberá presentar una declaración de responsabilidad civil.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ASTURIAS:

Es el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico el que las regula. En este Decreto se diferencia por una parte en el artículo 4 las viviendas vacacionales: *“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, son viviendas vacacionales aquellas en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional... En todo caso, se referirán sólo al alojamiento íntegro y no por habitaciones, con la exclusión de piso”*. Y por otra parte, en el artículo 12 se acude a las viviendas de uso turístico: *“Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual. Se contratarán íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma. Estarán amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, y serán comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, con las características establecidas en esta norma.”*. La diferencia entre viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico reside en que estas últimas están comercializadas a través de canales de oferta turística y además abarcan la posibilidad de alquilar por habitaciones.

Entre los requisitos exigidos por la Comunidad Autónoma de Asturias destacamos que la vivienda debe: estar dotada de mobiliario para su inmediata ocupación (art.13 apartado a), estar identificadas mediante la colocación de un pictograma en la parte exterior de la vivienda con las siglas “VUT” (art.13 apartado g), estar dotadas de un seguro de responsabilidad civil (art.26) y estar inscrita en el registro de empresas y actividades turísticas del principado de Asturias (art.31).

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS:

En las Islas Canarias se aprobó 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 su artículo 2 se identifica a las viviendas de uso turístico como viviendas vacacionales

definiéndolas 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*”.

En la actualidad existe un borrador de modificación del Decreto vigente, puesto que el actual Decreto contiene numerosas prohibiciones desfavorables para las viviendas de uso turístico, como por ejemplo, en su declarado nulo artículo 3.2²⁷, en el que se excluían “*del ámbito de aplicación de este Reglamento, las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas*” Esto hace que queden excluidas más del 95% de las viviendas vacacionales de las Islas Canarias²⁸.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA:

El 13 de marzo de 2014, Cantabria modificó su normativa para establecer una regulación más estricta en el mercado de alquiler de viviendas turísticas vacacionales. El Decreto extingue la terminología utilizada hasta el momento para las viviendas de uso turístico y establece que se identifiquen bajo el nombre de “*Alojamiento turístico extrahotelero*”, coexistiendo varias modalidades.

Se regula por el Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de Noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. El artículo 5 define varias modalidades dependiendo del tipo de alojamiento: “*1. Se entiende por “apartamento turístico” la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos: -Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente. -Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios. -Ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica. 2. Se entiende por “chalet” o “bungalow” la unidad de alojamiento turístico extrahotelero*

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3ª), de 12 de Diciembre de 2018, (nº 1.766/2018).

²⁸ <https://alquilerviviendavacacional.com/canarias-guia-definitiva-para-el-alquiler-de-viviendas-vacacionales-vv/>

que reúna los siguientes requisitos: -Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente. -Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios. -Ocupar la totalidad de un inmueble exento o, al menos, con dos fachadas al exterior, y con entrada independiente; en el caso de los bungalows, dicho inmueble tendrá una sola planta, mientras que los chalets podrán tener una o varias plantas, y estar rodeados de un jardín. 3. Se entiende por “estudio” la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos: -Estar compuesta por una pieza conjunta de salón-comedor-dormitorio, una cocina -incorporada o no a la anterior- y un cuarto de baño en pieza independiente. -Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios. -Tener una capacidad máxima de dos plazas. -Ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica”.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA LA MANCHA

El Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha es la norma que regula las viviendas de uso turístico en esta Comunidad. Lo primero que nos encontramos en el artículo 1 de dicho Decreto son las exclusiones, mediante las cuales deja fuera de su ámbito de aplicación a las viviendas que se cedan sin contraprestación económica a cambio, a los alojamientos rurales y a la cesión por habitaciones. El artículo 2 contiene las distintas definiciones que recogen el concepto de vivienda de uso turístico: “a) *Apartamentos turísticos: Inmuebles integrados por dos o más unidades de alojamiento, dotados de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados al alojamiento turístico de modo habitual, mediante contraprestación económica. Los apartamentos turísticos podrán adoptar las siguientes modalidades, según sus características* b) *Unidad de alojamiento: Pieza independiente de un apartamento turístico para uso exclusivo y privativo del turista, compuesto como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño.* c) *Viviendas de uso turístico: Pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.* d) *Habitualidad: Práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento. Se*

entenderá que existe habitualidad cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones por anualidad, publicitándose en cualquier tipo de canal de comercialización propio o de tercero. e) Estudio: Unidad de alojamiento de un apartamento turístico o vivienda de uso turístico, en la que el dormitorio esté integrado en una pieza común con el salón-comedor-cocina, además de contar con un cuarto de baño independiente, que se sujeta a un régimen especial de requisitos de superficie y de instalaciones”.

Nos damos cuenta de que es una de las Comunidades Autónomas que mejor especifica todos los conceptos y deja claro los requisitos que se deben dar para encuadrarla en una u otra categoría. Se deberá realizar una declaración responsable e informar de la fecha de comienzo de la actividad. Además este Decreto clasifica la calidad del alojamiento con un sistema de medición por llaves especificando los requisitos de cada categoría y llegando a un total de cuatro llaves.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN:

Es el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, el que regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en esta Comunidad. El artículo 3, limita claramente que se entiende por viviendas de uso turístico: *“Las viviendas de uso turístico son pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica. 2. Las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo, no permitiéndose la cesión por estancias”.* El Decreto deja fuera el alquiler por habitaciones, nos especifica los requisitos que debe cumplir cada una de las partes de la vivienda, nos indica que cada vivienda debe contar con un distintivo de identificación en la puerta y además contar con una licencia de primera ocupación. Se persigue, por tanto, ampliar la oferta, dar respuesta a una demanda que se ha ido incrementando, así como profesionalizar el sector, lo que permitirá promover la calidad y la excelencia del turismo como estrategia de futuro, tal y como propugna el preámbulo de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA:

En Cataluña, las viviendas de uso turístico se regulan a través del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. El artículo 1 define el concepto de establecimiento de uso turístico: *“1. Son establecimientos de alojamiento turístico los locales y las instalaciones abiertos al público donde, de forma habitual y con carácter profesional, las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas en esta norma.*

2. Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden constituir en viviendas, con la única excepción de los establecimientos de turismo rural. Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden convertir en residencia principal ni secundaria de las personas usuarias turísticas, en ningún caso”.

