

¿LA NECESARIA REGULACIÓN “AD HOC” DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES? El caso de Canarias¹

INMACULADA GONZÁLEZ CABRERA
Profesora Titular de Derecho Mercantil
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria²

Resumen

En los últimos años se ha producido un auge en la explotación de viviendas con fines vacacionales. A él ha contribuido el desarrollo de Internet y la aparición de múltiples plataformas digitales que acercan a oferentes y demandantes. Esta oferta, hasta ahora al margen de los canales tradicionales de comercialización en masa del alojamiento turístico, nos plantea serias dudas acerca de cómo afrontar su regulación. Esto es, si ha de hacerse necesariamente mediante una reglamentación propia o si habrá que incorporarla a la regulación del resto de los alojamientos turísticos, sobre todo en aquellas Comunidades Autónomas que han afrontado dicha ordenación. El presente trabajo aborda esta cuestión centrándose en la regulación contenida en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, de Viviendas Vacacionales, ordenación ésta que analizaremos de forma crítica sobre la base del reproche que se le ha hecho por los propietarios y por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, así como, por los recientes pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Palabras clave: Viviendas vacacionales, regulación, economía colaborativa.

Abstract

In recent years there has been a boom in the exploitation of housing for holiday purposes. The development of the Internet and the emergence of multiple digital platforms that bring suppliers and applicants closer together have considerably contributed to it. This type of supply, outside the traditional mass marketing channels of tourist accommodation up to now, raises serious doubts about how to deal with its regulation. This is, if it requires its own specific regulation or if it must be added to the regulation of the rest of the tourist accommodation, especially in the Autonomous Communities that have addressed this arrangement. The present work addresses this issue focusing on the regulation contained in Decree 113/2015, of May 22, on Vacation Homes, which we critically analyze, based on the reproach that has been made by the owners and by the National Commission of the Markets and the Competition, as well as by the latest pronouncements of the Superior Court of Justice of the Canary Islands.

Key words: Vacation homes, regulation, sharing economy.

¹ El presente trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación otorgado por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, DER2017-85616-R, bajo el título: “*Desmontando la economía colaborativa: Hacia una nueva forma de comercialización de productos y servicios*”.

² Profesora investigadora del Grupo de investigación Turismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (TOTMA), que se integra dentro del Instituto Universitario ECOAQUA de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Se indica esta doble filiación en cumplimiento del Anexo IV, G del Reglamento de Planificación Académica de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Contacto: inmaculada.gonzalezcabrera@ulpgc.es.

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, gracias a Internet y al desarrollo de múltiples plataformas virtuales, se ha ido desarrollando un modelo económico más participativo que se conoce como “economía colaborativa”. Dicho paradigma, que hemos puesto en cuestión³, ha ido generando un modelo de mercado “on-line” paralelo al tradicional por interesar no sólo a los empresarios del sector, sino por incorporar a múltiples particulares que en ocasiones actúan como tales empresarios, si bien, caracterizados, además, por la necesaria intervención de las plataformas virtuales que dan soporte a las distintas transacciones, sean éstas entre pares o entre impares, y que, en principio, parecen actuar como meras intermediarias

La doctrina ha venido afirmando que este nuevo mercado está llamado a erigirse y consolidarse como un auténtico modelo económico alternativo y paralelo al de la producción y al del consumo en masa⁴. Precisamente por ello, y pese a las voces que abogan por eludir una regulación para el fenómeno⁵, la Unión Europea ha empezado recientemente a preocuparse por el mismo, evidenciando la necesidad de una mínima regulación armonizada que tenga carácter previo a la que puedan hacer los Estados de forma autónoma e interna sin directrices Europeas.

Como consecuencia de esta preocupación las Instituciones Comunitarias están tratando de buscar, conjuntamente con los Estados Miembros y con los agentes económicos implicados, posibles medidas para el desarrollo de esta nueva forma de comercialización de productos y servicios. En particular, se han ido centrando en el sector de los alojamientos turísticos, que, en su opinión, y junto al transporte de coches con conductor, es el que más volumen de ingresos genera. Entre estas medidas se plantean estudiar la posible responsabilidad que pudieran tener las plataformas que permiten la contratación de tales servicios ante los usuarios (por ejemplo, cuando éste se presta en malas condiciones)⁶. De hecho, a tal efecto, se prepara en estos momentos una Directiva que, entre otras cuestiones, abordará la regulación de estas Plataformas virtuales, con independencia del objeto concreto

³ Así puede comprobarse por el marco del Proyecto en el que se desarrolla el presente trabajo. También puede verse un avance crítico con este modelo en GONZÁLEZ CABRERA, I. Economía colaborativa: del intercambio entre pares a una nueva economía de mercado. (Un ámbito con más preguntas que respuestas). *Revista de Derecho Mercantil*. no. 309, 2018.

⁴ Así lo entiende ROJO ÁLVAREZ-MANZANEDA, R. El derecho mercantil ante la expansión del consumo colaborativo. En: MIRANDA SERRANO, L. M. y PAGADOR LÓPEZ, J. (dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil*. Madrid: Marcial Pons, 2017, p. 132.

⁵ Resulta altamente significativo el título del artículo de SUNDARARAJAN, A. Peer-to-Peer Businesses and the Sharing (Collaborative) Economy: Overview, Economic Effects and Regulatory Issues. [consulta: 25 de agosto de 2017]. Disponible en: https://smallbusiness.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014_revised_sundararajan_testimony.pdf. La propia Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (en lo sucesivo, CNMC) también parece abogar por no regular o limitar la regulación en este concreto sector, proponiendo, de un lado, que se intervenga sólo si resulta necesario puesto que una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicará a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva; y, de otro, señalando que la ausencia de regulación podría ser, en algunos casos, la solución óptima en este mercado y, en el caso de existir, debería en todo caso ser proporcionada y provocada por existencia de fallos en el mercado (externalidades, información asimétrica...). Precisamente, por ello se ha ido pronunciando contra la intervención que sobre la materia han hecho los gobiernos autonómicos (entre ellos, Madrid, Aragón o Canarias).

⁶ Noticia del País Digital. El Parlamento Europeo quiere poner orden contra los abusos de la economía colaborativa. Bruselas explora vías para fijar reglas comunes a los alojamientos turísticos. *El País digital*. [consulta: 16 de junio de 2017]. Disponible en: https://economia.elpais.com/economia/2017/06/15/actualidad/1497523470_939679.html.

al que se dediquen. Así se determinará, además, su concreta calificación, bien como operadoras de la sociedad de la información, bien como prestadoras concretas de servicios (es el caso de Uber, por ejemplo, en virtud de la STJUE de 20 de diciembre de 2017).

Este interés de la Unión Europea por emprender, en general, la regulación de estas plataformas virtuales y las dedicadas al alquiler o alojamiento en viviendas turísticas, en particular, es perfectamente razonable, máxime en aquellos lugares en los que este fenómeno se ha ido desarrollando sin que existieran antecedentes en el pasado. En estos casos se ha ido planteando, tanto a las autoridades como a los propios ciudadanos, el dilema de cómo afrontar esta realidad, pues de un lado, ha de velarse por el derecho que la Constitución dispensa a los propietarios de viviendas para su disfrute personal o lucrativo, pudiendo, en consecuencia y conforme al derecho de propiedad y a la regulación de ésta en el Código civil (en lo sucesivo CC), arrendarlas y obtener de ellas el mayor rendimiento económico posible y, de otro, también habrá de tenerse en cuenta el necesario control público por las posibles consecuencias sociales, económicas, urbanísticas y legales que la generalización de dicha figura legal puede conllevar⁷.

Es preciso señalar aquí, también a modo de introducción, que la explotación de viviendas particulares con fines vacacionales no es del todo novedosa, al menos no lo es en todo el territorio español y menos aún en Canarias⁸. De hecho, la primera regulación sobre la vivienda vacacional se afrontó a través del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales. En su artículo 17, se reconocía como viviendas vacacionales (denominada en la norma vivienda turística vacacional) “*las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos*”⁹. De conformidad con el artículo 18 de la citada norma “*para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar al Organismo competente su dedicación al tráfico turístico*”¹⁰.

La realidad de buena parte de la Comunidad Autónoma de Canarias es que ésta cuenta con una planta alojativa extrahotelera numerosa y dispersa en la propiedad. La razón estriba, entre otras, en que durante algún tiempo (fundamentalmente, con el boom del turismo, en la década de los 60 y 70) fue habitual que muchos ciudadanos adquirieran apartamentos para su uso como residencia de verano, cediéndolos a los turistas extranjeros durante los meses que no los disfrutaban. Ello les permitía no sólo ciertas rentas extras sino, de entrada, poder pagar dicho alojamiento que se adquiría como una inversión a largo plazo. Tales apartamentos, de conformidad al artículo 1 del Real Decreto 2877/1982, no constituían apartamentos

⁷ DELGADO TRUYOLS, A. El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos. En: *El Notario. NOTARIO DEL SIGLO XXI*, p. 1. [consulta: el 12 de julio de 2017]. Disponible en: <http://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>.

⁸ En la misma línea, ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M^a. L. ¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: Algunos apuntes sobre la regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso Andaluz). En *Revista Internacional de Derecho del Turismo (RIDETUR)*, vol. 1, n^o 2, 2017, p. 2.

⁹ Ha de evidenciarse la significativa diferencia de esta actividad en la actualidad pues como veremos más adelante, a día de hoy, la vivienda vacacional deberá estar debidamente amueblada y en condiciones de uso inmediato por el usuario.

¹⁰ Ciertamente, y según ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M^a. L. ¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: Algunos apuntes sobre la regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso Andaluz), *ob. cit.*, la parquedad de esta regulación se justifica si se tiene en cuenta que su aprobación se produce tras la entrada en vigor de la Constitución Española que reconoce la competencia exclusiva de las CCAA en materia de turismo.

turísticos¹¹, puesto que pese a estar situados en bloques o conjuntos de apartamentos, en conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares, y eran ofrecidos, habitualmente fuera del periodo de ocupación de su titular, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos, esta explotación no se hacía con carácter empresarial. Esta exclusión venía a determinar que los mismos debieran ser considerados, entonces, como vivienda vacacional aunque ésta no tuviera, ni en su desarrollo, ni en su regulación, un carácter muy distinto a los denominados apartamentos turísticos explotados eso sí, por profesionales.

Precisamente por ello, el alquiler de estos apartamentos como viviendas de uso turístico no constituye un fenómeno nuevo en las islas, pues ha existido desde hace décadas. Es más, este tipo de viviendas ha venido siendo alquilada, primero por particulares y posteriormente por empresas de gestión, a visitantes que desean pasar sus vacaciones en un lugar que les proporcione una mayor privacidad, una mejor integración en la comunidad que los hospeda, eludiendo servicios de limpieza y comida, que asumirán por su cuenta, permitiéndoles así, mantener una dinámica familiar similar a la que tienen en origen, además de lograr precios más competitivos, puesto que es posible encontrar estos alojamientos sin tales servicios extras a menor precio que los alojamientos hoteleros y extrahoteleros¹².

Este perfil de turista, tanto interno como fundamentalmente el extranjero, es el de un visitante que alquila la vivienda por periodos de corta duración¹³. En el pasado estos turistas fueron alquilando las viviendas mediante contratos verbales entre conocidos y amigos, o a través de contratos escritos generalmente sujetos al CC o a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) y lo hacían a través de distintos canales que podrían reconocerse hoy, sin duda alguna, como canales de oferta turística¹⁴.

A partir del año 1995, con la aprobación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (LOTIC, en adelante) comienza a limitarse ese uso individual de la casa de vacaciones, pues al incorporar dicha norma el principio de unidad de explotación, como un límite al uso de la propiedad privada, se impide la explotación personal de cada apartamento por su propietario, tratando de promoverse, desde entonces, una explotación más racional y profesional de los establecimientos extrahoteleros.

¹¹ Artículo 1: Se configuran como turísticos y en su consecuencia quedan sujetos a lo dispuesto en la presente ordenación, los bloques o conjuntos de apartamentos, y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en cualquier, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos. Sólo este tipo de alojamientos recibirán la denominación oficial de apartamentos turísticos y tendrán derecho a ser incluidos en las guías oficiales y a beneficiarse de las acciones de fomento promovidas por la Administración Turística del Estado.

¹² Hay que matizar no obstante, que los precios estándar que pueden encontrarse en las plataformas virtuales tienden cada vez más a generalizarse. Ahora bien, todavía pueden encontrarse apartamentos o viviendas con más de una habitación al precio estándar de un apartamento tipo estudio, por lo que, la posibilidad de que una familia de unos cuatro miembros o más pueda alojarse con comodidad en tales viviendas con más de una habitación hace a ésta más baratas, comparativamente con la necesidad de reservar al menos dos apartamentos o dos habitaciones de hotel.

¹³ Aunque en las Islas Canarias algunos de ellos, sobre todo, visitantes del Norte de Europa, suelen alojarse por periodos que oscilan entre cuatro y seis meses, en la temporada de otoño y fundamentalmente invierno.

¹⁴ FRANCH FLUXA, J. y RIBAS CONRADO, J. El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. En: *Estudios turísticos*. no. 195, 2013, p. 39, reconocen que estos contratos se concertaban a través de agencias de intermediación turística, empresas de comercialización turística, centrales de reserva, empresas de comercialización genéricas, portales webs de intermediación en el alquiler entre propietario y turista potencial, agencias de la propiedad inmobiliaria o empresas de gestión de custodia y de mantenimiento de propiedades.

