

# PRINCIPIO DE UNIDAD DE EXPLOTACIÓN Y SU INCIDENCIA EN VIVIENDAS TURÍSTICAS. EL USO MIXTO DE COMPLEJOS EXTRA HOTELEROS<sup>1</sup>

Inmaculada González Cabrera  
inmaculada.gonzalezcabrera@ulpgc.es  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria<sup>2</sup>

## Resumen

En el presente informe centramos nuestra atención en los principios recogidos por la normativa autonómica para priorizar la explotación profesional del servicio de alojamiento: el principio de unidad de explotación y el de exclusividad del uso turístico, con el propósito de averiguar si pueden enervarse los mismos en los complejos extrahoteleros de uso mixto. La razón es que en ellos se vienen explotando viviendas de uso turístico que, por estar hoy prohibidas al no sujetarse a tales principios, incrementan la actividad realizada como economía sumergida.

De un lado, es preciso analizar el antedicho principio de unidad de explotación al que están sometidos los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y las diferentes posiciones adoptadas por las instituciones y la doctrina, abordando, en particular, la eventual incompatibilidad con algunos principios comunitarios para adoptar una posición firme sobre su sostenimiento o no. De otro, analizaremos, como se señaló, la ocasional anulación de este principio en los establecimientos de uso mixto para permitir la explotación de las viviendas turísticas, contribuyendo al desarrollo de esta modalidad alojativa al margen del mismo, allí donde se pueda, coadyuvando también a impulsar y fortalecer el resto de la actividad turística complementaria.

Entendemos que las soluciones estatales a corto plazo centrarán sus esfuerzos en los sectores profesionales que cuentan con fuertes lobbys empresariales: esto es, el transporte, el alojamiento (hotelero y extrahotelero) y la intermediación, debiendo buscarse otras alternativas para aquella otra actividad que carece de estas vías de presión.

*Palabras clave: vivienda turística, principio de unidad de explotación, exclusividad del uso*

## Abstract

*In this report we focus our attention on the principles included in the regional regulations to prioritize the professional exploitation of the accommodation service: the principle of unity of exploitation and the principle of exclusivity of the tourist use, with the purpose of finding out if they can be enervated in the extrahotel complexes of mixed use. The reason for this is that they have been exploiting tourist accommodation which, since they are currently prohibited as they are not subject to such principles, increase the activity carried out as a submerged economy.*

*On the one hand, it is necessary to analyse the above-mentioned principle of unity of exploitation to which buildings subject to the horizontal property regime are subject and the different positions adopted by the institutions and the doctrine,*

---

<sup>1</sup> El presente trabajo se ha realizado en el marco de los siguientes Proyectos de Investigación: (i) el 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; y (ii) el concedido por la Universidad de Córdoba en el marco de los Proyectos I+D+i en el marco del Programa Operativo FEDER Andalucía, expediente núm. 1263550, “El régimen jurídico del turismo colaborativo en Andalucía. A propósito de la (des)regulación española, portuguesa y latinoamericana”, cuyos IP son los profesores Humberto Gosálbez Pequeño y Manuel Rebollo Ruig.

<sup>2</sup> 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 de la normativa propia de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Contacto: inmaculada.gonzalezcabrera@ulpgc.es

*addressing, in particular, the possible incompatibility with some Community principles in order to adopt a firm position on their support or not. On the other hand, we will analyze, as it was pointed out, the occasional annulment of this principle in the establishments of mixed use to allow the exploitation of the tourist housings, contributing to the development of this lodging modality outside the same one, where it is possible, contributing also to impel and to strengthen the rest of the complementary tourist activity.*

*We understand that the state solutions in the short term will focus its efforts on the professional sectors that have strong business lobbies: that is, transport, accommodation (hotel and non-hotel) and intermediation, and other alternatives must be sought for that other activity that lacks these means of pressure.*

***Key words: tourist housing, principle of unity of exploitation, exclusivity of use***

## 1. Introducción

En el presente informe debemos analizar el principio de unidad de explotación a los que están sometidos los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal cuando en ellos se realiza una actividad alojativa turística, tal y como se ha configurado por las CCAA que lo han incorporado, así como las posiciones que sobre el mismo han adoptado distintas instituciones. Estudiaremos sintéticamente su eventual incompatibilidad con algunos principios comunitarios a fin de tomar una posición clara acerca de si es preciso su pervivencia o no.

Una vez realizado este avance procederemos a estudiar su eventual aplicación a las viviendas plurifamiliares, también regidas por el principio de propiedad horizontal, cuando en ellas pudiera explotarse turísticamente alguna unidad alojativa como vivienda vacacional o piso turístico, por si la explotación de esta actividad generara sobre el inmueble la aplicación del citado principio de unidad de explotación o pudiera enervarse.