Cataluña es una de las Comunidades Autónomas que más se ven afectadas por el turismo y en concreto por el fenómeno del alojamiento turístico. El Decreto define las viviendas de uso turístico como las propiedades cedidas por su propietario en su totalidad a terceros. La cesión puede hacerse a través de intermediarios pero siempre, a cambio de una contraprestación económica. Por su parte, las estancias serán por un periodo igual o inferior a 31 días, como máximo. El antiguo Decreto 164/2010 exigía una licencia del Ayuntamiento para poder dedicar una vivienda al uso turístico, pero actualmente el artículo 68 del Decreto 159/2012 sólo requiere una comunicación previa al Ayuntamiento correspondiente (que será el encargado de imponer las sanciones pertinentes). El propósito de la modificación era liberalizar el sector del alojamiento turístico, sin embargo, los Ayuntamientos pueden aceptar o no dar de alta el piso turístico en el Registro de Turismo de la Dirección General de Turismo de Cataluña (artículo 68.8), concediendo la oportuna licencia. Antes de comenzar con la actividad, la vivienda de uso turístico debe estar dada de alta en el Registro de Turismo de Cataluña. Al estar inscrita como vivienda turística no es posible cambiar su condición y declararla como domicilio permanente para evitar las inspecciones llevadas a cabo por las autoridades²⁹.

- CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA:

Ceuta regula esta materia mediante el Reglamento de turismo de 30 de Noviembre de 2010. En el artículo 71 podemos encontrar la definición que identifica a los apartamentos

²⁹ <https://www.abogadoarrendamientos.com/regulacion-viviendas-uso-turistico-cataluna/>

turísticos: *“Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y destinados de forma habitual al alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial”*. No nos indica nada de si el arrendamiento se puede llevar a cabo de manera parcial, ni de debe estar promocionado a través de canales de oferta turística. En Ceuta, el artículo 73 punto 1 expone el sistema de clasificación por llaves: *“Los apartamentos turísticos, dependiendo de sus instalaciones y servicios, se clasificarán en las categorías de tres, dos y una llave. En la parte exterior de la entrada principal de los mismos deberá colocarse una placa identificativa normalizada indicando su categoría”*.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA:

La Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de Enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura es la norma a través de la cual se regulan las viviendas de uso turístico en esta Comunidad Autónoma. En el artículo 2 del Decreto, más concretamente en el punto 1 y 3, nos encontramos con las definiciones de vivienda de uso turístico, diferenciándose entre apartamentos turísticos y apartamentos-estudio: *“Son apartamentos turísticos los bloques o conjuntos de apartamentos, las casas, y aquellas otras edificaciones semejantes, con independencia del material utilizado en su construcción, que oferten, profesional y habitualmente, mediante contraprestación económica, servicio de alojamiento turístico, y que dispongan de las instalaciones adecuadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura. 3. Los apartamentos-estudio son, a efectos presente Decreto, aquellas unidades de alojamiento con capacidad máxima para dos personas, compuesto por una única estancia salón-comedor-dormitorio, un aseo y una cocina, que podrá estar integrada en el salón”*.

En Extremadura tienen la condición de apartamentos turísticos los bloques de viviendas, apartamentos, casas y otras edificaciones semejantes, con independencia del material utilizado en su construcción, que promocionen o comercialicen en canales de información o comercialización, cualquiera que sea su soporte, mediante contraprestación económica, servicio de alojamiento turístico, y que dispongan de las instalaciones adecuadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento. Cabe destacar que esta Comunidad Autónoma comenzó a legislar en materia de viviendas

de uso turísticos en el año 2011 y no fue hasta siete años después cuando realizaron modificaciones en la ley de turismo de Extremadura.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA:

Las viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia se regulan mediante el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico. El artículo 4 de dicho Decreto explica al detalle lo que se entiende por vivienda de uso turístico: *“1. Se entiende por viviendas turísticas los establecimientos unifamiliares aislados en los que se preste servicio de alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a diez y que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y del mobiliario adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento. 2. La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos”*.

Los principales requisitos de las viviendas de uso turístico exigidos son, entre otros: un número limitado de diez plazas de alojamiento por vivienda, un periodo máximo de alojamiento de treinta días o la realización de una declaración previa. Además como en otras normativas autonómicas utiliza la clasificación de calidad mediante el sistema de llaves. Esta Comunidad Autónoma tiene una peculiaridad con respecto a las demás, que viene recogida en el punto siete del artículo 5 del Decreto mencionado que dice lo siguiente: *“En el caso de que la vivienda esté situada en suelo rústico de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del régimen del suelo de Galicia, únicamente podrán tener la condición de viviendas de uso turístico las edificaciones legalmente existentes en aquél.”* De esta forma hace una diferenciación entre viviendas situadas en suelo rústico y suelo residencial acotando que las que estén situadas en suelo rustico sean reguladas por el régimen del suelo de Galicia.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ISLAS BALEARES:

La Ley 6/2018 de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Islas Baleares en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Islas Baleares para aprobar determinados

textos refundidos, modifica la Ley 6/2017, de 31 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas son las normas reguladoras. El artículo 3 apartado h) de la Ley 6/2018 define a aquellas como: “*el conjunto de bienes inmuebles y muebles que formando una unidad funcional autónoma está ordenado, dirigido y dispuesto por su titular para la adecuada prestación de uno o varios servicios turísticos*”. Además de esta definición esta ley contempla más conceptos relativos a las viviendas de uso turístico en este mismo artículo, siendo este es el que nos concierne. Esta Comunidad Autónoma es una de las que más requisitos exige para alquilar una vivienda de uso turístico entre los más importantes destacamos; tener un seguro de responsabilidad civil, tener los distintivos acreditativos de la clasificación (mediante el indicador de llaves) y expedir facturas de los servicios prestados.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA:

La norma reguladora es el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja, que desarrolla la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.