Con todo, el principio de unidad de explotación no ha sido una cuestión pacífica ni se ha aplicado de la forma prevista por el legislador canario¹⁵, por cuanto muchos de estos apartamentos siguieron utilizándose de forma sucesiva por sus propietarios en la época estival y por los turistas, a quienes se los cedían, el resto del año, aprovechando que Canarias no está sometida a los problemas que acarrea la estacionalidad. Además, las inversiones privadas en otros puntos del territorio autonómico ha ido permitiendo que los canarios hayan podido rentabilizar sus segundas residencias no sólo en las zonas turísticas, sino en otras áreas menos explotadas turísticamente, pero de gran atractivo.

A esta realidad se suma el desarrollo de Internet y de las redes sociales, y con ellas el incremento en la posibilidad de conexión entre usuarios que no se conocen y distan mucho entre sí, lo que ha propiciado la expansión de este fenómeno¹⁶, pues a través de las plataformas digitales el número de “alquileres de estas viviendas” ha crecido exponencialmente. Por tanto, la relación que es objeto de análisis no es nueva, lo que sí parece serlo es la forma en que se realiza actualmente, esto es, utilizando las distintas plataformas digitales que permiten a los titulares de la vivienda una contratación más ágil y numerosa, por cuando no hay límites geográficos para contactar con un potencial huésped.

Hasta la aprobación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (en adelante, RVV) la explotación de tales viviendas por su propietario se fue haciendo, como se señaló, al amparo de la LAU, como arrendamientos para uso distinto del de la vivienda, en particular, como arrendamiento por temporada. Ahora bien, la exclusión de la regulación de la vivienda vacacional recogido en el artículo 5 e) de la LAU operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, ha favorecido la preocupación de los legisladores autonómicos en la materia abordando en sus

¹⁵ Vid. sobre el principio de unidad de explotación nuestros trabajos en GONZÁLEZ CABRERA, I. Libertad de empresa, desarrollo sostenible y negocio turístico: el caso de canarias. En: *Revista de Derecho de los Negocios*. no. 73, 2005; Los principios de unidad de explotación y de uso exclusivo turístico, requisitos favorecedores para la explotación del establecimiento alojativo en régimen de condohotel. En: BENÍTEZ DEL ROSARIO, J. M., GONZÁLEZ MOLINA, A y BREEDE EYZAGUIRRE, C. (coord.) *Actas del I Foro Internacional Maspalomas Costa Canaria*, 2013; La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros. En: BENÍTEZ DEL ROSARIO, J. M., GONZÁLEZ MOLINA, A y BREEDE EYZAGUIRRE, C. (coord.) *Actas del Congreso Internacional de Tendencias en Destinos Turísticos*. ULPGC, 2015.

¹⁶ El mismo se conoce como economía colaborativa. No es éste el trabajo propicio para analizar la denominada economía colaborativa y, en particular, el turismo colaborativo a fin de determinar si este modelo de disfrute personal y alquiler de la vivienda vacacional que tradicionalmente se ha realizado en Canarias, entre otras zonas geográficas de España, encaja o no en él. Baste decir, por lo pronto, que una buena parte de la doctrina así lo asume y reconocen que “Airbnb” es la plataforma líder en la materia. La misma cuenta con miles de espacios habitables en Canarias como vivienda vacacional. Vid. sobre el particular, entre otros, a ARAGÓN CÁNOVAS, J. y NÚÑEZ VILLANUEVA, V. Las plataformas de economía colaborativa como una tendencia que fomenta el turismo colaborativo. En: *V Congreso Internacional de Turismo para Todos, VI Congreso Internacional de Diseño, Redes de Investigación y Tecnología para todos DRT4ALL*, 2015, pp. 41 y ss.; DE LA ENCARNACIÓN, A. M. El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. En: *REALA Nueva Época*, no. 5, Enero-Junio, 2016, ed. Electrónica, pp. 5 y ss.; GUILLÉN NAVARRO, N.A. e IÑIGUEZ BERROZPE, T. Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico. En: *Estudios Turísticos*. no. 205, 2015, pp. 755 y ss.; JARNE MUÑOZ, P. El consumo colaborativo en España: experiencias relevantes y retos de futuro. En: *Revista CESCO de Derecho de Consumo*. no. 17, 2016, pp. 66 y ss.; y a 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. En: *Actualidad Civil*. no. 4, abril de 2016, ed. Electrónica, p. 3.

territorios autonómicos, la ordenación de las denominadas viviendas vacacionales¹⁷. Esta regulación se ha hecho de forma dispersa, de ahí que la doctrina entienda que este tipo de alquiler turístico, pese a su existencia desde hace décadas, apenas ha sido comprendida por el legislador de forma real y efectiva y requiere, por tanto, de una legislación “*ad hoc*”¹⁸ que pudiera ser asumida de forma amplia por los legisladores autonómicos, evitando así la dispersión actual en esta ordenación y los problemas de seguridad jurídica que la misma plantea.

Esta legislación “*ad hoc*”, tal y como se ha realizado por el Parlamento Canario, es la que será objeto de análisis a lo largo del presente trabajo.

2. CONCEPTO DE VIVIENDAS VACACIONALES Y DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES

El alojamiento turístico es definido en la Decisión de la Comisión Europea 199/34/ de 9 de diciembre de 1998, como “*cualquier estructura empresarial que presta un servicio de alojamiento regularmente*”. Por tal estructura empresarial cabe entender tanto los alojamientos hoteleros y extrahoteleros (denominados en la normativa comunitaria como alojamiento colectivo), como la vivienda vacacional (en su condición de alojamiento privado)¹⁹, al menos cuando la explotación de ésta cumple con los criterios de cualquier explotación mercantil, esto es, que se realice por una persona con capacidad legal, de forma habitual y en nombre propio²⁰.

Por su parte, en Canarias, el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, (en adelante, RdATA) en su artículo 2 a), define al alojamiento turístico como “*aquel inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios*”. Asimismo, dentro de este alojamiento turístico, en los apartados g) a ñ) del mismo precepto se distinguen dos grandes modalidades (hotelera y extrahotelera) y dentro de ellas, a su vez, se diferencian distintos tipos de alojamientos: hoteles, hoteles urbanos, hoteles

¹⁷ Hemos elegido la denominación que de estas viviendas de uso turístico ofrece la normativa canaria, si bien, las denominaciones usadas por las distintas Comunidades autónomas para referirse a ellas, no son similares. Así, por ejemplo, en Andalucía se denominan viviendas con fines turísticos, en las Islas Baleares, viviendas para uso turístico o vacacional; o, en Madrid, viviendas de uso vacacional.

¹⁸ FRANCH FLUXA, J. y RIBAS CONRADO, J. El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales, *ob. cit.*, p. 35; En cualquier caso, ha de precisarse que no es éste el trabajo idóneo para plantearnos los problemas que ha suscitado la exclusión de la regulación de la vivienda vacacional en la LAU, cuando ésta cuente con norma sectorial, pues dicha norma, de carácter administrativo, carece de competencia para regular la concreta regulación jurídica que se genera entre anfitrión y huésped. Nuestra norma, obviamente, no la aborda.

¹⁹ *Ibidem*, pp. 38 y s., afirman que el alojamiento colectivo (oferta reglada) es aquel que constituye una actividad empresarial regular, que consiste en ofrecer al turista la posibilidad de pernoctar en una habitación u otro espacio acondicionado para el alojamiento, siendo su capacidad mayor a un determinado número de camas. Asimismo, entienden los autores que por exclusión, el alojamiento privado (la denominada oferta no reglada), se define, con la particularidad añadida de que se trata de alojamientos que no son empresas convencionales y que además disponen de una capacidad limitada.

²⁰ Los dos primeros requisitos resultan del artículo 1 del Código de comercio que se complementa, por la doctrina mercantilista, con la actuación en nombre propio.

emblemáticos y hoteles rurales, apartamentos, villa, casa emblemática, y casa rural. Algunas de las anteriores, hasta la fecha, han ido ofertándose como viviendas vacacionales, es el caso, por ejemplo, de las casas emblemáticas, de los apartamentos y de las villas. ¿Pero realmente lo son?

De conformidad, con el citado artículo 2 del RdATA, se entiende como apartamento “*el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos*” (art. 2.l); por villa, “*el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos*” (art. 2.m); y, finalmente, por casa emblemática, aquel “*establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos*” (art. 2.n).

Por tanto, vista la realidad de lo que se ofrece indistintamente como vivienda vacacional en las distintas plataformas, una de las primeras cuestiones que hemos de abordar es determinar realmente si todo lo que se está ofreciendo actualmente en la Comunidad Autónoma de Canarias a través de dichas plataformas digitales (*Airbnb, Homeaway, Windu, etc.*), encajan o no con el concepto que utiliza el RVV como vivienda vacacional²¹.

De entrada ha de precisarse que la mayor parte de los alojamientos que se ofrecen como viviendas vacacionales en Canarias son apartamentos turísticos integrados en establecimientos extrahoteleros, además, de las casas aisladas (en cualquiera de sus modalidades) y pisos residenciales en régimen de propiedad horizontal. Por tanto, se impone, aclarar qué se entiende por apartamentos turísticos, más allá de la definición que antes aportamos, por si pudieran constituir el mismo tipo de establecimiento por confusión, esto es que exista una similitud entre apartamento turístico y vivienda vacacional, o, en su defecto, por si hubiera que distinguir a estos últimos claramente de otras figuras afines (entre ellos los aludidos apartamentos turísticos). En este punto, y dada la ausencia de una delimitación clara en la norma autonómica canaria, cabría utilizar la posible distinción que nos ofrece la STSJ Cataluña de 8 mayo de 2013, indicando que “*cuando se habla de apartamentos turísticos se piensa en un conjunto de viviendas que conforman una unidad y que se dedica en su totalidad a ofrecerse como establecimiento de alojamiento turístico, mientras que cuando se habla de viviendas de uso turístico se piensa en viviendas más o menos aisladas que se ceden a terceros en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o bajo cualquier otra forma que implique contraprestación económica, por mucho que en un mismo bloque o edificio una misma persona pueda dedicar más de una vivienda a este uso turístico*”. No parece, de entrada, que conforme a esta definición pueda equiparse el apartamento turístico con la vivienda vacacional.

²¹ GÓMEZ PERALS, M. y ÁLVAREZ MOLEIRO, J. *Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica*. La Laguna: ULL, 2016, p. 5 consideran que las “viviendas vacacionales son un híbrido entre un alojamiento turístico y un arrendamiento para uso distinto de vivienda. Por un lado, se equiparan a un alojamiento turístico como inmuebles y unidades funcionales de comercialización autónoma con fines turísticos. Por otro lado, se asemejan al arrendamiento de una edificación habitable, pero sin tener como destino primordial la vivienda habitual del arrendatario”.

Es más, en el ámbito territorial de la CCAA de Canarias y de conformidad con el artículo 2 a) del RVV se entiende por viviendas vacacionales *“las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de precio”*.

Se impone, por tanto analizar brevemente este concepto.

Lo primero que llama la atención es que las viviendas vacacionales deben estar debidamente amuebladas y equipadas para que el huésped pueda usarlas de forma inmediata²². La razón no es otra que su fin turístico. Las mismas están previstas para el alojamiento temporal de quienes nos visitan, de ahí que deban tener un conjunto de enseres dispuestos precisamente para que el huésped pueda alojarse y disfrutar de dicho alojamiento, haciendo uso de todas y cada una de las estancias desde el primer al último día de su viaje. En particular, resulta de interés detenernos en el mobiliario mínimo con el que debe contar cada una de las habitaciones de la casa, así como el equipamiento al que alude la norma en función del número de huéspedes (platos, cacerolas, sábanas, toallas, etc.). Ciertamente a las condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales dedica el RVV sus artículos 8 a 10.

Comienza la norma por exigir en su artículo 8 que *“las viviendas vacacionales deberán permanecer en un adecuado estado de conservación y ponerse a disposición de las personas usuarias en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización con carácter inmediato”*. Aspecto éste nada novedoso porque está claro que la falta de tales condiciones impediría el uso inmediato por parte del cliente²³. Continúa requiriendo que *“[e]l diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando, junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso y vestuario, aseo, manutención, estar, almacenaje y acceso a los servicios de telecomunicaciones, en su caso”* (art. 9.1 RVV). *“Las dimensiones mínimas, elementos de equipamientos y cómputo de los metros cuadrados útiles del programa de la*

²² Ciertamente, en similares condiciones de dotaciones mínimas previamente establecidas a fin de que el usuario pueda disponer de ellas inmediatamente y, como consecuencia, disfrutar del servicio de alojamiento, habrán de estar también otros tipos de alojamientos como son los de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y el resto de los alojamientos hoteleros y extrahoteleros. En relación a los primeros, la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias establece que *“El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario*. Por su parte, el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos en Canarias, reconoce la unidad de alojamiento (tanto hotelera como extrahotelera) como *“la pieza independiente de un establecimiento turístico de alojamiento destinada a uso exclusivo y privativo del usuario turístico, dotada de la infraestructura, equipamiento, mobiliario y enseres necesarios, donde se pueden desarrollar distintas actividades de esparcimiento, aseo, sueño, y en su caso, conservación, manipulación y consumo de alimentos”*.

²³ Esto resulta obvio pues estos requisitos mínimos de limpieza e higiene se exigen tanto en la prestación de servicios hoteleros como extrahoteleros (artículo 23 y Anexo 5º del citado Decreto 142/2010).

vivienda, así como su ocupación, de acuerdo con el número de dormitorios dobles o individuales con los que cuenta, deberán estar en concordancia con lo requerido en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas o norma que lo sustituya” (art. 9.2 RVV).

Por último, el artículo 10 detalla de forma harto pormenorizada los requisitos de equipamiento mínimo que se exigen en cada una de las estancias. A juicio de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (en adelante CNMC) la exigencia de estos requisitos “elevan los costes de entrada, obstaculizan la diferenciación y limitan la competencia en variables precio y no precio”²⁴.