En el artículo 66 define las viviendas de uso turístico y los requisitos que deben cumplir, artículo modificado por el Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, quedando redactado de la siguiente manera: “*1. Son viviendas de uso turístico las amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos. 2. No tendrá la consideración de vivienda de uso turístico, aun cuando cumpla con los requisitos del apartado anterior, la vivienda que se destine al alquiler durante un único período consecutivo igual o inferior a tres meses al año, independientemente de la efectiva ocupación en ese período. El punto 3 deja fuera el arrendamiento por habitaciones: “El alojamiento comprenderá la unidad completa. La cesión por habitaciones se someterá, en su caso, al régimen aplicable a las pensiones y requerirá la comunicación de inicio de actividad como tal”*. A diferencia de las otras Comunidades Autónomas, en esta no se acude a ningún tipo de clasificación por categorías como indica expresamente su apartado 4: “*Las viviendas de uso turístico no tienen categorías*”.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

La norma que regula las viviendas de uso turístico es el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. En esta Comunidad Autónoma se hace una diferenciación entre viviendas de uso turístico y apartamentos de uso turístico, recogida en los apartados 1 y 2 del artículo 2, que nos muestra las definiciones de las mismas, y que actualmente ha sido modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril, quedando redactado de la siguiente forma: *“1. Definición de apartamento turístico: se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación. 2. Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio”*.

Además en este mismo artículo, en los apartados 3 y 4 nos indica que se entiende por habitualidad en el desarrollo de la actividad de alojamiento turístico. Así, indica: *“3. la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad prevista en los artículos 11 y 17”*, obteniéndose así el siguiente certificado: *“4. Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)”*. En el artículo 18 nos encontramos con los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas de uso turístico que tras la aprobación del decreto 29/2019 queda redactado en los siguientes términos: *“1. Las viviendas de uso turístico estarán compuestas como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse «estudios» cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas. 2. En cada vivienda de uso turístico debe especificarse un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas que los usuarios puedan plantear; así mismo deberá disponer de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés. 3. Las viviendas de uso turístico se contratarán*

amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato. Además deberán tener a disposición de los usuarios hojas oficiales de reclamación. 4. Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento: a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable. b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables. c) Por cada 10 m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más. 5. Los propietarios o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad. 6. Los propietarios o representantes proporcionarán a los usuarios turísticos, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

Como vemos, son muchas las precisiones afectadas en relación a las exigencias y características de las viviendas que pueden estar destinadas al alojamiento turístico en Madrid.

- CIUDAD ATÓNOMA DE MELILLA:

Melilla regula las viviendas de uso turístico mediante el Decreto 351, de 19 de julio de 2010. En el punto 1 del artículo 19 nos encontramos con la definición otorgada a los apartamentos turísticos: *“Tendrán la consideración de apartamentos turísticos, y en su consecuencia estarán sujetos a la presente norma, los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés, y similares que, ofrecidos empresarialmente en alquiler de modo habitual y debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o de ocio, reúnan los requisitos que reglamentariamente se determinan en el presente artículo”*. En los dos siguientes puntos de dicho artículo nos indica que la clasificación de dichos apartamentos vendrá determinada por el número de llaves llegando hasta un máximo de 3 y deberá reflejarse en la parte exterior de la entrada del establecimiento. Además en el punto 6 establece los requisitos mínimos del inmueble: *“Los apartamentos turísticos deberán disponer de un sistema de protección contra incendios, de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes, y estar convenientemente insonorizados respecto de los colindantes”*. Cabe destacar la aparición de una

conserjería-recepción cuando nos encontramos con más de diez unidades de alojamiento dentro de un mismo bloque, en los demás casos será obligatorio que el titular facilite al usuario un teléfono y dirección de contacto para su localización. Finalmente en el apartado 8 nos indica los requisitos mínimos de los que debe estar dotado la unidad de alojamiento para su uso, medidas mínimas, material del que debe disponer, utensilios de cocina y aseo, etc.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

El Decreto 174/2018, de 25 de julio, regula los apartamentos turísticos de la Región de Murcia, que deroga en parte el Decreto 75/2005, pero mantiene la vigencia de su capítulo V (artículos 30 a 35 ambos inclusive), mientras no se aprueba el Decreto específico para viviendas de uso turístico. Este nuevo Decreto justifica que: “*no mantener la vigencia de este capítulo supondría dejar sin cobertura legal a este tipo de alojamiento*”. Lo que significa que a partir de ahora, mientras las viviendas vacacionales continuarán regulándose por los artículos 30 a 35, ambos inclusive, del Decreto 75/2005 (vigente en parte), los apartamentos turísticos se regularán por el Decreto 174/2018. Es decir, la vigente regulación de las viviendas vacacionales del Decreto 75/2005, no ha sido derogada por el nuevo Decreto 174/2018³⁰.

El Decreto 75/2005 define en su artículo 2.1 el concepto de viviendas vacacionales: “*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 11/1997, de 12 de Diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, tendrán la consideración de apartamentos turísticos los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés y similares que, ofrecidos empresarialmente en alquiler de modo habitual, mediante precio y debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o de ocio, reúnan los requisitos especificados en la presente Disposición.*” Y por otra parte el Decreto 174/2018, define en su artículo 2 a los apartamentos turísticos: “*Tendrán la consideración de apartamentos turísticos las unidades alojativas ofrecidas, mediante precio, en alquiler de modo habitual y debidamente dotadas de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación temporal por motivos vacacionales o de ocio, que cumplan los requisitos que se determinan en el presente decreto*”.