Ahora bien, no vemos razón alguna para impedir que el legislador establezca un mínimo de requisitos a las viviendas, como son por ejemplo, las condiciones de habitabilidad certificada o el menaje y lencería necesaria para permitir la estancia de los turistas con cierto confort y con un estándar de calidad mínimo que es el que se busca, también, con el resto de la oferta alojativa²⁵. Parece coincidir con nuestra tesis el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (en lo sucesivo TSJC), en su sentencia de 21 de abril de 2017, relativa a la impugnación de determinados preceptos 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, cuando en su Fundamento de Derecho Quinto, rechaza la impugnación que se hace de este artículo 10 porque “*no puede apreciarse que la exigencia de un estándar mínimo de calidad a un producto que debe ser calificado como turístico coarte la libertad de empresa. Se trata de un equipamiento que habitualmente se encuentra en una vivienda, y que está asociado al producto que se ofrece, sin perjuicio de que pueda pensarse que en algunos aspectos el reglamento ha sido algo puntilloso, pero sin que esto sea una barrera efectiva al libre ejercicio de la actividad*”.

Ciertamente, no debe olvidarse que las viviendas vacacionales se ofrecen como un servicio de alojamiento turístico, de ahí que el legislador canario pueda y deba establecer determinados estándares que le permitan competir en un mercado que tiende hacia la calidad en el servicio. Dicha calidad no es incompatible con un menor precio, atendiendo, sobre todo, a que en dichas viviendas no se dispone de servicio complementario alguno tales como la limpieza regular, el depósito de bienes de valor, un régimen mínimo de manutención en zonas comunes, etc., por lo que su precio puede ser sensiblemente menor a un alojamiento hotelero o extrahotelero²⁶.

Con todo, y en relación a la exigencia de la que estamos tratando, no podemos apreciar una clara diferencia entre la denominada vivienda vacacional regulada en el RVV y los apartamentos turísticos que tradicionalmente han sustituido a la misma en sus funciones y a los que ya nos referimos en nuestra breve introducción histórica (*vid. supra*), salvo,

²⁴ CNMC: Informe económico sobre el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias- LA/03/15, p. 31.

²⁵ Piénsese que también se es muy puntilloso en las exigencias de tales estándares exigidos a los establecimientos hoteleros y extrahoteleros en las islas. *Vid.* el Anexo IV del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

²⁶ Precisamente la prestación o no de estos servicios extras o servicios turísticos permitiría distinguir entre el alojamiento turístico u hospedaje y el arrendamiento por temporada que seguiría regulado por la LAU. *Vid.* a MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. La cesión de uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento por temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*. no. 15, pp. 166 y ss.

obviamente, los servicios complementarios que estos han ido incorporando poco a poco para competir con el sector hotelero (fundamentalmente el régimen de manutención).

Como también expusimos la legislación Estatal, previa a la distribución competencial, había distinguido entre viviendas turísticas vacacionales (de muy diverso tipo pero teniendo en común, su carácter aislado) y los denominados apartamentos turísticos con dotación de instalaciones y servicios comunes, incluso con prestación de servicios similares a los de hostelería (ya fuesen considerados necesarios o complementarios)²⁷. La Jurisprudencia había tratado de contribuir a esa distinción estableciendo que los apartamentos turísticos deben estar dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, exigiéndose, además, una autorización administrativa para su explotación; en cambio, parece entender que las viviendas vacacionales pueden ofrecerse con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios y, por tanto, no se requiere ningún tipo de licencia para su explotación.

A nuestro juicio es de sumo interés aclarar si estamos o no ante un apartamento turístico o ante una vivienda vacacional, o ante algún tipo de alojamiento distinto de los anteriores pues ello será decisivo para determinar el concreto régimen jurídico aplicable en cada caso. En concreto en la CCAA de Canarias habrá que decidir si están bajo el ámbito de aplicación del RVV, del RdATA, o de una norma distinta de las anteriores. De hecho, ya se ha puesto de manifiesto que “[m]uchos interesados se prevalecen de la confusión existente entre los conceptos de arrendamiento de temporada y alquiler vacacional para arrendar masivamente sus viviendas con sujeción a la normativa arrendaticia general, o incluso con sujeción al Código Civil, huyendo así de cualquier tipo de control administrativo, e incluso tributario, de los Ayuntamientos o de las Comunidades Autónomas del lugar donde las viviendas estén situadas”²⁸. Sin embargo, a día de hoy, resulta muy difícil distinguirlas claramente por su tipo y por sus requisitos. Ayudará, no obstante, a determinar su diferencia y por tanto, a aclarar su tipología, su sometimiento o no a los principios de unidad de explotación, al deber de atenerse al uso turístico²⁹ y, aún con las resoluciones del TSJC que anulan la prohibición de su explotación en las zonas turísticas, mientras no haya una decisión firme y definitiva del TS, su ubicación³⁰. De ella trataremos más adelante.

3. LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES CON CARÁCTER GENERAL

De cuanto se ha expuesto, parece claro que se precisa una concreta regulación de las viviendas vacacionales. Cuestión distinta es cómo deba abordarse, esto es, si debe ser una regulación integrada en el resto de la oferta alojativa o una regulación “*ad hoc*”.

²⁷ GÓMEZ PERALS, M. El arrendamiento turístico y la información territorial al servicio del ciudadano. En: *Revista de Derecho Privado*. no. 4, julio-agosto, 2015, pp. 28 y s.

²⁸ DELGADO TRUYOLS, A. El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos, *ob. cit.*, p. 2.

²⁹ Dicho deber se conoce en otras CCAA como principio de exclusividad del uso turístico.

³⁰ En virtud de las resoluciones del TSJC éste no es un requisito que contribuya a distinguirlas toda vez que anula la prohibición de explotarlas en las zonas turísticas y conforme a ella, parece que el Juzgado de lo Contencioso número 5 de Las Palmas de Gran Canaria permite la inscripción de una vivienda vacacional ubicada en suelo turístico y en el municipio turístico de Playa Blanca (Lanzarote). No hemos podido acceder a la Sentencia al no ser pública aún. Se ha hecho eco de la misma el Diario de Lanzarote en su versión digital en <https://www.diariodelanzarote.com/noticia/una-sentencia-de-un-caso-de-lanzarote-permite-inscribir-viviendas-vacacionales-en-zonas>, consultado en el 8 de junio de 2018.

En efecto, la doctrina se ha planteado múltiples interrogantes que ya han ido señalándose a lo largo del trabajo y que, básicamente, cabe reconducir a una cuestión: ¿cuál debería ser la respuesta del legislador frente a estos nuevos modelos de organización de las relaciones sociales?³¹.

Teniendo en cuenta que esa respuesta debe ser acorde a la nueva realidad y coherente, también, con las normas europeas que impiden la creación de trabas innecesarias para el acceso al mercado, así como, con la posición defendida por la CNMC de regular sólo en lo que resulte necesario, la ansiada regulación debe ser lo menos restrictiva posible y, además, ha de ser económicamente eficiente³². Según los principios de la regulación económica eficiente la intervención pública restrictiva en materia de competencia sólo cabría justificarse por la existencia de un fallo de mercado que ponga en riesgo una o varias razones imperiosas de interés general que el sector público deba proteger. La pregunta que debemos hacernos es ¿cuál o cuáles son las razones de interés general que pretende protegerse por las CCAA con la regulación de la vivienda vacacional o con fines turísticos? ¿Responden estas razones a dar respuesta a los problemas que hemos ido avanzando?

En relación al interés general, si analizamos buena parte de la ordenación de las CCAA, en particular la de Canarias y la de las Islas Baleares, hemos de evidenciar que la ordenación que en estas CCAA se hace de estas viviendas, aunque dispar, se apuesta por proteger y, consiguientemente, defender el actual modelo turístico que es el considerado como idóneo para su territorio por los respectivos gobiernos autonómicos, atendiendo a las competencias que estos tienen en materia de turismo y de suelo³³. Esta intervención pública

³¹ *Ibidem*: La economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico. Reflexiones desde la óptica de la competencia desleal., *ob. cit.*, p. 151, en particular, se plantea las siguientes cuestiones: “¿Es ilegal la actividad realizada por esta plataformas o por los sujetos que alquilan su vivienda particular para uso turístico? ¿Depende la respuesta del grado de profesionalidad que exista en esta actividad que se proyecta al mercado? ¿Dónde se marca la frontera entre las actividades empresariales tradicionales de hospedaje y estas nuevas formas de cesión del uso de la vivienda que sale de los círculos estrictamente familiares y personales? ¿Estamos, tal y como afirman los operadores incumbentes ante una forma de competencia desleal? ¿Quién y con arreglo a qué parámetros debe responder por los daños que puedan ocasionarse a arrendadores, usuarios o a terceros? ¿Debería prohibirse o limitarse la realización de este tipo de relaciones contractuales y la derivada de su facilitación a través de plataformas digitales?

³² GUILLÉN NAVARRO, N.A. e IÑIGUEZ BERROZPE, T. Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico, *ob. cit.*, p. 22, señalan que “Arrastrada en gran parte por las presiones del sector hotelero, la CNMC se ha tenido que pronunciar al respecto. Es interesante comprobar la claridad de su planeamiento inicial al indicar que “una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva” (CNMC, 2014). Situación muy discutible que busca la eficiencia económica y que a la vez parece no responder a las necesidades y problemas planteados”.

³³ En el caso de Canarias, en particular, la declaración de esta razón la hizo Don Cristóbal de la Rosa Croissier, Viceconsejero de Turismo del Gobierno de Canarias, en la mesa redonda “Reflexiones sobre el alquiler vacacional”, organizada el 25 de julio de 2017 por la Asociación Mas Mujeres Activas por la sociedad, en el Gabinete Literario de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. La Comunidad Autónoma de Baleares, además de la prevalencia de su modelo hotelero, recientemente ha apostado de forma decisiva por la defensa de la convivencia vecinal y por garantizar el alquiler residencial. *Vid.*, Los pisos de Palma no podrán alquilarse a los turistas. En: El Mundo. [consulta: 23 de abril de 2018]. Disponible en: <http://www.elmundo.es/baleares/2018/04/23/5addc45ae2704e5e0f8b458e.html>. *Vid.* también la Ordenanza del Consejo Insular de Menorca relativa a la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la Isla de Menorca, así como, la Propuesta de delimitación territorial de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Disponible en: http://www.conselldemallorca.net/?&id_parent=444&id_class=532&id_section=15489&id_son=18966.

debe tener un nexo causal con el objetivo que se pretende alcanzar con la regulación (principio de necesidad); debe ser proporcionada al objetivo que se persigue, introduciendo, por tanto, la mínima distorsión competitiva posible (principio de proporcionalidad)³⁴. Todo esto implica que si las limitaciones que la normativa establece no son necesarias o resultan desproporcionadas deberían modificarse³⁵. En efecto, algunos de los requisitos que actualmente se imponen al sector reglado del alojamiento extrahotelero deberían eliminarse o sencillamente, reducirse, para poder aplicar la misma regulación o una muy similar a todos ellos (alojamientos extrahoteleros y viviendas vacacionales), salvo que se entienda que estamos ante dos modelos de alojamiento diferentes que requieren, por tanto, tratamientos distintos³⁶.

En principio, y partiendo de los antecedentes legislativos (la Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la Ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico) podría entenderse que son alojamientos diferentes y, por tanto, exigen un tratamiento específico. Ciertamente, la citada Orden de 17 de enero de 1967 distinguía, en su preámbulo, el simple arrendamiento de una vivienda amueblada sin que dicho arrendamiento exigiera servicio turístico alguno y el alojamiento turístico, configurando éste como el “conjunto de asistencias que recibe el cliente de la empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento”, siempre que, además, esta prestación fuera realizada de forma habitual por un profesional del sector turístico³⁷. Así pues y de conformidad a lo dicho, de entrada sería un alojamiento turístico aquél que se prestara por un profesional y que tuviera como objeto no sólo el alojamiento en una unidad alojativa sino la necesaria prestación de servicios inherentes o propios a esa actividad. El resto debería considerarse otra cosa.

A su diferenciación coadyuvó el ya citado Real Decreto 2877/1982, en el que ya se distinguía a las viviendas turísticas vacacionales (viviendas vacacionales) como unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares, así como, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o

³⁴ CONTRERAS DELGADO DE COS, J.M., SILOS RIBAS, M., y SOBRINO RUIZ, M. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, p. 313.

³⁵ *Ibidem*, p. 313. Ciertamente, en el estudio que los autores hacen del sector reglado del transporte de viajeros, reconocen que si el análisis de la normativa existente (se refieren a la sectorial) concluyese que se trate de limitaciones no necesarias y desproporcionadas, deberían no introducirse o, si ya se encuentran en vigor, deberían eliminarse. Pero creemos que esta misma posición podemos mantenerla en el sector que estamos analizando.

³⁶ Esta parece ser la posición de las Comunidades Autónomas que han regulado las viviendas vacacionales. También es la posición de MUÑOZ PAREDES, M. L. La economía colaborativa en los sectores regulados (II). El sector asegurador. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, pp. 299 y s., en relación a la actividad de Uber y el sector del Taxi. Sus conclusiones podrían traerse con acierto al ámbito de la vivienda vacacional, si se entendiera que ésta es una actividad distinta al resto de las actividades de alojamiento extrahotelero, como estos autores defienden. También parece defenderlo MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. La cesión de uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento por temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, *ob. cit.*, pp. 166 y ss., aunque lo hace sobre la base de la contratación que se realiza sobre la unidad de alojamiento, esto es, contrato de arrendamiento por temporada o contrato de alojamiento turístico.

³⁷ GUILLÉN NAVARRO, N.A. e IÑIGUEZ BERROZPE, T. Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico, *ob. cit.*, 24.

turísticos. En ellas no se exige el antedicho servicio turístico añadido que calificaba la propia actividad de alojamiento turístico. Es más, también cabría aceptar que la diferencia entre ambos tipos de alojamiento venía a reconocerse de forma indirecta en la regulación que la LAU hacía del arrendamiento para viviendas con fines vacacionales.