³⁰<https://alquilerviviendavacacional.com/murcia-guia-definitiva-para-el-alquiler-de-viviendas-vacacionales-vv/>

La clasificación de las viviendas vacacionales está sujeta a su tipología (villas, bungalos, chalets, etc), mientras que la de los apartamentos turísticos se clasifica por una, dos o tres llaves dependiendo de la calidad del mismo. Además todas las viviendas en la Región de Murcia deben presentar declaración responsable de inicio de actividad de vivienda vacacional, mediante un impreso formalizado.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE NAVARRA:

Las viviendas de uso turístico se regulan mediante Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos. Este Decreto hace una diferenciación de las viviendas de uso turístico. En su artículo 2 define a los apartamentos turísticos: *“Se entiende por Apartamentos Turísticos los establecimientos de estancia de temporada que ofrezcan alojamiento, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en condiciones que permitan su inmediata ocupación.”*. El artículo 3 define a las viviendas de uso turístico como: *“Se entiende por “vivienda turística” los apartamentos turísticos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio que cumplan los siguientes requisitos mínimos: superficie útil mínima de 90m² ; acceso independiente, segregación vertical”*. Conforme al artículo 9 y siguiendo la línea de la mayoría de las Comunidades Autónomas, previamente al inicio de la actividad se deberá presentar la Declaración responsable del titular en el Registro de turismo de Navarra.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO:

La regulación vigente en materia de viviendas de uso turístico está recogida en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Este decreto, en los distintos apartados de su artículo 1, otorga definiciones para cada modalidad de arrendamiento que se puede llevar a cabo. En el apartado 2 define a las viviendas de uso turístico como: *“la que se ofrezca, comercialice o ceda temporalmente, en su totalidad, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad”*. En esta Comunidad también se contempla el alojamiento por habitaciones, tal y como podemos ver en el apartado 3: *“Se entiende por alojamiento en*

habitación de vivienda particular para uso turístico el que se ofrezca, comercialice o ceda por habitaciones, de forma temporal, por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad”.

A diferencia de la mayoría de las Comunidades Autónomas, en el País Vasco, las viviendas de uso turístico según el artículo 3 se clasifican mediante una única categoría. Como podemos ver en el artículo 5 y coincidiendo con la mayoría de las Comunidades Autónomas será de carácter obligatorio la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad turística en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico antes del inicio de la actividad.

- COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA:

El Decreto 92/2009 de 3 de julio, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana define a la vivienda turística en su artículo 2: *“1. Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. 2. Se considerará que existe habitualidad cuando se de alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble: a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas. b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera. c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías”.*

La normativa turística autonómica de la Comunidad Valenciana no contempla la posibilidad de dedicar al alquiler turístico una habitación o varias de una vivienda turística, sino la unidad de alojamiento completa, sin que el propietario pueda estar viviendo en ella. Además es obligatorio por parte del propietario de la vivienda obtener el correspondiente número de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de la

Comunidad Valenciana, mediante la presentación de una declaración responsable como hemos visto en los casos anteriores.

En la Comunidad Valenciana, para inscribir una vivienda turística, bastaba con realizar una declaración de responsabilidad. Con la entrada de la nueva Ley 15/2018, de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad se presta una especial atención a la normativa específica contenida en el Decreto 92/2009, siendo necesario que el Ayuntamiento respectivo autorice el uso turístico para que pueda inscribirse, habiendo, por tanto, 542 soluciones diferentes, tantas como municipios tiene la Comunidad Valenciana.

El pasado 14 de enero de 2019 se hizo público en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana el anuncio de someter al trámite de información pública el Proyecto de Decreto del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana. Con este nuevo Decreto el gobierno de la Generalitat Valenciana quiere unificar en una sola norma los decretos vigentes hasta ahora relativos a las respectivas modalidades de alojamiento turístico³¹.

B) Análisis crítico conjunto

Una vez expuesto a grandes rasgos el régimen general de las viviendas turísticas, debemos extraer una serie de conclusiones. Como podemos ver, todas las Comunidades Autónomas han regulado esta materia por lo que no cabrá en ninguna de ellas la aplicación de la LAU. Sin embargo, cada una de ellas ha previsto supuestos distintos con requisitos y exigencias diferentes. Muchas de ellas están incorporando modificaciones en su regulación y actualizándola a las necesidades del fenómeno emergente, y por otro lado algunas siguen con una regulación obsoleta.

Haciendo un análisis global, podríamos señalar que existen diferentes concepciones de lo que debe entenderse por vivienda destinada a un fin turístico, así en algunas Comunidades Autónomas se habla de “vivienda de uso turístico”, otras aluden a ellas como “apartamentos turísticos”, incluso también se acude al concepto de “establecimientos de alojamiento turístico” o “viviendas para fines turísticos”. En casos como en la Comunidad Autónoma de Madrid se distingue entre “apartamento turístico” y “vivienda de uso turístico”, y en otros como en Asturias el término al que se acude es al de “empresas de

³¹https://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/tramitacion/empresa_turistica/faq_preguntas_frecuentes_viviendas_turisticas.html

alojamiento turístico”. Incluso con la misma denominación se caracterizan de distinto modo en cuanto a sus requisitos y categorías.

Así pues la mayoría de las Comunidades Autónomas coinciden en que el servicio se debe prestar de forma profesional, habitual, a través de canales de oferta turística (Comunidades Autónomas como Andalucía o Aragón especifican de manera concreta lo que se entiende por canales de oferta turística, otras en cambio como Madrid, Ceuta o Castilla y León dejan un campo abierto o muy poco acotado), mediante un precio y periodo de tiempo pactado. Además deben de estar dotados del equipamiento necesario para su inmediata ocupación. En algunas como Cataluña o Galicia se hace referencia al número mínimo de días que se debe arrendar para tener la consideración alojamiento turístico. También es importante resaltar que no en todas las Comunidades Autónomas se contempla la posibilidad del arrendamiento por habitaciones, como si lo hace la Comunidad Autónoma de la Rioja.

Finalmente cabe destacar que en gran parte de las Comunidades Autónomas se deben cumplir ciertos requisitos administrativos entre los que podemos resaltar: una placa identificativa del establecimiento de uso turístico, un signo de clasificación por categoría de la vivienda de uso turístico representado en forma de llave y colocado en la entrada de dicho establecimiento, una declaración de responsabilidad, informar del comienzo de la actividad, y un periodo máximo de días de estancia en el inmueble.

Esta situación dispar genera un importante problema de inseguridad jurídica, que no es fácilmente solucionable al tratarse de una materia de competencia autonómica. Algunos problemas surgidos por las diferentes regulaciones autonómicas han llegado a la vía judicial. Así pues, podemos destacar algunas sentencias del Tribunal Supremo que nos aportan referencias esenciales para abordar completamente la problemática.