La modificación que se opera en esta norma por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, excluyendo de su ámbito de aplicación aquellas viviendas con fines turísticos que cuenten con una regulación sectorial específica, parece incidir en la idea de que hay que diferenciar la actividad turística reglada realizada por profesionales, en la que no sólo se incluye el alojamiento sino los servicios propios de cualquier contrato de hospedaje, de aquella otra más propia de un servicio alojativo minimalista o “*low cost*”³⁸.

Esta modificación no sólo provoca esta posible diferenciación, sino que estimula la actividad legislativa de las Comunidades Autónomas por regular las viviendas vacacionales en su territorio. Todas ellas han afrontado esta regulación de forma bastante dispar, pero coinciden en distinguirla del resto del alojamiento hotelero y extrahotelero, creando para ellas una normativa “*ad hoc*”.

La cuestión que esto suscita es si, en efecto, se precisa esta normativa “*ad hoc*” o cabría acogerse la ordenación de estas viviendas en el marco general del alojamiento extrahotelero. De entrada, abogamos por un marco normativo adecuado que configure la vivienda vacacional dentro del resto del alojamiento extrahotelero³⁹. Esta posición nuestra no deja de ser también conflictiva pues plantea graves problemas acerca de la naturaleza de la relación jurídica que en ella subyace; la misma queda excluida del arrendamiento de temporada regulado en la LAU conforme a su artículo 5 e), cuando en dicha CCAA existe ordenación sectorial, lo que implicaría reconducir la relación contractual a la figura del contrato de hospedaje en el que tampoco encaja a la perfección⁴⁰, contrato éste, por lo demás, que no puede ser regulado por las CCAA al carecer de competencia específica para ello.

Lo cierto es, como hemos avanzado, que no toda la doctrina defiende la regulación de la vivienda vacacional, e incluso, cuando se apoya, no hay uniformidad en cómo debe afrontarse. Así, hay quien sostiene su regulación sólo y cuando la explotación de esta actividad entorpece o choca directamente con los sectores económicos establecidos, sectores éstos que deben soportar determinados gastos fijos, como son su personal, el mantenimiento de instalaciones de mayores dimensiones y calado, por lo que tal regulación evitaría generar

³⁸ Aunque no será objeto del presente trabajo la involución que se ha ido operando en los servicios propios del contrato de hospedaje, no nos resistimos a señalar que los mismos han ido dando paso a un recorte de servicios aparejado también a una disminución del precio, en condiciones similares a las que se han venido realizando en el transporte aéreo. De ahí nuestra denominación de servicio alojativo “*low cost*”.

³⁹ Así lo defendimos en GONZÁLEZ CABRERA, I., RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M. P. El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual régimen jurídico. Comunicación presentada al *I Congreso Internacional sobre regulación del Alojamiento colaborativo*, celebrado en Valencia en octubre de 2017, pendiente de publicación. En el mismo sentido se expresan GUILLÉN NAVARRO, N.A. e IÑIGUEZ BERROZPE, T. Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico, *ob. cit.*, p. 24.

⁴⁰ Por razones de su extensión no es éste el trabajo oportuno para afrontar los problemas que genera la configuración del “alquiler” que se hace de estas viviendas como un contrato de arrendamiento por temporada o como un contrato de hospedaje. Además, hay que poner de manifiesto la falta de competencia que tienen las Comunidades Autónomas (salvo la Foral de Cataluña) para ordenar la regulación jurídica, bien en el ámbito civil, bien en el mercantil.

supuestos de competencia desleal⁴¹. Se conseguiría así cierta equiparación con el sector regulado. Por contra, también se afirma, que la opción del legislador autonómico a la hora de regular las viviendas vacacionales no debe ser, en ningún caso, el equipararlas a los demás establecimientos turísticos regulados. En opinión de quien defiende esta tesis, esto no sería lógico, ya que no se trata de bienes de la misma naturaleza, ni prestan los mismos servicios. De hecho, a su juicio las “viviendas particulares dan satisfacción a un sector de la demanda turística que no coincide con el resto, ni por necesidades ni por duración de su estancia, por lo que no constituyen una competencia real para el resto de establecimientos tradicionales. Tampoco sería pertinente cargar al propietario individual con los requisitos y obligaciones inherentes a un establecimiento hotelero, ya que no cuentan ni con la capacidad económica ni organizativa para ello. Pero sí parece necesario establecer ciertos requisitos de calidad y de seguridad que garanticen, al menos en teoría, un nivel mínimo de satisfacción turística, tal y como hacen las normas sectoriales analizadas”⁴².

No podemos compartir del todo esta opinión, pues si bien es cierto que no cabe demandar a las viviendas vacacionales requisitos que hoy se exigen de forma cualificada al sector profesional, también lo es que habrá que requerir a éstas algunas medidas tendentes a garantizar la seguridad y salubridad de la instalación. No reclamarlo podría poner en peligro a los posibles usuarios de tales viviendas.

Distinta es la cuestión de los estándares de calidad que se le exigen tanto a los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, como a las viviendas vacacionales, estándares muy alejados entre sí. Aunque pudiéramos compartir la tesis de que el cliente que reclama la vivienda vacacional no tiene el perfil de aquél que se aloja en establecimientos hoteleros y extrahoteleros tradicionales, no debemos entender que este tipo de turista no está requiriendo, también, un alto nivel de confort y calidad en el establecimiento, puesto que no cabe pedirlo en los servicios. Ello implica que la demanda de estas viviendas se verá condicionada por la reputación que se obtenga a través de las opiniones de los huéspedes que han disfrutado del alojamiento con anterioridad. Determinantes obviamente, serán las condiciones de ubicación, acceso, seguridad, salubridad y confort, así como las situaciones de ruido, la propia decoración, si tiene o no plaza de aparcamiento, acceso a Internet, etc.

4. LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES EN CANARIAS, EN PARTICULAR

4.1. Luces y sombras de la regulación de las viviendas vacacionales

⁴¹ *Vid.*, sobre el particular a SANCHEZ TORNEL, V. M., y PERONA GUILLAMÓN, M. La tecnología como instrumento de la economía colaborativa: sus implicaciones jurídicas. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, p. 109, quienes afirman que “Como puede apreciar el lector, no es fácil determinar si hemos de dejar libertad a la economía colaborativa o restringir su ámbito de actuación, a mi parecer, tan solo debiera protegerse si entorpece, o entra en choque directo con sectores económicos ya establecidos, como sean los Hoteles, que según mi visión son los que puedan resultar más afectados al respeto, pues la competencia es inigualable, ellos han de soportar gastos fijos cuantiosos, no sólo de presión fiscal, sino de capital humano, de mantenimiento de instalaciones de mayor calado y peso económico que un apartamento o vivienda de 3 dormitorios, así pues, ellos sí podrían hacer velar su derecho de competencia desleal, y si podrían intentar hacer valer, un estudio sobre los mínimos y los puntos de partida para el establecimiento de tasas turísticas que puedan equiparar las reglas de mercado”.

⁴² ROMÁN MÁRQUEZ, A. Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En: *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*. no. 6, 2014, ed. Electrónica, pp. 23 y s.

La explotación de las viviendas vacacionales como oferta alojativa turística enmarcada en la denominada economía colaborativa tiene sus efectos positivos, pero también, negativos. De hecho, la doctrina ha puesto de relieve estos últimos, mientras que las Instituciones han tratado de resaltar los primeros⁴³.

Por lo que atañe a las ventajas de este modelo de alojamiento, como del resto de las actividades que se desarrollan bajo el paraguas de la economía colaborativa, los primeros efectos positivos tienen mucho que ver con los recursos infrautilizados y su íntima relación con la sostenibilidad. Así, la mayor parte de la doctrina que defiende el actual modelo de economía colaborativa parte de que la misma permite poner en el mercado activos infrautilizados. Tales activos, en su opinión, van más allá del mero compartir un coche (Blablacar) o de rentabilizarlo económicamente prestando una actividad económica de transporte (Uber), o propiciando la rentabilidad social de la segunda residencia (*Airbnb*, *Homeaway*). Todo ello favorece un uso más adecuado de estos bienes en función de las necesidades que el cliente demanda y, desde luego, contribuye a una mejor protección al medio ambiente⁴⁴. Precisamente el Preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Ley de Renovación y Modernización del turismo de Canarias (en lo sucesivo LRMTTC) alude al medio ambiente y a los recursos limitados de las Islas para justificar y establecer la ordenación de la actividad turística en la Comunidad Autónoma: *“La escasez de recursos naturales, el carácter fragmentado y la escala territorial en la prestación de tales servicios, tienen unos importantes sobrecostes económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que, para igual población, puedan prestarse en entornos continentales. Por ello se hace necesaria, una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización para una determinada isla o, dentro de ella, para un determinado suelo turístico”*.

Pero además de la utilización de activos infrautilizados y de los beneficios que puedan redundar para el medio ambiente, la regulación contenida en el RVV en Canarias también reconoce algunas ventajas más concretas. En particular, debemos resaltar el de la seguridad jurídica que ofrece a los propietarios de las viviendas vacacionales que se están explotando en las zonas no turísticas. A día de hoy, tales titulares cuentan con una reglamentación que les permite la explotación mercantil de sus viviendas de conformidad con la norma. Es necesario destacar la estipulación reglamentaria que consiente al propietario el desarrollo de esta

⁴³ Vid. las posiciones mantenidas por la Unión Europea sobre la economía colaborativa en cuyo ámbito encaja este modelo o los Dictámenes de la CNMC, sobre la regulación particular de las viviendas vacacionales abordadas por algunas Comunidades Autónomas.

⁴⁴ Así se pone de manifiesto, entre otros, por ARAGÓN CÁNOVAS, J. y NÚÑEZ VILLANUEVA, V. Las plataformas de economía colaborativa como una tendencia que fomenta el turismo colaborativo, *ob. cit.*, pp. 46 y s.; JARNE MUÑOZ, P. El consumo colaborativo en España: experiencias relevantes y retos de futuro, *ob. cit.*, pp. 1 y ss.; CAÑIGUERAL, A. Consumo Colaborativo. El futuro nunca estuvo tan presente. En: *Leaners Magazine*, núm. 5, julio 2014, pp. 19 y ss.; DOMÉNECH PASCUAL, G.. La regulación de a Economía Colaborativa (El caso Uber contra el taxi). En: Revista CEFLEGAL, CEF, no. 175-175, (agosto-septiembre 2015), pp. 64 y s.; SUNDARARAJAN, A. Peer-to-Peer Businesses and the Sharing (Collaborative) Economy: Overview, Economic Effects and Regulatory Issues, *ob. cit.*, pp. 4; y 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, *ob. cit.*, pp. 1 y ss.; En esta línea el Dictamen del Consejo Económico y Social Europeo sobre “Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI” (2014/C 177/01), señala múltiples ventajas de la denominada economía colaborativa centrada fundamentalmente en la optimización de recursos ociosos, en la complementariedad al mercado actual, a la contribución de un bienestar particular a través de ingresos extras y, fundamentalmente, en un desarrollo económico más sostenible.

actividad de forma libre, sin requerir la autorización del resto de los vecinos cuando la vivienda se sitúa en un complejo sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, salvo, claro está, que los Estatutos de la Comunidad recojan expresamente la prohibición de hacerlo. Asimismo, con la actual regulación también se eliminan los antiguos conflictos con la Administración Pública relativos a la licitud o no de esta empresa, siempre que el titular de la vivienda cumpla con los requisitos que se establecen en la norma, entre los que están la declaración responsable, el contrato que ha de celebrar con el turista, la información que debe contenerse en la vivienda, así como la placa distintiva, entre otras exigencias.

Otro de los efectos positivos de la actual regulación que es preciso subrayar es la consideración que tiene el titular de las viviendas como empresa explotadora, y, consecuentemente, como empresario. Esta atribución que se hace desde una norma autonómica, que carece, obviamente, de competencia para regular la figura mercantil, se hace exclusivamente a los efectos de conocer qué condición tiene la contraparte del contrato que se suscribe directamente, o, sobre todo, a través de la intermediación de las plataformas digitales. La condición de empresario se reconoce a quien, siendo capaz legalmente (mayor de edad y con libre disposición de sus bienes) realiza de forma habitual y en nombre propio una actividad constitutiva de empresa, asumiendo los derechos y obligaciones que resulten de dicha explotación. La norma canaria no contradice en nada esta condición, por cuanto no la modifica, tan sólo establece que a los efectos de dicha norma va a considerarse como empresa explotadora y por ende, atribuye la categoría de empresario a la persona propietaria o a la persona física o jurídica, cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en el citado Reglamento [art. 2e) del RVV]. Esto supone la posible atribución de la condición de consumidor a la otra parte del contrato, aspecto éste sumamente relevante a los efectos de la posible defensa de los derechos y legítimos intereses del turista. Ciertamente, adjudicar la condición de empresario al titular que explota la vivienda vacacional implica atribuir la consideración de consumidor a toda persona que alquile estas viviendas actuando en este contrato con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, [art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en lo sucesivo, TRLGDCU)]⁴⁵.