Nos detendremos en el análisis de varias cuestiones administrativas y regulatorias que han sido tratadas por el indicado órgano judicial y que tratan sobre los problemas más relevantes de este fenómeno.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado en estos casos sobre el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad Autónoma de Madrid, regulador de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de dicha comunidad, así como 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.

A este respecto, la Sala 3ª del Tribunal Supremo en la Sentencia número 1741/2018, de 10 de diciembre de 2018, se pronunció sobre el recurso de casación interpuesto por la Asociación Madrid Aloja (asociación de particulares, gestores y pequeños propietarios de alquiler vacacional de la Comunidad de Madrid), contra la sentencia de la Sección 9ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Este último, estimó la nulidad del artículo 17.3 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad Autónoma de Madrid, regulador de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, el cual disponía que *“Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente”*, pero no así la del 17.5, que también fue objeto del recurso interpuesto por la representación de la mencionada asociación.

Así, el artículo 17,5 establece la obligación de incluir en *“toda forma de publicidad”* el número de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas del apartamento. El citado Alto Tribunal resuelve en el fundamento de derecho tercero, que no se establece de manera directa y expresa que sea obligatoria la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas y *“contraria a derecho”* al vulnerar la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Por otro lado la Sentencia número 25/2019, de 15 de enero de 2019, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, ratifica la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaraba la nulidad del artículo 3.2 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, que prohibía la vivienda vacacional en zonas turísticas y en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, puesto que la prohibición *“infringe claramente la libertad de empresa y la libertad de prestación de servicios, limitando la oferta turística sin justificación suficiente”*. Además ratifica la nulidad del artículo 12.1 de dicho Decreto el cual prohibía la cesión de la vivienda por habitaciones y el uso compartido del apartamento turístico por varias personas con contratos distintos. La nulidad se basa en que *“la intervención administrativa en la calidad del producto no está justificada, y se vulnera la libre oferta de servicios. No hay razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle este servicio. La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el*

mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia". Finalmente ratifica también la nulidad del artículo 13.3, el cual requería la previa declaración responsable del inicio de la actividad, y tras esto el correspondiente Cabildo Insular inscribiría en un plazo máximo de quince días hábiles, la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias. Así, el Alto Tribunal ratifica que la mera presentación de la declaración responsable ante el Cabildo es suficiente para comenzar el ejercicio de la actividad, es decir, sin esperar el plazo de los quince días para la inscripción en el correspondiente Registro.

De esta manera, el Tribunal Supremo, en los supuestos analizados, aboga por el no intrusismo de las administraciones en dicha actividad, y la libre competencia. Así mismo, consideramos que la anulación de la prohibición de la cesión por habitaciones, y la eliminación de la restricción de los días de estancia mínima en el apartamento turístico, como vemos en el caso de la primera sentencia tratada, supone conceder un mayor margen de amplitud de decisión para los arrendadores y arrendatarios de estas viviendas.

Tras este análisis, como hemos podido comprobar, la economía colaborativa y en concreto el arrendamiento de viviendas de uso turístico es una realidad en expansión que está siendo potenciada por la oferta y la demanda a un ritmo imparable. Tras el análisis de la regulación sectorial realizado anteriormente vemos que se dispone de un marco regulatorio complejo, en España nos encontramos con 17 regulaciones autonómicas diferentes con sus propias definiciones y restricciones en materia de ordenación turística, lo que desemboca en un caos regulatorio.

3.2. Cuestiones fiscales

3.2.1. Alojamiento colaborativo y fiscalidad. Cuestiones generales

En definitiva, y como hemos podido comprobar nos encontramos ante un ámbito de conflicto entre las administraciones que quieren limitar en muchos casos la expansión de esta actividad, imponiendo requisitos de diverso tipo y la propia jurisprudencia que debe resolver las posibles extralimitaciones regulatorias y su afectación de ámbito competencial.

Llegados a este punto debemos centrarnos en la fiscalidad y en la intervención de los distintos sujetos en este tipo de actividad, para comprobar si también existen problemas regulatorios o de inseguridad jurídica.

En el alojamiento colaborativo pueden convergen varios sujetos: el arrendador de la vivienda, que puede ser persona física o persona jurídica, el arrendatario, la plataforma turística que intermedia en su caso entre oferta y demanda, y en algunos casos una empresa que se va a encargar de la gestión del inmueble.

No cabe duda de que la aparición de las plataformas colaborativas y de las empresas de gestión complica en cierto modo el análisis de este tipo de actividades puesto que de no intervenir estas, la operación consistiría en un simple arrendamiento entre las partes. Debemos de tener en cuenta que el arrendador de la vivienda puede ceder el uso de la misma a la empresa gestora o a la plataforma, además, se puede dar la situación en la que el arrendador ceda a la empresa simplemente la gestión del inmueble. Debemos analizar así las posibles situaciones que se pueden dar y sus efectos fiscales.

En este punto vamos a abordar la problemática fiscal que surge con la intervención de cada uno de los sujetos, haciendo referencia a todo el entramado impositivo que se genera en cada caso.

3.2.2. Tributación de las viviendas de uso turístico

A continuación hemos de abordar quiénes estarán obligados a tributar por esta actividad. La revisión la vamos a efectuar atendiendo a los distintos impuestos que entran en juego en este tipo de actividades económicas.

Empezaremos con los impuestos que gravan la renta: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) y el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, IS) para revisar si existen o no elementos diferenciales de su regulación que afectan a este tipo de actividades.

Cuando el arrendador es un particular, persona física, residente en territorio español, el rendimiento obtenido por el alquiler de una vivienda vacacional está sujeto a tributación en el mismo, encuadrándose como rendimiento del capital inmobiliario³². En este caso, el

³² Artículo 21 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, LIRPF).

alquiler se limitará a la mera puesta a disposición de un inmueble durante un periodo de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera, puesto que de ser así el rendimiento se calificará como rendimiento de actividad económica.

Pero, ¿qué consideramos como servicios complementarios propios de la industria hotelera? Según el artículo 20.1, número 23, letra b) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, LIVA), incluirán los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. Por otra parte, en virtud de dicho artículo, no serán considerados servicios complementarios propios de la industria hotelera los citados a continuación: *“Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario. Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario. Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles). Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos”*³³.

No obstante, el arrendamiento se puede entender como una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas cuando se lleven a cabo los servicios mencionados.

Por otra parte, nos podemos encontrar con el caso de que el propietario ceda la gestión vivienda a una empresa de gestión de alquileres, ésta solamente va a mediar con la gestión de la misma y cobrará una comisión por hacerlo. En este caso la renta obtenida por el propietario procedente de la empresa tributará como rendimiento de capital inmobiliario, sin ninguna diferencia respecto a la situación ya vista antes.

¿Qué diferencia existe en la calificación de la renta cómo de un tipo u otro? La diferencia estriba en sus reglas de cuantificación. En cada caso serán de aplicación las reglas generales de cuantificación de tales rendimientos sin ningún tipo de especialidades³⁴,

³³ Así, también en Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V2981-11 de 21 de Diciembre de 2011.

³⁴ Artículo 23 de la LIRPF: *“1. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes: a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes: 1.º Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho*

salvo las referidas a continuación. Y es que por ejemplo no procederá la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF por alquiler destinado a vivienda habitual, y tampoco la del 30% de reducción procedente de la renta irregular, ya que no cumpliría con los requisitos establecidos. Además, en virtud del artículo 85 de la LIRPF, los periodos de tiempo en los que el inmueble no haya sido objeto de cesión, generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, al igual que cualquier otro inmueble, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, y en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos (o, en su caso, arrendado).

Situándonos ya en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, IS), debemos señalar que en el caso de que el cedente de la vivienda sea una persona jurídica, ya sea una sociedad, asociación o entidad, o bien sea un ente sin personalidad jurídica del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, residentes en territorio español, tales sujetos tributarán por el rendimiento obtenido por la cesión de la vivienda vacacional. En este caso, también se ha de indicar que en principio tampoco existe en la normativa ninguna especialidad concreta referida a este tipo de rendimientos. Aunque no obstante existen ciertos aspectos que debemos considerar.

En primer lugar, el artículo 48 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS) contempla un régimen especial para entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, que es opcional y se aplicará a las entidades que tengan como

o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1. ° 2. ° Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador. 3. ° Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente. 4. ° Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales. b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente. 3. Los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 30 por ciento, cuando, en ambos casos, se imputen en un único período impositivo. La cuantía del rendimiento neto a que se refiere este apartado sobre la que se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales”.

actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Para poder acogerse a este régimen del Impuesto sobre Sociedades, deben cumplirse una serie de requisitos:

“-El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento sea en todo momento igual o superior a 8.

-Las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años. El incumplimiento de este requisito implicará para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido.

-Las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido.

-En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55%: de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento, o, alternativamente del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la bonificación”³⁵.

Las personas jurídicas que desarrollen este tipo de actividad y cumplan los requisitos referidos, podrán en definitiva acogerse a uno u otro régimen.

Por otro lado, las empresas gestoras de alojamientos turísticos que estén consideradas de reducida dimensión podrán aplicar la libertad de amortización o amortización acelerada a aquellos elementos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias afectas a la actividad económica, siempre que cumplan las condiciones y límites establecidos en la Ley, tal y como nos indica el artículo 102.3 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades.

Una vez revisado los gravámenes relacionados con el beneficio derivado del alquiler, pasaremos a analizar otros impuestos.

En relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, IVA), cuando los arrendadores de las viviendas de uso turístico que lleven a cabo el arrendamiento, presten servicios propios del sector de la hostelería, no estarán exentos de tributar IVA. En este sentido se manifiesta el artículo 20.1, apartado 23, letra e), de la Ley 37/1992, de 28 de

³⁵ Artículos 53 y 54 de la LIS.

diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA), que contempla que la exención de este impuesto no comprenderá: *“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”*. Debido a esto, el arrendador tendrá que tributar por este impuesto, al tipo del 10% como nos indica el artículo 91.2.2 de dicha Ley³⁶.

En lo relativo al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Onerosas (en adelante ITPO), el artículo 4 de la LIVA establece que *“Las operaciones sujetas a este impuesto, no estarán sujetas al concepto «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”*. Con lo cual, en caso de estar exentos del IVA, es decir cuando no se lleven a cabo los servicios propios de la industria hotelera³⁷, el arrendatario estará sujeto al ITPO.

Por lo demás, los sujetos personas físicas o jurídicas que desarrollen tal actividad económica estarán sujetos al Impuesto sobre Actividades Económicas, en virtud del artículo 78 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL). Todo ello, sin perjuicio de atender a la exención prevista en el artículo 82.1. apartado c) de dicha norma para las personas físicas y las jurídicas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea inferior a 1.000.000 de euros en el ejercicio anterior. En cualquier caso, y de no quedar exentos de gravamen, debemos acudir al Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del impuesto sobre actividades económicas, cuya regla 2ª establece que: *“El mero ejercicio de cualquier actividad económica especificada en las tarifas, así como el mero ejercicio de cualquier otra actividad de carácter empresarial, profesional o artístico no especificada en aquéllas, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y de contribuir por este impuesto”*. Además, la regla 4ª.1 de dicha instrucción dispone que: *“Con carácter general, el pago de la cuota correspondiente a una actividad faculta, exclusivamente, para el ejercicio de esa actividad, salvo que en la Ley reguladora de este Impuesto, en las Tarifas o en la presente Instrucción se disponga*

³⁶ Así lo corrobora por ejemplo la propia Dirección General de Tributos, en la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0714-15 de 04 de marzo de 2015.