Reconocer la condición de consumidor al turista que alquila la vivienda vacacional tiene, además, desde nuestro punto de vista, la ventaja de no establecer distinciones en la consideración del turista que llega a Canarias, con independencia de que elija el alojamiento que está siendo objeto de análisis o que opte por hospedarse en un establecimiento hotelero o extrahotelero. Sin embargo, este aspecto parece ponerse en cuestión si prospera el Borrador del Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de Vivienda Vacacional de la Comunidad Autónoma de Canarias (en lo sucesivo, el Borrador). Este Borrador, en su artículo 3, apartados h) e i) parece distinguir entre el explotador de vivienda vacacional, que puede no tener la condición de empresario aunque la propia norma en el apartado f) de este mismo artículo entiende por “forma habitual”, la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año, y la empresa explotadora como tal empresario. En efecto, el citado precepto reconoce como explotador de viviendas vacacionales a “*los propietarios, o las personas físicas o jurídicas con título suficiente para la comercialización de la vivienda, que ceden a título oneroso el uso y disfrute de las viviendas*”

⁴⁵ Sobre el particular, *vid.* a MARTÍN, MORAL, M^a. F. Economía colaborativa y protección del consumidor. En: *Revista de Estudios Europeos*. julio-diciembre 2017, pp. 179 y ss.

que cumplan los requisitos previstos en el presente Reglamento”. En su apartado i), sin embargo, ya establece la condición de empresa explotadora de viviendas vacacionales a “los propietarios o personas físicas o jurídicas a quienes aquellos ceden la comercialización de sus viviendas, cuando la actividad de alojamiento vacacional se desarrolle con carácter profesional”. De entrada puede parecer que esta norma aboga por distinguir la actividad profesional de aquella otra que pueda hacerse con carácter ocasional, pero lo cierto es que no reconoce tal ocasionalidad, por cuanto la misma se desvirtúa desde que se ceda la vivienda en tres ocasiones en el mismo año. El problema que subyace es la intención que tiene el legislador autonómico en tratar de diferenciar al particular que explota viviendas vacacionales del profesional que también lo hace utilizando las mismas plataformas que el primero. Pero la necesidad de enfrentar ambas figuras reside en determinar la diferente fiscalidad que cabe atribuir a cada uno de ellos (siendo éste el aspecto más relevante para las diferentes CCAA), pero se hace, a nuestro juicio, de forma indebida, pues no es ésta la norma oportuna para acometer esta diversificación, además, de que, de prosperar la modificación del RVV, tal como se propone, establecerá una importante diferencia entre los turistas que alquilen estas viviendas, dependiendo de que se haga a los “particulares” o que se alquile a “los empresarios”, tal como vienen reconocidos en el Borrador⁴⁶.

Como efectos adversos, por contra, han de subrayarse la posición que adopta la contraparte del contrato y el riesgo que puedan suponer estas prácticas para los turistas, fundamentalmente, cuando no resulta clara si están sujetos a la actual regulación o cuando se está al margen de ella. Obviamente, es absolutamente relevante saber si quien reserva una vivienda vacacional tiene o no la consideración de consumidor. Como acabamos de señalar esta condición puede resultar de la propia norma que lo regula, bien cuando la misma establece la equiparación de la figura del anfitrión o titular de la vivienda a la del empresario o profesional (como lo hace el RVV), o bien, sencillamente, porque dicha norma reconoce la actividad mercantil que subyace. Esta posición no se genera cuando la relación subyacente se produce entre pares o iguales, pues el oferente no tiene la condición de empresario y, consecuentemente, su contraparte tampoco la de consumidor. Este es el tipo de relaciones que se producen entre las partes en aquellas CCAA que carecen de regulación específica (entre pares), pues en tal caso, y por defecto, la relación jurídica seguirá enmarcada en la LAU como un arrendamiento por temporada, que tiene carácter civil y parte del supuesto de una contratación entre iguales. En un escenario similar se encuentran hoy aquellas viviendas que se ofrecen fuera de ordenación, o aquellas de carácter ilegal o clandestino, porque en todas ellas la situación del posible turista siempre resultará más precaria, sobre todo, por las dificultades de prueba de las condiciones que se habrían pactado y de lo que efectivamente se ha suministrado. Algún autor considera estas situaciones como una auténtico fraude de ley, contrario a los intereses de los consumidores que no tienen aseguradas unas garantías mínimas de calidad y seguridad del servicio⁴⁷. Ciertamente, la prohibición expresa de que se exploten las viviendas vacacionales en las áreas turísticas, que por ende, son las más demandadas y donde históricamente se han ido ofreciendo tales viviendas aboca a éstas a la clandestinidad, y provoca los problemas que estamos apuntando respecto del turista que las contrata. La antedicha prohibición también ha de cuestionarse por cuanto es un nuevo límite al derecho de

⁴⁶ Excede con mucho el ámbito del presente trabajo el análisis detenido de estas figuras. Baste decir, sin embargo, que con independencia de lo que establezca esta norma, la figura del empresario cabría establecerla a raíz de los tres requisitos ampliamente admitidos por doctrina y jurisprudencia para reconocer su condición, esto es, que dicha persona física o jurídica tenga capacidad legal conforme a nuestras normas, que realice la actividad en nombre propio y de forma habitual o profesional.

⁴⁷ Vid. con carácter general a ROJO ALVAREZ-MANZANEDA, R. El Derecho Mercantil ante la expansión del consumo colaborativo, *ob. cit.*, p. 132.

propiedad establecido en la Constitución Española de 1978 y que no parece responder, del todo, a la función social de la propiedad, función ésta que pudiera justificar dicho límite.

Junto a estos inconvenientes es preciso destacar, por su relevancia, la posible competencia desleal que se hace al sector reglado. En este punto, los hoteleros critican el funcionamiento de estos prestadores de servicios al margen de la norma, sin que estén sometidos a algún tipo de control, pero también cuando tales controles sean muy laxos respecto de aquellos a los que están sujetos la actividad hotelera y extrahotelera. Ahora bien, aunque los problemas de competencia desleal sí que han sido los más abordados por la doctrina, no han sido los únicos denunciados por los operadores y por la Administración en relación a este tipo de explotaciones. También se vinculan a ellas otros riesgos de diversa naturaleza como pueden ser algunos problemas de seguridad por la existencia de un tráfico importante de personas sin el pertinente control, sobre todo por las fuerzas de seguridad del Estado⁴⁸; el aumento de la economía sumergida y del trabajo ilegal; la violación de los derechos de los consumidores en materia de seguridad y calidad de los productos y servicios; así como determinadas externalidades negativas que se asocian al uso turístico de estos inmuebles, tales como problemas de convivencia en comunidades de vecinos (suciedad, ruidos, etc.)⁴⁹ o de degradación de la imagen de los destinos turísticos⁵⁰. En efecto, en la mayoría de las localidades donde se ha generalizado el alquiler vacacional, se ha ido produciendo un claro aumento en la demanda y hasta una cierta saturación de determinados servicios públicos (tráfico, aparcamientos públicos, hospitales, policía, etc.)⁵¹.

Unido a los problemas de saturación de las infraestructuras y al incremento de las molestias por basuras y ruidos hay que destacar los efectos que esta actividad tiene en la convivencia, dado que los intereses de residentes y de visitantes no coinciden⁵². Ciertamente, esta convivencia vecinal también se ve enormemente afectada y se torna, en ocasiones, muy difícil pues “acaban cohabitando en escasa armonía dos tipos muy diferentes de vecinos: aquellos que residen habitualmente en la comunidad y los que hacen un uso vacacional de alguno de sus elementos, con los problemas de horarios, ruidos, movimientos y diferente uso de elementos y zonas comunes que ello implica, desembocando frecuentemente en importantes conflictos de convivencia”⁵³.

⁴⁸ Dicho problema encuentra su solución en el Borrador, pues su artículo 12, obliga a las explotadoras de las viviendas vacacionales a remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen en ellas.

⁴⁹ Sobre el particular, *vid.*, RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M^a. G. El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios. En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. no. 765, 2018, pp. 496 y ss., quien pone de manifiesto que en aquellos lugares en los que los Estatutos no prohíben la instalación de tales viviendas no dejan de generarse problemas debidos fundamentalmente al incesante cambio de residentes, al uso, abuso o mal uso que estos pueden hacer de los elementos comunes, las molestias que en la convivencia pueden causar los turistas a los vecinos, etc.

⁵⁰ HERRERO SUÁREZ, C. La economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico. Reflexiones desde la óptica de la competencia desleal. En: MIRANDA SERRANO, L. M. y PAGADOR LÓPEZ, J. (dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil*. Madrid: Marcial Pons, 2017, p. 150.

⁵¹ DELGADO TRUYOLS, A. El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos, *ob. cit.*, p. 3.

⁵² A estos problemas se refieren las sentencias de la Audiencia Provincial de Tarragona de 23 de mayo de 2002 y de la Audiencia Provincial de Barcelona de 13 de febrero de 2015, considerándolas como actividades que rompen la normal convivencia entre los vecinos.

⁵³ DELGADO TRUYOLS, A. El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos, *ob. cit.*, p. 3. También trata de prever situaciones similares la normativa Andaluza. Sobre el particular *vid.* a ROCA FERNÁNDEZ-CASTANY, M^a. L. ¿Matando a la gallina de

La difícil coexistencia entre el turista y quien reside ya era compleja en los edificios de las áreas turísticas en las que buena parte de los apartamentos “de hecho” ya se habían residencializado y otra buena parte seguían comercializándose como alojamientos turísticos. Pese a las distintas normas, e incluso, aunque el legislador canario haya tratado de poner freno a dicha residencialización con la LRMTTC, como ya hemos señalado, lo cierto es que pocos pasos más ha dado la Administración para resolver los conflictos que día a día se generan en estos complejos. Uno de ellos, aunque de escaso éxito y cuestionado jurídicamente, ha sido la previsión en la Orden del Consejero de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial por la que se aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, de que los titulares de aquellos complejos que “*de facto*” tienen un uso mixto (residencial y turístico) habrán de decidir cuál será el uso preminente y exclusivo de tales establecimientos, de forma que se obligará a los usuarios que residen en ellos a ponerlo en explotación si ésta es la decisión mayoritaria, pese a utilizarlo con carácter residencial y, coherentemente, también forzará a aquellos otros que hoy los explotan a utilizarlos con carácter residencial si esa es la decisión de los propietarios. Siguiendo este discurso los titulares de apartamentos que quedaran en complejos cuya opción es la de extraerlos de la explotación turística perderían la posibilidad de seguir desarrollando una actividad de hospedaje en dichas unidades alojativas, quedándoles en exclusiva, su explotación bajo el régimen de la LAU como arrendamiento para la vivienda habitual, salvo que el legislador autonómico permitiera, también en estos establecimientos, la posibilidad de desarrollar el servicio de alojamiento en viviendas vacacionales⁵⁴. Ya dijimos que esta solución ha sido criticada y demandada ante los tribunales por lo que su eficacia ha sido muy limitada, y no ha terminado de responder a las expectativas creadas, manteniendo en estos complejos turísticos, que con el tiempo han devenido en un uso mixto, graves problemas de convivencia entre residentes y turistas.

La extensión de la explotación de las viviendas vacacionales al resto del territorio de la Comunidad Autónoma puede provocar que los actuales problemas entre residentes y huéspedes ocasionales, que hoy se concentran en las áreas turísticas, se incrementen y expandan a otras zonas de las islas. Si esto sucediera ¿De qué recursos disponen los propietarios que se ven perjudicados? ¿Tender a la paralización de la actividad? En principio esta parece la única opción. Así, al amparo del artículo 7.2 de la LPH podrán interponer una acción para solicitar el cese de esta actividad “por molesta”. Se entiende por tal, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, “*las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan....*”.

También contribuye a la paralización de estas actividades la propia LOTC, cuyo artículo 79.3 permite la suspensión temporal de la actividad, pena ésta que se impondrá en los supuestos de infracciones muy graves, como sanción principal o accesoria a la multa. Dicha suspensión oscilará entre un periodo de un día y seis meses, cuando exista reincidencia en la comisión de faltas graves; entre seis meses y un año, cuando exista reincidencia en las faltas consideradas muy graves; pudiendo clausurarse definitivamente la explotación en el caso de infracciones muy graves cuando el responsable haya sido sancionado dos o más veces por ese

los huevos de oro?: Algunos apuntes sobre la regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso Andaluz), *ob. cit.*, pp. 9 y ss.

⁵⁴ Así lo defendimos en GONZÁLEZ CABRERA, I. La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros, *ob. cit.*, pp. 1 y ss.

tipo de infracciones en el transcurso de tres años consecutivos y medien graves perjuicios para los intereses turísticos de Canarias derivados de la conducta del infractor (art. 79.4 de la LOTC). Lo cierto es que tal y como está redactado el precepto resultará difícil cuando no imposible imponer esta última sanción pues los perjuicios que ocasiona la conducta del infractor no afectan, de entrada, a los intereses turísticos de la Comunidad Autónoma, sino a los intereses particulares de la comunidad de vecinos.

Otra cuestión íntimamente ligada a la anterior es la relativa al detrimento de la vivienda residencial, en beneficio de la turística pues es evidente que a su propietario le resulta económicamente más rentable su alquiler por días o semanas, que el alquiler residencial⁵⁵. Así ya se ha afirmado que la “contracción de la oferta conduce a un encarecimiento de los precios de los alquileres y a lo que, en una traducción literal del término anglosajón, se conoce como “gentrificación” de las ciudades que sería aquel proceso mediante el cual la población original de un sector o barrio, es progresivamente desplazada por otra de poder adquisitivo mayor o por población de paso”⁵⁶. Ahora bien, se precisan estudios de corte económico más rigurosos que nos permitan comprobar empíricamente tal realidad.

Expuesto lo anterior es preciso señalar que la actual regulación de las viviendas vacacionales en Canarias, operada por el RVV, con sus luces y sus sombras, plantea otras cuestiones de interés que abordaremos a continuación.

4.2. ¿Es ésta una regulación que aporta seguridad jurídica?

La regulación de las viviendas vacacionales en Canarias venía siendo una necesidad exigida por las distintas asociaciones de propietarios y explotadores de las mismas durante mucho tiempo⁵⁷. No obstante, el legislador canario, como otros legisladores autonómicos, esperó a la modificación de la LAU para abordarla. Ciertamente, y como se ha anticipado, esta última norma incorpora una letra e) al artículo 5 de la LAU, conforme a la cual quedaba excluida de la aplicación de esta norma “*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 la normativa sectorial*”.