³⁷Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0420-18 de 19 de febrero de 2018.

otra cosa”. Por este motivo nos vemos obligados a analizar las diferentes posibilidades para poder realizar una correcta clasificación de las tarifas del IAE, y saber por cuál de ellas se ha de tributar. Según los distintos supuestos que expone la Agencia Estatal de la Administración Tributaria distinguimos las siguientes modalidades³⁸:

En primer lugar, cabe analizar la *“situación de actividad por la que una persona o entidad cede, a cambio de un precio a arrendatarios, apartamentos por periodos de tiempo determinado prestando servicios de hospedaje”*. En este caso se clasificarán en la Agrupación 68 de la sección primera, denominada *“Servicio de hospedaje”*. Según señala la nota adjunta al grupo 685, si los establecimientos de hospedaje en él clasificados permanecen abiertos menos de ocho meses al año, la cuota de Tarifa será del 70 por 100 de la cuota señalada en el mismo³⁹.

En el segundo caso, se contempla el supuesto en el que *“una persona o entidad propietaria de un apartamento turístico lo arrienda a una entidad mercantil o persona física que lo explota como establecimiento extrahotelero, contratando ésta su ocupación con touroperadores y/o el personal necesario y asumiendo todos los riesgos de la explotación”*. Estarían sujetos en este caso a la modalidad regulada en el epígrafe 861.2 de la sección 1ª del IAE, denominada *“Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP”*.

En tercer lugar, se señala el caso de que *“el arrendamiento por periodos de tiempo de casas o parte de las mismas, se realice sin prestar ningún servicio propio de la actividad de hospedaje y limitándose a poner a disposición del arrendatario las instalaciones”*. De esta forma se encuadraría dentro de la tarifa *“Alquiler de viviendas”* del epígrafe 861.1 de la citada Instrucción. No obstante, en el mismo epígrafe se establece que *“los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros tributarán por cuota cero”*. De este modo y cuando no supere dicho importe estarán exentos del tributar por el IAE.

Por último, en el ámbito de la imposición local, el propietario de la vivienda deberá tributar por el impuesto de bienes inmuebles (en adelante, IBI), ya que es un impuesto

³⁸https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ componentes / Le interesa conocer/Historico/ La_tributacion_de_los_alquileres_turisticos.shtml

³⁹ Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0731-17 de 22 de Marzo de 2017. Y Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0215-18 de 31 de Enero de 2018.

que grava a los propietarios por el valor de los bienes inmuebles como viene reflejado en el artículo 60 y 61 del TRLRHL.

No debemos dejar a un lado el supuesto de subarriendo de la vivienda de uso turístico que se produce con bastante frecuencia. En este caso, el propietario de la vivienda de uso turístico cede el uso de la misma a un particular (persona física no empresario), y éste lo cede a su vez a otro usuario particular (cliente) a través de una plataforma. En este caso el particular no propietario que lo cede a través de la plataforma obtiene un rendimiento del capital inmobiliario, gravado por el IRPF. Si el subarrendatario se compromete frente al cliente a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera, dicha actividad de subarriendo estará sujeta y no exenta de IVA al tipo del 10% como hemos visto anteriormente.

4. CONCLUSIONES

En el marco del denominado turismo colaborativo, las viviendas de uso turístico están revolucionando el modelo de alojamiento a nivel mundial. Entendemos por viviendas de uso turístico, a grandes rasgos, cualquier tipo de propiedad que se arrienda de manera puntual, en ocasiones a través de terceros, durante un periodo de tiempo determinado y mediante un precio pactado, cumpliendo las correspondientes normativas autonómicas, puesto que en virtud del artículo 5, letra e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, las competencias en materia de turismo son transferidas a las mismas.

Apoyadas por su comercialización a través de plataformas colaborativas, oscilando entre los grandes avances tecnológicos y el vacío legal existente al respecto, en los últimos años han adquirido tal importancia que por parte de los poderes públicos se ha visto necesaria su regulación, quizá excesiva en algún caso, poniendo freno a aspectos tan problemáticos como la economía sumergida que genera dicha actividad o la competencia desleal sobre otros establecimientos de alojamiento turístico reglados. Propietarios, turistas, sector hotelero y Administraciones públicas han generado un interesante debate acerca de las implicaciones y repercusiones asociadas a las viviendas de uso turístico y hasta qué punto debe ejercerse un control sobre ellas.

Es fundamental la existencia de una regulación apropiada en este ámbito económico, al igual que identificar y subsanar las imperfecciones que tiene el modelo en todas sus formas de desarrollarse. Habiendo analizado la normativa autonómica al respecto, resaltamos la existencia de diecisiete regulaciones diferentes en todo el territorio nacional con gran disparidad de criterios entre comunidades con relación a la propia consideración de vivienda turística y los resultados exigidos en cada caso para desarrollar este tipo de actividad. Algunos de los requisitos exigidos al respecto están encaminados a la flexibilización de este fenómeno, y otros a restringirlo, en perjuicio en ocasiones de la libre competencia y de los consumidores.

Desde nuestro punto de vista creemos que ha habido esfuerzo por parte de las Comunidades Autónomas para intentar normar este fenómeno, pero que por el momento ha sido insuficiente. Las administraciones públicas que establezcan limitaciones o exijan el cumplimiento de ciertos requisitos, deberían elegir la medida menos restrictiva para el desarrollo de la actividad, es decir, medidas encaminadas a liberalizar el acceso a la economía colaborativa, tomando en consideración la línea seguida por el tribunal

supremo en las sentencias analizadas en este trabajo. Consideramos que dicho tribunal no ha llevado cabo políticas restrictivas sobre este fenómeno sino que, al contrario, aboga por la eliminación de barreras de entrada para poder llevar a cabo el arrendamiento de viviendas de uso turístico como es la eliminación de la prohibición de la cesión por habitaciones de las mismas o la mera declaración de la responsabilidad por parte de los arrendadores para comenzar la actividad.