⁵⁵ Durante el verano del 2017, era recurrente encontrarse en la prensa escrita y en la televisión noticias sobre la rentabilidad de estas viviendas. Es más, en uno de los tantos programas de televisión que se ocupó del tema conocimos la noticia de la propietaria de un piso en primera línea de playa en Ibiza, que cobraba por alquilar durante los tres meses de verano una cantidad considerable que le permitía sufragar el coste de la hipoteca y sacarse una renta extra nada desdeñable. En esta línea, DELGADO TRUYOLS, A. El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos, *ob. cit.*, p. 3, reconoce que con el alquiler vacacional el arrendador puede percibir semanal o incluso diariamente cantidades que multiplican las rentas normales que puedan cobrarse en un alquiler de carácter residencial, lo que supone que en aquellos lugares caracterizados por carecer de un importante parque de viviendas en alquiler, se estén generando graves problemas para conseguir un alojamiento permanente. Este es el caso del que nos hemos hecho eco y que ha sido noticia durante el mes de julio de 2017. El autor reconoce que en la ciudad de Ibiza se ha tenido que habilitar varias plantas del antiguo hospital de la Seguridad Social de Ca'n Misses, ya cerrado, para ofrecer soluciones habitacionales a muchas personas allí destinadas por razones laborales y que no podían acceder al alquiler de una vivienda normal para vivir.

⁵⁶ HERRERO SUÁREZ, C. La economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico. Reflexiones desde la óptica de la competencia desleal, *ob. cit.*, pp. 150 y s.

⁵⁷ *Vid.* por todos la página web de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) y los múltiples pronunciamientos de esta asociación en la demanda de una regulación de las viviendas vacacionales.

El Gobierno de Canarias procedió entonces a regular estas viviendas incorporándolas a la ordenación de los establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología extrahotelera. Ahora bien, no unifica su ordenación pues entiende que dadas las características especiales de esta nueva tipología, no deben resultarle de aplicación ni los requisitos constructivos ni los de equipamientos o servicios que se exigen al resto de los establecimientos turísticos de alojamiento, dotándose por la normativa de requisitos propios.

La pregunta que debemos hacernos es si esta regulación resuelve los problemas que fueron demandados por los afectados, responde por tanto a la necesidad actual de nuestro sector y dota de la necesaria seguridad jurídica que se exige a cualquier norma. Conforme a lo que han denunciado en múltiples ocasiones los titulares de las viviendas vacacionales, por medio de sus asociaciones, así como, la propia posición que ha mantenido sobre esta regulación la CNMC, la respuesta a la anterior cuestión no es otra que evidenciar lo insatisfactoria que ha sido para el sector la actual ordenación de las viviendas vacacionales contenida en el RVV.

Las razones son múltiples. Empecemos por poner de manifiesto que, de entrada, el informe presentado por la CNMC, en cuya base se exigió al Gobierno de Canarias la modificación de muy buena parte del RVV, así como las distintas demandas interpuestas, tanto por la CNMC como por los afectados (directamente o por medio de sus asociaciones), reclamando la nulidad de algunos de los preceptos recogidos en la norma, ponen en duda que el RVV ofrezca la necesaria seguridad jurídica, fundamentalmente para los anfitriones (empresarios) y para los huéspedes (turistas). En síntesis la CNMC entiende que el RVV genera numerosos obstáculos al desarrollo de una competencia efectiva en el mercado, por los siguientes motivos:

A) Se excluyen del ámbito de aplicación del Reglamento aquellas viviendas situadas en suelos, zonas y urbanizaciones turísticas, que por su propia naturaleza, son el área habitual de localización de las viviendas vacacionales que estaban siendo ofertadas antes de la entrada en vigor de la normativa. De este modo se privilegia a los establecimientos turísticos tradicionalmente instalados, que tienden a concentrarse en esas zonas, sustrayéndoles de los beneficios de la competencia y en perjuicio de los usuarios. Asimismo, la norma exige innecesariamente al arrendador la habitualidad en el ejercicio de esta actividad y, también, la finalidad vacacional al arrendatario. B) Se prohíbe el alquiler por estancias o habitaciones, lo cual se considera contrario al derecho que tiene el empresario para organizar su actividad y también se opone al derecho que ostentan los ciudadanos para disponer de sus bienes sin restricciones injustificadas. C) Se establece un exhaustivo catálogo de requisitos relativos a las dimensiones y equipamiento de las viviendas, que constituyen una carga innecesaria para los operadores puesto que incrementa los costes de entrada y limita su libertad de autorganización. D) Se sujeta el acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable que tiene características más propias de los regímenes de autorización administrativa, sin que se justifique en términos de necesidad y proporcionalidad tal intensidad de intervención administrativa con el consiguiente coste de recursos públicos. E) Se exige la exhibición, en el exterior de la vivienda, de una placa distintiva de la actividad y, en el interior de la misma, la publicación de un cartel que recoja los teléfonos de asistencia en caso de emergencia y las prohibiciones contempladas en el Reglamento, en español y en inglés. Se obliga también a la suscripción de un contrato escrito en ambos idiomas.

Como ya hemos avanzado, a juicio de la CNMC, todas estas medidas elevan injustificadamente los costes de entrada en el mercado, desalentando a algunos operadores que ya estaban participando en él con nuevos modelos de prestación de servicio y desaniman,

también, a otros potenciales oferentes. Se reduce así el número de competidores y con ellos la posibilidad de que haya precios más eficientes y competitivos para los usuarios. Además, esta regulación supone un obstáculo a la innovación de los operadores del sector, pues impide que los consumidores, con distintos gustos, preferencias y capacidad de gasto, se beneficien de ofertas también diversas, basadas en distintas combinaciones de calidad y precio.

Lo cierto es que pese a evidenciarse, tal y como resulta de las distintas STSJC, la inadecuación de buena parte de la regulación contenida en el RVV, no compartimos del todo las opiniones emitidas por la CNMC. En efecto, entendemos coherente la crítica que hace a la expresa prohibición de explotar viviendas vacacionales en suelo turístico, pues no sólo no se justifica esta prohibición, salvo para aquellos complejos turísticos que deben estar explotados bajo el principio de unidad de explotación de conformidad a la LOTC y a la LRMTTC, sino que, en nuestra opinión, como también hemos anticipado, la explotación a través de la fórmula de la vivienda vacacional puede ser una salida legal para las viviendas que deseen alquilarse en complejos extrahoteleros residenciales o mixtos, dónde no exista o no pueda existir la antedicha unidad de explotación⁵⁸.

Sobre este particular prohibición se ha pronunciado de forma extensa la STSJC de 21 de abril de 2017, en su Fundamento de Derecho Tercero: *“La administración demandada trata de justificar esta exclusión de distinta manera – según el letrado encargado de formalizar la demanda- apelando a que en suelo turístico no pueden existir viviendas vacacionales, o a que se regulan otras modalidades de alojamiento turístico que se sitúan en ámbitos territoriales concretos.*

El primer argumento no es sino una falacia, puesto que las zonas turísticas se establecen sobre territorios en los que previamente pueden haberse implantado usos residenciales. La especialización de usos según zonas que tratan de promover las distintas leyes en materia turística – ley 6/2009, de 6 de mayo, ley 2/2013, de 29 de mayo- no es sino una aspiración, pero dista mucho de ser una realidad.

El segundo argumento no puede ser valorado de mejor manera, puesto que decir que la normativa turística exige que los hoteles de ciudad se sitúen en las ciudades, o que los alojamientos de turismo rural se emplacen en el campo, es un argumento inconsistente. Lo que sucede es que se exigen unos estándares de calidad distintos a los establecimientos alojativos que se encuentren en las ciudades o en el campo. No se establece una limitación al establecimiento de alojamientos turísticos en determinadas zonas.

La Ley de turismo de Canarias no habilita, por tanto, al reglamento a establecer una modalidad de alojamiento turístico que únicamente pueda ser desempeñada fuera de las zonas turísticas.

Lo que se contempla es que determinadas ofertas de turismo alojativo sean sometidas a estándares menos exigentes por razón de encontrarse fuera de las zonas turísticas⁵⁹.

Así las cosas, excluir la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de aquellas de uso mixto, precisamente donde se tratan de localizar predominantemente los usos turísticos, carece de cobertura legal en la Ley de turismo de Canarias”.

⁵⁸ Ya defendimos esta posición en GONZÁLEZ CABRERA, I. La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros, *ob. cit.*, pp. 396 y ss.; También en, *Manual de Derecho de las Empresas Turísticas*. Las Palmas de Gran Canaria: ULPGC, 2016, p. 116.

⁵⁹ En la misma línea las STSJC de 25 de mayo y de 5 de julio de 2017.

Pese a ello el Borrador vuelve a incidir en esta prohibición, con carácter general, aunque basándola en criterios de planeamiento urbanístico y de ordenación del suelo (art. 8).

Tampoco hay justificación alguna para impedir que los propietarios decidan explotar su vivienda por estancias o habitaciones, esto es, como “*bed & breakfast*”, fórmula ésta extendida en países de nuestro entorno con enorme éxito. En esta misma línea se expresa la citada STSJC de 21 de abril de 2017, en su Fundamento Jurídico Sexto, cuando reconoce que “*la intervención administrativa en la calidad del producto no está justificada, y se vulnera la libre oferta de servicios*”. Al fin y al cabo, en la norma no se está previendo unos estándares de calidad para ofrecer tales servicios, sencillamente, los mismos se prohíben. De hecho, el tribunal entiende que no existen razones fundadas que permitan exigir al cliente que sólo desea contratar una habitación para alojarse que deba arrendar la vivienda en su totalidad, asumiendo un coste mayor del que necesita y quiere. Consecuentemente, compartimos la opinión del juzgador de que tal prohibición lo que realmente persigue es “*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*”. Pese a la claridad con la que se expresa el Juzgador, el Borrador vuelve a insistir en dicha prohibición. Así recoge el mismo concepto de viviendas vacacionales que actualmente contiene el artículo 2 a) del RVV como “*aquellas 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 turístico y a cambio de precio*” (art. 1). Ciertamente, no obstante, que desaparece del Borrador la prohibición expresa de cederlas por habitaciones o estancias, prohibición ésta que puede deducirse claramente del antedicho concepto, de la definición que el propio texto ofrece del servicio de alojamiento turístico, como el “*servicio de estancia ofertado en libre competencia y prestado de forma temporal, que se desarrolla en un establecimiento que no constituye residencia habitual del usuario turístico*” (art. 3.1 c) y, además de los requisitos generales para su implantación, pues en el artículo 6.1 g) se impide “*simultanear el uso residencial con el uso complementario de la vivienda vacacional, no pudiendo residir nadie en el inmueble mientras esté destinado a esta actividad turística*”. La explotación de los “*beds & breakfasts*”, suele hacerse en la residencia habitual del anfitrión.

Pero más allá, de la reiteración de una prohibición declarada ilegal por el TSJC y aunque estamos a la espera de la decisión final del Tribunal Supremo, no cabe vedar, ni de forma expresa ni tácita, la cesión por habitaciones con fines vacacionales por contravenir el principio de libertad de empresa reconocido en el 38 de la CE. De hecho, carece el legislador autonómico de competencia para ello, salvo, claro está que quisiera reservar el concepto de vivienda vacacional para la explotación de la vivienda en su totalidad, admitiendo el alquiler vacacional por habitaciones o estancias como otra modalidad extrahotelera, aspecto éste que no hace.

Precisamente por ello, se demanda una regulación eficiente que ordene la vivienda vacacional como una modalidad alojativa mas, encuadrándola en el modelo turístico global, fijando así, las condiciones de su desarrollo armónico con las demás formas de explotación alojativa⁶⁰, pues de la exposición realizada no cabe más que afirmar que la actual regulación

⁶⁰ Coincidimos plenamente con el planteamiento al respecto de GÓMEZ PERALS, M. Y ÁLVAREZ MOLEIRO, J. *Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica*, ob. cit., p. 66. Los autores señalan que es destacable en este contexto la importancia de las diferentes asociaciones de afectados. Entre estas puede citarse a nivel estatal FEVITUR (Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos) CEHAT (confederación Española de Hoteles y Alojamientos

no ofrece la necesaria seguridad jurídica a todos los afectados por esta actividad, no sólo a los propietario, sino también a quienes reservan estas viviendas (*vid. infra*)⁶¹.

4.3. Régimen jurídico de las viviendas fuera de ordenación

La regulación de las viviendas vacacionales en Canarias ha estado sometida a crítica desde su aprobación. La razón fundamental es que, de entrada, la prohibición de explotarlas en zonas turísticas ha dejado fuera de ordenación a muy buena parte de los alojamientos que se ofrecen a través de las múltiples plataformas digitales, sobre todo en “Airbnb” y “Homeaway”, que son las que ofertan un mayor número de viviendas vacacionales en las Islas Canarias.

Ciertamente, al excluirse por el legislador la explotación de las viviendas vacacionales en las zonas turísticas, que han sido las que tradicionalmente han ofrecido y siguen ofreciendo la mayor parte de este tipo de alojamientos⁶², se dejó fuera de ordenación y, por tanto, en una situación de ilegalidad a aquellas viviendas que continuaban explotándose en estas zonas. Después del pronunciamiento reiterado del TSJC anulando el artículo 3.2 del RVV, que es el que reconocía tal prohibición, ¿en qué situación han quedado tales viviendas? ¿Ha contribuido a facilitar su encaje legal las SSTSJCS⁶³ anulando el citado precepto?

La pregunta es sencilla, pero no así su respuesta. Ya hemos señalado⁶⁴ que en principio, desde el ámbito jurídico-público, y mientras no haya sentencia firme, habría que entender que estas viviendas quedan fuera de ordenación y, por tanto, no pueden explotarse turísticamente, arriesgándose el propietario a ser sancionado si así lo hiciera. Sin embargo, también sería posible que los propietarios de esas viviendas vacacionales o las asociaciones que los representan soliciten la ejecución provisional de la correspondiente STSJC, con la finalidad de que puedan explotarlas turísticamente, si el Tribunal estima tal ejecución provisional, en cuyo caso se les aplicaría el mismo régimen que el RVV exige para el resto de las viviendas vacacionales. Así, de conformidad con su artículo 13, con carácter previo al inicio de la actividad de explotación, los titulares de las viviendas vacacionales, o en su caso las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberán formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que señalen que cumplen los requisitos exigidos reglamentariamente, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que desarrollen la actividad y todo ello hasta que se dicte

Turísticos), ASCAV (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional) y ASHOTEL (Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y el Hierro).

⁶¹ Sobre el particular, ya nos hemos pronunciado en GONZÁLEZ CABRERA, I. y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M^a. P. El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual régimen jurídico”, *ob. cit.*

⁶² ROMÁN MÁRQUEZ, A. Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos, *ob. cit.*, p. 24, señala que por su propia naturaleza dispersa y opaca, el control efectivo de las viviendas particulares de uso turístico es prácticamente imposible. Ciertamente es que propone una solución que aquí no es posible por la expresa decisión del legislador, cuál es la instauración de un régimen sancionador lo suficientemente estricto como para “motivar” a los propietarios a hacer emerger a la superficie su actividad si las razones expuestas por el legislador no le convencen suficientemente.

⁶³ STSJC de 21 de marzo de 2017, reiterada luego por las de 25 de mayo y de 5 de julio de ese mismo año.

⁶⁴ *Vid.* GONZÁLEZ CABRERA, I. y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M^a. P. El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual régimen jurídico, *ob. cit.*

la referida Sentencia firme por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en virtud de la cual se resuelva, de forma definitiva, este asunto.

También señalábamos⁶⁵ que una vez presentada la referida declaración responsable, podrá ponerse en explotación la vivienda vacacional inmediatamente, sin esperar esos 15 días hábiles que exige el artículo 13.3 del RVV, plazo dentro del cual el Cabildo Insular debe inscribir “*la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias*” y, a su término, entregar a la explotadora de la vivienda las hojas de reclamaciones, la placa-distintivo y el libro de inspección. Como es obvio, dicho precepto fue declarado nulo por la STSJC de 21 de marzo de 2017 por infringir el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al privar a ésta de la virtualidad de habilitar el comienzo de la actividad desde el día de su presentación⁶⁶, dado que, “*como el inicio de la actividad sin la referida documentación es motivo de sanción, de facto se estaría desnaturalizando los efectos que derivan de la declaración responsable y sometiendo, en realidad, el inicio de la actividad a un control administrativo previo*”, sin que esté justificado en términos de necesidad y proporcionalidad ese régimen de intervención administrativa más intenso.

Cuestión distinta es que los propietarios de estas viviendas comuniquen tal actividad a la Administración competente. Y es que el temor racional a ser sancionados en el futuro, si prosperan los recursos interpuestos por el Gobierno de Canarias ante el Tribunal Supremo, puede hacer que los propietarios de estas viviendas las continúen explotando al margen de la norma. Cabría plantearse si les queda a dichos titulares la opción de recurrir a la LAU para continuar con el alquiler de tales viviendas, entendiendo que las mismas, por su ubicación, no estarían sometidas a la legislación sectorial aplicable⁶⁷. A ello se uniría el razonamiento de que la normativa autonómica carece de competencias para ordenar la relación jurídica que se desarrolla entre el anfitrión y el huésped. Pero aun así, no resulta tampoco muy acertada esta posición, pues si lo que ha pretendido el legislador estatal, con la modificación operada en esta última ley, es reconducir la relación jurídica que vincula a las partes a la figura del hospedaje o alojamiento turístico, dicha normativa no está regulando el contrato que se celebra entre ambos, tan sólo define su marco: arrendamiento civil u hospedaje mercantil⁶⁸.

Sea cuál sea la posición que adoptemos sobre este particular lo que sí resulta cierto, tal y como ya hemos afirmado en trabajos previos⁶⁹, es que aunque no existe un doble régimen

⁶⁵ *Ibidem*.

⁶⁶ En los mismos términos se pronuncia hoy el art. 69.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que deroga aquella, al señalar que “*las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas*”.

⁶⁷ Ésta parece ser la posición de MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. La cesión de uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento por temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, *ob. cit.*, p. 155, al entender que siguen quedando al amparo de la LAU aquellos arrendamientos de temporada sin servicios turísticos.

⁶⁸ Ya nos hemos pronunciado sobre la naturaleza jurídica de este contrato en PÉREZ MARTEL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I. *El alojamiento turístico: Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid: Wolters Kluwer, 2008, pp. 34 y ss.

⁶⁹ *Vid.* al respecto, GONZÁLEZ CABRERA, I. y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M^a. P. El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual régimen jurídico, *ob. cit.*; GONZÁLEZ CABRERA, I. y FONTICIELLA HERNÁNDEZ, B. The double condition of the

jurídico para aquellas viviendas sujetas al RVV y para aquellas otras fuera de ordenación, lo que sí provoca es un doble régimen para la relación jurídica que se desarrolla entre anfitrión y huésped.

El primero, al amparo del RVV, sí establece claramente para una de ellas su condición de empresario [empresas explotadoras de viviendas vacacionales de conformidad al artículo 2 e) del RVV] y, consecuentemente, para la otra, su estatus como consumidor. De hecho, es manifiesto que el Derecho de la Unión Europea, en materia de consumidores y usuarios, se ha diseñado para proteger al consumidor como la parte más débil de la relación jurídica, pero con el fenómeno de la economía colaborativa se desdibuja la nitidez de las figuras de consumidor y empresario, lo que dificulta el señalamiento de la parte débil a proteger⁷⁰.

Por contra, en las viviendas que resultan fuera de ordenación la relación que pudiera establecerse entre anfitrión y huésped, utilizando los mismos canales para la reserva (esto es, la misma plataforma digital: *Airbnb*, *Homeaway*, *Windu*, etc.), es una relación entre iguales o pares, eludiendo así la normativa tuitiva que se ofrece al consumidor y obligando en última instancia al huésped, cuando existen problemas por la falta de conformidad con el contrato, a acudir a la vía judicial⁷¹.

Esto implica que, de un lado, mientras sigan explotándose estas viviendas vacacionales en el mercado turístico habrá que convenir que son una clara amenaza al sector reglado (tanto para las viviendas vacacionales en zonas no turísticas como, fundamentalmente, para el alojamiento hotelero y extrahotelero en estos últimos municipios), pues al fin y al cabo esta explotación irregular no opera con las mismas reglas de juego que utilizan los alojamientos que están legalmente establecidos⁷²; y de otro, se pone en riesgo el derecho a la protección de los legítimos intereses de los consumidores que podrían verse mermados con mayor probabilidad cuando existe un incumplimiento por el anfitrión en este tipo de viviendas, que cuando la falta de conformidad se produce en las que sí están dentro de ordenación⁷³. No es que su relación esté al margen de la Ley, pues el CC regula el pacto entre ambos, pero sí que la normativa que se le aplica no tiene en cuenta, entre otras cuestiones de interés, la condición de desequilibrio en la que pueda quedar el consumidor, la disposición unilateral del pacto, pues se parte de que el mismo se negocia, así como, a efectos de la prueba, que no existe una clara presunción de culpa en el incumplimiento por parte del anfitrión, además de que las soluciones a tales problemas, cuando no existe acuerdo entre las partes habrá de dirimirse en sede judicial. Todo ello, claro está, salvo que como también se

tourist who uses holiday homes in the Canary Islands. Comunicación presentada en el *GRAN CANARIA SSTD2018 III Spring Symposium on Challenges in Tourism Development*, pendiente de publicación.

⁷⁰ ORTÍZ VIDAL, M^a. D. La economía colaborativa en la Unión Europea: un fenómeno tan popular como controvertido. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, p. 86.

⁷¹ Cuestión distinta es la posición doctrinal que aboga por establecer para esta relación también un elevado nivel de protección de los usuarios (utilizando el término en su acepción de persona que usa algún servicio, con independencia de la calificación jurídica que tenga). *Vid.* MARTÍN MORAL, M^a. F. Economía colaborativa y protección del consumidor, *ob. cit.*, pp. 179 y ss., en especial, p. 194.

⁷² En contra se manifiesta ROMÁN MÁRQUEZ, A. Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos, *ob. cit.*, pp. 23 y s.

⁷³ No se trata de defender aquí que habrá un mayor grado de incumplimiento por los operadores que desarrollan su explotación en los municipios eminentemente turísticos por no estar dados de alta o por ser irregulares, lo serán por una cuestión puramente matemática: el mayor número de estas viviendas, número que ASCAV cifra en un 90% de las mismas, se están explotando en zonas turísticas. Por tanto, a mayor número, mayores las probabilidades de que existan problemas de falta de conformidad en éstas en proporción a las que se explotan en el resto del territorio Canario.

aboga⁷⁴, las plataformas digitales establezcan códigos de buenas prácticas (códigos de conductas) que tiendan a garantizar una protección efectiva y elevada a los usuarios de la plataforma, protección que podría conseguirse estableciendo mecanismos de resolución de conflictos entre anfitriones y huéspedes con independencia de si estos últimos, conforme a la normativa interna, tienen o no la condición de consumidor.

4.4. ¿Son excesivos los requisitos que actualmente se exigen por la normativa Canaria para la explotación de estos establecimientos?

Otra de las cuestiones que ha suscitado mayor controversia es si, como afirma la CNMC, los requisitos que se demandan por la normativa Canaria para la explotación de las viviendas vacacionales son excesivos y ponen en riesgo la entrada de nuevos operadores y con ella, se limita el abanico de elección por el consumidor. Elección ésta que le afecta en calidad y precio.

En este punto tampoco parece haber unanimidad entre Instituciones, doctrina y jurisprudencia. La norma parece establecer esta exigencia con el propósito de garantizar un elevado nivel de calidad de esta oferta alojativa, pero no se aprecian como requisitos racionales por parte de la doctrina, ni tampoco por la CNMC, por cuanto, en su opinión, redundan en un incremento de los costes administrativos, de acceso y de explotación de la actividad, lo que implica una mayor carga burocrática que resulta innecesaria, desproporcionada y, por supuesto, discriminatoria para los operadores⁷⁵. Ciertamente, el RVV establece, como hemos visto en distintos preceptos (*vid. supra*), una serie de exigencias que van desde el tipo de placa distintiva de la que deben disponer estas viviendas y dónde deberá estar colocada, la exhibición en lugar visible de los números de teléfonos de atención al turista, así como los de los servicios de emergencia y sanitario; las dimensiones mínimas de los distintos espacios, los elementos de equipamiento funcional, así como un detallado equipamiento mínimo por cada una de las estancias de las que conste la vivienda.

Este detallado equipamiento ha sido objeto de crítica por los titulares de estas viviendas y por la propia CNMC, siendo, además, uno de los motivos de la impugnación que dicha Comisión hizo al Reglamento. En su opinión éstas y otras medidas establecidas en el RVV provocan el incremento de los costes de entrada en el mercado de forma injustificada, desanimando a algunos operadores que ya estaban participando en él con estos nuevos modelos de prestación de servicio y por supuesto, desalientan a posibles oferentes. Ello implica, consiguientemente, una reducción en el número de competidores y con ellos una disminución de la oferta contribuyendo, obviamente, a que dejen de ofrecerse precios más eficientes y competitivos para los usuarios. Ahora bien, como ya avanzamos, no vemos razón alguna para impedir que el legislador establezca un mínimo de condiciones a las viviendas. Éstas deberán tener, al menos, condiciones de habitabilidad certificada, así como, todo el menaje y la lencería necesaria para permitir la estancia de los turistas con cierto confort cumpliendo con un estándar de calidad mínimo que es el que se busca, también, con el resto

⁷⁴ MARTÍN MORAL, M^a. F. Economía colaborativa y protección del consumidor, *ob. cit.*, pp. 194 y s.

⁷⁵ En esta línea encontramos a CONTRERAS DELGADO DE COS, J. M., SILOS RIBAS, M., y SOBRINO RUIZ, M. La economía colaborativa en los sectores regulados (V). Alojamientos turísticos, *ob. cit.*, pp. 345. También es ésta la posición de la CNMC: Informe económico sobre el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, p. 31.

de la oferta alojativa. En esta idea insiste la STSJC, cuando en su Fundamento de Derecho Quinto, rechaza la impugnación que se hace de este artículo 10 porque “*no puede apreciarse que la exigencia de un estándar mínimo de calidad a un producto que debe ser calificado como turístico coarte la libertad de empresa. Se trata de un equipamiento que habitualmente se encuentra en una vivienda, y que está asociado al producto que se ofrece*”.

Es más, la doctrina reconoce que estos requisitos son inferiores a los exigidos también a otros tipos de alojamientos turísticos, pues los mismos están íntimamente relacionados con la prestación del servicio, la dotación de una calidad básica en la oferta, la atención al huésped y, evidentemente, el derecho de información a los turistas⁷⁶. Y es que si realmente aceptamos que las viviendas vacacionales deben estar reguladas y compiten en régimen de igualdad con el sector alojativo hotelero y extrahotelero, habrá que admitir que a tales propietarios puedan pedirse determinadas condiciones que garanticen los derechos y legítimos intereses de los posibles turistas, de la misma manera que el sector reglado está sujeto, también, al cumplimiento de determinadas condiciones y exigencias. Por esta razón nos es imposible compartir la opinión de la CNMC que critica como excesivas y atentatorias contra el derecho a la competencia, la exigencia de un listado con los números de emergencia o de las prohibiciones del RVV relativas al uso de la vivienda, de forma que se haga compatible el disfrute de la misma por el turista con el uso residencial que hacen el resto de los habitantes del edificio o complejo.