Centrándonos en la revisión de los diferentes tributos a los que las viviendas de uso turístico se ven afectas, resaltamos primeramente que con respecto al IRPF debemos diferenciar que si se prestan servicios propios de la industria hotelera, la renta generada por el arrendamiento tendrá la consideración de rendimiento de las actividades económicas, por el contrario si no se prestan dichos servicios la encuadraremos dentro de los rendimientos del capital inmobiliario. Con respecto al IS la única peculiaridad que podemos resaltar es que contempla un régimen especial para entidades que se dedican al arrendamiento de viviendas y al que se pueden acoger si cumplen una serie de requisitos. En materia de IVA, cuando se lleve a cabo el arrendamiento y además se presten servicios propios de la industria hotelera el arrendador estará obligado a tributar IVA al 10%. Cuando el arrendador esté sujeto a la tributación de IVA quedará exento de tributar por el ITPO, y cuando esté exento de tributar IVA si tributará por el ITPO. Por último, en el IAE cabe resaltar que las entidades o personas físicas que no hayan superado el 1.000.000 de euros de importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio anterior estarán exentas de tributar por este impuesto, y en el caso en que si tengan que tributar, debemos clasificar el arrendamiento para su correcta tarificación según la forma de llevarlo a cabo. Todo esto, sin dejar de lado el caso del subarriendo y la imposición local (IBI).

Al realizar el análisis de la fiscalidad de las viviendas de uso turístico llegamos a la conclusión de que existen muchas maneras diferentes de poder llevar a cabo el arrendamiento y hemos intentado esclarecer el modus operandi a seguir según el tipo de gravamen al que se encuentren sujetas.

5. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

- ALFONSO SANCHEZ, R. y BURILLO SÁNCHEZ, F.J., “La economía llamada “colaborativa”, en AAVV, *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*, Aranzadi, 2017.
- BOTSMAN, R., y ROGERS, R., *What’s mine is yours. The rise of collaborative consumption*, HarperCollins Business, 2010, p. 19.
- CAÑIGUERAL, A. *Vivir mejor con menos: Descubre las ventajas de la nueva economía colaborativa*. Editorial Conecta, 2014, p. 24.
- CONTRERAS DELGADO J.M y SILOS RIBAS M., “La economía colaborativa en los sectores regulados. Alojamientos turísticos” en AAVV, *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*, Aranzadi, 2017, p. 340.
- CUSCÓ PUIGDELLÍVOL, E., y FONT GAROLERA, J., "Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las viviendas de uso turístico en Cataluña", *Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, n. ° 1134, 2015, p. 1-17.
- DE LA ENCARNACIÓN, A.M., “El alojamiento colaborativo; viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”, *Revista Real Nueva Época*, nº 5, 2016, p.32. Disponible en www.revistasonline.inap.es/index.php?journal=REALA&page=article&op=view&path%5B%5D=10350&path%5B%5D=10927
- DE LA VEGA GARCÍA, F.L., “La economía colaborativa en los sectores regulados (I). Aspectos mercantiles de las plataformas de financiación participativas”, AA.VV. *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*, Aranzadi, 2017.
- GÓMEZ- ÁLVAREZ DÍAZ, R., y MORALES SANCHEZ, R., “Principios ontológicos de la economía colaborativa verdadera”, en AA.VV., *Economía colaborativa... ¿De verdad?*, Ediciones Laborum, 2018.
- MÉNDEZ PICAZO, M.T., y CASTAÑO MARTÍNEZ, M.S., “Claves de la economía colaborativa y políticas públicas”, *Economía industrial*, nº 402, 2016, p. 16.
- MONTERO PASCUAL, J.J., *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, BlablaCar, Uber, y otras plataformas*. Tirant lo Blanch, 2017, p. 288.

- TOURIÑO, A, “La economía colaborativa desde la óptica de la competencia desleal. Análisis de los autos de medidas cautelares dictados en los casos de Uber, Blablacar y Cabify”, *Actualidad civil*, nº4, 2016, p.80.

WEBGRAFÍA

- <https://www.cnmc.es/file/172233/download>
- www.economistasfrentealacrisis.com/que-es-la-economia-colaborativa/ 15 de diciembre de 2014. “¿Qué es la economía colaborativa?”.
- https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/alquiler_vivienda/apartamentos_turistici.shtml
- Comunicación de la Comisión Europea, “Public consultation on the regulatory environment for platforms, online intermediaries, data and cloud computing and the collaborative economy”. Disponible en : <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/public-consultation-regulatory-environment-platforms-online-intermediaries-data-and-cloud>
- https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/Ayuda/Manuales__Folletos_y_Videos/Manuales_practicos/_Ayuda_Folleto_Actividades_economicas/3__Impuesto_sobre_la_Renta_de_las_Personas_Fisicas/3_4_Estimacion_directa_normal/3_4_2__Calculo_del_rendimiento_net/3_4_2__Calculo_del_rendimiento_net.html
- Tributación de los alquileres turísticos. (2016). Consultado el 1 de Diciembre de 2018. AEAT: https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_componentes/_Le_interesa_conocer/Historico/La_tributacion_de_los_alquileres_turisticos.shtml
- www.abogadoarrendamientos.com/regulacion-viviendas-uso-turistico-cataluna/
- www.aept.org/archivos/documentos/ostelea_informe_economia_colaborativa.pdf
- www.alquilerviviendavacacional.com/canarias-guia-definitiva-para-el-alquiler-de-viviendas-vacacionales-vv/
- www.alquilerviviendavacacional.com/murcia-guia-definitiva-para-el-alquiler-de-viviendas-vacacionales-vv/
- www.content.time.com/time/specials/packages/article/0,28804,2059521_2059717_2059710,00.html
- www.hosteltur.com/112838_economia-compartida-entra-radar-omt.html
- www.nielsen.com/es/es/press-room/2014/la-crisis-lleva-a-mas-de-la-mitad-de-los-espanoles-a-querer-comp.html

- www.press.pwc.com/News-releases/europe-s-five-key-sharing-economy-sectors-could-deliver--570-billion-by-2025/s/45858e92-e1a7-4466-a011-a7f6b9bb488f
- <https://es.statista.com/temas/4161/las-plataformas-de-economia-colaborativa/>
- www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/tramitacion/empresa_turistica/faq_preguntas_frecuentes_viviendas_turisticas.html
- www.web-strategist.com/blog/2014/11/21/massive-spreadsheet-collaborative-economic-funding/
- <https://en.wikipedia.org/wiki/HomeAway>
- <https://es.wikipedia.org/wiki/Booking.com>