De lo expuesto y tratando de responder a la pregunta que nos hacemos en el presente epígrafe, entendemos la legitimidad que tiene el legislador canario para establecer unos requisitos mínimos a las viviendas vacacionales, siempre que los mismos estén en relación con sus condiciones de habitabilidad, así como en lo atinente al menaje y lencería necesaria para permitir la estancia de los turistas con comodidad y confort. También, las relativas a los servicios de emergencia y sanitarios y a las prohibiciones establecidas en el RVV, que redundarán en una mayor seguridad para tales clientes y para una mejor convivencia entre los turistas y el resto de los convecinos.

5. CONCLUSIONES

De lo que se ha venido exponiendo cabe afirmar que el alquiler de las viviendas vacacionales no es nuevo, al menos en la CCAA de Canarias pues la explotación de las mismas se realiza en este territorio desde hace décadas; lo que sí parece novedosa es la forma en que se realiza actualmente, esto es, utilizando las distintas plataformas digitales que permiten a los titulares de la vivienda una contratación más ágil y numerosa, por cuando no hay límites geográficos para contactar con un potencial huésped.

En efecto, hasta la aprobación del RVV, la explotación de estas viviendas por su propietario se fue haciendo al amparo de la LAU, como arrendamiento por temporada para fines vacacionales. La cuestión que ha sido objeto de estudio es si la regulación “*ad hoc*” que se ha hecho de esta actividad, ya conocida, es la más satisfactoria para el sector explotador de las viviendas vacacionales o, por el contrario, ha resultado indeseada por satisfacer otros intereses, en particular, los de los sectores hotelero y extrahotelero.

⁷⁶ BENAVIDES VELASCO, P. La nueva regulación sobre la contratación de viviendas con fines turísticos. En: MIRANDA SERRANO, L. M. y PAGADOR LÓPEZ, J. (dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil*. Madrid: Marcial Pons, 2017, p. 163.

Hemos podido comprobar que resulta sumamente difícil distinguir la vivienda vacacional de otras figuras afines porque ni el RVV, ni otras normas autonómicas nos han permitido su clara diferenciación. Tampoco ha contribuido a ello la posición adoptada sobre el tema por el Tribunal Supremo (STS de 17 de septiembre de 1993). Entendemos, no obstante, que a esta diferenciación, al menos en la CCAA de Canarias, ayudará el saber si la unidad alojativa debe estar o no sometida al principio de unidad de explotación, al deber de atenerse al uso turístico y, en particular, de conformidad con el RVV, a su ubicación, resultando clara su categorización para aquellas viviendas vacacionales situadas fuera de las zonas turísticas y confusas, cuando no contrarias a derecho, las que están siendo utilizadas para estos fines en las áreas turísticas. Bien es cierto que existen resoluciones del TSJC en contra de esta última diferenciación, al entender que no hay razón legal alguna que permita sostener esta prohibición.

Con todo, este RVV, con sus aciertos y desaciertos, es una de las normas “*ad hoc*” que se han configurado en el marco de la exclusión contenida en el artículo 5 e) de la LAU. Entre sus virtudes hay que destacar la consideración como empresa explotadora de los titulares que se lucran con dichas viviendas, con el consecuente reconocimiento de la condición de consumidor al turista que concierne con ellos el contrato. Dicho contrato, además, se viene a calificar como un contrato de hospedaje (aunque un tanto descafeinado o “*low cost*”), pero en cualquier caso, como hemos defendido siempre, de carácter mercantil, frente al contrato civil de arrendamiento por temporada para fines vacacionales regulado al amparo de la LAU. Precisamente por ello, es importante abordar en qué situación quedan en este momento aquellas viviendas que están siendo alquiladas al margen de la norma, bien por incumplir las condiciones mínimas de ésta, bien por desarrollar su actividad en áreas turísticas, actualmente vedadas para esta actividad.

Por contra, entendemos como desaciertos, que habrán de modificarse, que las actuales medidas y requisitos establecidos para estos operadores en el mercado, así como, para este tipo de alojamientos (con las oportunas correcciones que hayan de hacerse) no sean similares a los del resto de la actividad alojativa, hotelera y extrahotelera, con la que compiten. Obviamente, la falta de requisitos o el que estos sean muy laxos permitirán a estos alojamientos competir en precios, pero podría ponerse en riesgo la calidad del producto y, consecuentemente, la del destino. Precisamente por ello, no compartimos la crítica realizada por los particulares y por la CNMC de que los requisitos exigidos a día de hoy por la regulación autónoma de Canarias en relación a los estándares y equipamiento de tales viviendas sean excesivos, provoquen un incremento injustificado de costes de entrada en el mercado o desalienten a los actuales o a los futuros operadores, pues entendemos que todos ellos deben ofrecer un servicio en óptimas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, cumpliendo, asimismo, con los estándares mínimos que se buscan también con el resto de la oferta alojativa hotelera y extrahotelera.

Precisamente por ello, abogamos por una regulación eficiente que ordene la vivienda vacacional como una modalidad alojativa más, encuadrándola en el modelo turístico global, fijando en su ámbito las condiciones de su desarrollo armónico con las demás formas de explotación alojativa. Además en la medida en que sea posible este desarrollo armónico, si bien se está defendiendo en el marco de la CCAA que nos ha servido como objeto de estudio, cabe extenderlo al resto de las CCAA que, en nuestra opinión, habrán de abarcar la regulación de estos alojamientos de forma coherente con el resto de los demás tipos de alojamientos turísticos que permitan en su territorio. Sólo así, se evitarán los actuales problemas de seguridad y de competencia desleal.

Lo que no resulta fácil, sin embargo, con esta regulación “*ad hoc*” es resolver los problemas sociales que puedan generarse en el municipio que acoge a los demandantes de viviendas vacacionales, sobre todo, cuando estas viviendas se ofrecen en zonas residenciales, esto es, en barrios o en áreas no turísticas, pues desde luego, los diferentes intereses de residentes y visitantes generarán sin duda algunos problemas de convivencia de difícil solución.

A nuestro juicio, las acciones de cese de la actividad “molesta” o “ilícita”, según se determine, no siempre será la medida idónea para todos los casos, pues las mismas no siempre tendrán carácter definitivo. Pero tampoco lo será la absoluta prohibición de estas viviendas en las zonas residenciales (es el caso de Palma de Mallorca) o a las áreas turísticas (en Canarias). Ello implica que el legislador autonómico habrá de hacer un mayor esfuerzo en tratar de hacer compatible la convivencia vecinal y la turística, en su caso, pues lo que resulta absolutamente claro y revelador es que no puede legislar en contra de la realidad social. Las viviendas vacacionales o turísticas son ya una realidad que ha llegado para quedarse. Cómo ha de regularse estos intereses contrapuestos es la salida que habrá de encontrar el legislador autonómico.

6. BIBLIOGRAFÍA

ARAGÓN CÁNOVAS, J. y NÚÑEZ VILLANUEVA, V. Las plataformas de economía colaborativa como una tendencia que fomenta el turismo colaborativo. En: *V Congreso Internacional de Turismo para Todos, VI Congreso Internacional de Diseño, Redes de Investigación y Tecnología para todos DRT4ALL*, 2015, pp. 41- 64.

BENAVIDES VELASCO, P. La nueva regulación sobre la contratación de viviendas con fines turísticos. En: MIRANDA SERRANO, L. M. y PAGADOR LÓPEZ, J. (dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil*. Madrid: Marcial Pons, 2017, pp. 159 - 174.

CAÑIGUERAL, A. Consumo Colaborativo. El futuro nunca estuvo tan presente. En: *Leaners Magazine*, núm. 5, julio 2014, pp. 18 - 22.

CONTRERAS DELGADO DE COS, J. M., SILOS RIBAS, M., y SOBRINO RUIZ, M. La economía colaborativa en los sectores regulados (III). Transporte de viajeros. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, pp. 309 - 335.

DELGADO TRUYOLS, A. El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos. En: *El Notario. NOTARIO DEL SIGLO XXI*. [consulta: el 12 de julio de 2017]. Disponible en: <http://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>.

DE LA ENCARNACIÓN, A. M. El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. En: *REALA Nueva Época*, no. 5, Enero-Junio, 2016, ed. Electrónica.

DOMÉNECH PASCUAL, G. La regulación de a Economía Colaborativa (El caso Uber contra el taxi). En: Revista CEFLEGAL, CEF, no. 175-175, (agosto-septiembre 2015), pp. 61 -104.

FRANCH FLUXA, J. y RIBAS CONRADO, J. El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. En: *Estudios turísticos*. no. 195, 2013, pp. 33 -57.

GÓMEZ PERALS, M. El arrendamiento turístico y la información territorial al servicio del ciudadano. En: *Revista de Derecho Privado*. no. 4, julio-agosto, 2015, pp. 23 - 43.

GÓMEZ PERALS, M. y ÁLVAREZ MOLEIRO, J. *Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica*. La Laguna: ULL, 2016.

GONZÁLEZ CABRERA, I. Economía colaborativa: del intercambio entre pares a una nueva economía de mercado. (Un ámbito con más preguntas que respuestas). *Revista de Derecho Mercantil*. no. 309, 2018.

—*Manual de Derecho de las Empresas Turísticas*. Las Palmas de Gran Canaria: ULPGC, 2016.

—La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros. En: BENÍTEZ DEL ROSARIO, J. M., GONZÁLEZ MOLINA, A y BREEDE EYZAGUIRRE, C. (coord.) *Actas del Congreso Internacional de Tendencias en Destinos Turísticos*. ULPGC, 2015, pp. 396-405

—Los principios de unidad de explotación y de uso exclusivo turístico, requisitos favorecedores para la explotación del establecimiento alojativo en régimen de condohotel. En: BENÍTEZ DEL ROSARIO, J. M., GONZÁLEZ MOLINA, A y BREEDE EYZAGUIRRE, C. (coord.) *Actas del I Foro Internacional Maspalomas Costa Canaria*, 2013.

—Libertad de empresa, desarrollo sostenible y negocio turístico: el caso de canarias. En: *Revista de Derecho de los Negocios*. no. 73, 2005, pp. 25 – 34.

GONZÁLEZ CABRERA, I. y FONTICIELLA HERNÁNDEZ, B. The double condition of the tourist who uses holiday homes in the Canary Islands. Comunicación presentada en el *GRAN CANARIA SST2018 III Spring Symposium on Challenges in Tourism Development*.

GONZÁLEZ CABRERA, I. y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M. P. El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual régimen jurídico. Comunicación presentada al *I Congreso Internacional sobre regulación del Alojamiento colaborativo*, celebrado en Valencia en octubre de 2017.

GUILLÉN NAVARRO, N. A. e IÑIGUEZ BERROZPE, T. Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico. En: *Estudios Turísticos*. no. 205, 2015, pp. 9 – 34.

HERRERO SUÁREZ, C. La economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico. Reflexiones desde la óptica de la competencia desleal. En: MIRANDA SERRANO, L. M. y PAGADOR LÓPEZ, J. (dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil*. Madrid: Marcial Pons, 2017, pp. 145 – 158.

JARNE MUÑOZ, P. El consumo colaborativo en España: experiencias relevantes y retos de futuro. En: *Revista CESCO de Derecho de Consumo*. no. 17, 2016, pp. 62 – 75.

MARTEL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I. *El alojamiento turístico: Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid: Wolters Kluwer, 2008.

MARTÍN, MORAL, M^a. F. Economía colaborativa y protección del consumidor. En: *Revista de Estudios Europeos*. julio-diciembre 2017, pp. 179 – 196.

MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y de contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos. En: *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*. no. 15, 2014, pp. 151 – 176.

MUÑOZ PAREDES, M. L. La economía colaborativa en los sectores regulados (II). El sector asegurador. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, pp. 287- 307.

ORTÍZ VIDAL, M^a. D. La economía colaborativa en la Unión Europea: un fenómeno tan popular como controvertido. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, pp. 73 - 93.

ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M^a. L. ¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: Algunos apuntes sobre la regulación de las viviendas de uso turístico (especial referencia al caso Andaluz). En *Revista Internacional de Derecho del Turismo (RIDETUR)*, vol. 1, n^o 2, 2017, pp. 1 - 23.

RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M^a. G. El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios. En: *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. no. 765, 2018, pp. 496 – 512.

ROJO ÁLVAREZ-MANZANEDA, R. El derecho mercantil ante la expansión del consumo colaborativo. En: MIRANDA SERRANO, L. M. y PAGADOR LÓPEZ, J. (dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la Contratación Mercantil*. Madrid: Marcial Pons, 2017, pp. 133 – 144.

ROMÁN MÁRQUEZ, A. Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En: *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*. no. 6, 2014, ed. electrónica.

SANCHEZ TORNEL, V. M., y PERONA GUILLAMÓN, M. La tecnología como instrumento de la economía colaborativa: sus implicaciones jurídicas. En: ALFONSO SÁNCHEZ, R. VALERO TORRIJOS, J. (dir.) *Retos Jurídicos de la Economía colaborativa en el contexto digital*. Pamplona: Aranzadi, 2017, pp. 95 - 117.

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. En: *Actualidad Civil*. no. 4, abril de 2016, ed. Electrónica

SUNDARARAJAN, A. Peer-to-Peer Businesses and the Sharing (Collaborative) Economy: Overview, Economic Effects and Regulatory Issues. [consulta: 25 de agosto de 2017]. Disponible en: https://smallbusiness.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014_revised_sundararajan_testimony.pdf.