Además, es preciso plantear la cuestión en este momento por dos razones fundamentales. Una de ellas es que el citado principio, al que está sujeta buena parte de la actividad alojativa realizada en las CCAA que ofrecen un turismo de sol y playa, está siendo cuestionado por el sector hotelero y extrahotelero al que, de entrada, parece favorecer, si bien dicho sector no ha avanzado si debe ser anulado o solo flexibilizado y, en tal caso, en qué sentido. La segunda razón es que en el actual contexto económico, con una paralización casi absoluta del sector turístico –dejando a salvo aquellos recursos que se han convertido en centros cuasi-sanitarios o los establecimientos que están alojando a sanitarios, desplazados, transportistas y los pocos usuarios a quienes por múltiples razones se les esté admitiendo un traslado (caso por ejemplo de los repatriados)–, es preciso repensar si debe flexibilizarse, al menos, en aquellos inmuebles que, de *facto*, tienen un uso mixto turístico-residencial, con el propósito de avanzar en el desarrollo de las viviendas turísticas como uno de los recursos que pueden ponerse en valor y que coadyuvarán al resto del sector turístico a reinventarse y reforzarse en este periodo post-crisis.

Ciertamente, estas viviendas turísticas no han estado al margen de las medidas solidarias que buena parte de la población y el empresariado ha adoptado en los momentos más dramáticos de la crisis, acogiendo a sanitarios de forma gratuita. Así, tales profesionales podían alojarse en estas viviendas, así como en algunos establecimientos hoteleros, evitando volver a casa cada día y poner en peligro a sus familias. A título de ejemplo, cabe citar MADRID ALOJA<sup>3</sup>.

Con el presente informe se trata, en definitiva, de contribuir a relanzar el sector turístico en sí mismo, como un sector integrado y no sujeto exclusivamente al estándar profesional del alojamiento o de las grandes compañías de transporte, sino que, juntamente con estos, pueda ayudar a potenciar la actividad turística como un todo integrado, en un momento en el que es muy probable que buena parte de las familias puedan verse afectadas por el cierre temporal de empresas y por la paralización de la actividad económica general. Y es que estas, una vez que cese el confinamiento podrán trasladarse y disfrutar de unos días de ocio solo cuando sus condiciones económicas se lo permitan, ya que muchas de ellas han sufrido la paralización parcial o total de su actividad económica, afectando esta a múltiples empleos. Aún cuando se recuperen las ayudas económicas que han ido aprobándose durante los meses de marzo y abril de 2020, no permitirán afrontar gastos superfluos a menos que estos pueden obtenerse a precios muy competitivos o sencillamente a coste 0 (mediante el intercambio de casas, por ejemplo).

Así las cosas, recurrir a actividades propias del llamado consumo colaborativo permitirá a algunos de estos ciudadanos y a sus familias disfrutar de unos días de ocio, abaratando los costes más significativos cuando sea posible (transporte a través de plataformas como BlablaCar o alojamientos en otras como Airbnb, Homeexchange o

---

<sup>3</sup> Noticia de LibreMercado “Apartamentos para la batalla: los propietarios de pisos turísticos los ofrecen gratis para sanitarios y policías”, disponible en <https://www.libremercado.com/2020-03-28/apartamentos-batalla-propietarios-pisos-turisticos-ofrecen-gratis-sanitarios-policias-1276654840/>

Crowdfunding). En cualquier caso, este abaratamiento también contribuye al relanzamiento de otras muchas empresas que de forma directa o indirecta se vinculan con el turismo como Spas, restaurantes, bares y zonas de ocio en general, empresas estas que serán las últimas en incorporarse a la apertura del tejido productivo y con muchas restricciones.

Con esa filosofía el Círculo Turístico de Canarias, asociación que representa a determinados sectores que dependen de forma directa o indirecta del turismo tales como la vivienda vacacional, el sector inmobiliario, la industria del ocio, el comercio, la restauración, las empresas de *wellness* y salud, el transporte y la construcción, en una nota difundida a través de sus redes sociales el lunes 6 de abril, señala que la crisis del COVID-19 ha puesto de manifiesto la debilidad del sector turístico, fundamentalmente en Canarias, una de las zonas turísticas españolas por excelencia<sup>4</sup>. Entienden que parte de la debilidad está en la dependencia de las «empresas foráneas, OTA´s, touroperadores, compañías aéreas, etc.». También coadyuva a esta fragilidad que buena parte del sector alojativo, que es una de las grandes fuentes de ingresos y la que genera un mayor número de empleos en la industria turística de las islas, tenga la sede fuera de la Comunidad Autónoma de Canarias. En Baleares, sin embargo, el sector alojativo con sede propia, se está viendo gravemente afectado.

La antedicha asociación canaria propone algunas medidas para reconstruir el sector turístico de esta Comunidad Autónoma (CCAA) sobre bases distintas a las ya tradicionales y conocidas, de forma que se pueda favorecer a todo el sector turístico, permitiendo así evitar el cierre de pequeñas industrias y pymes, que pudieran quedar en el camino. No cabe olvidar tampoco que buena parte de esta industria, sobre todo la de ocio y la complementaria, arrastra aun los efectos de la crisis del 2008.

Como novedad se propone la creación de «una plataforma en la que tenga cabida toda la oferta turística», incluyendo obviamente la oferta alojativa tradicional y la de viviendas turísticas, pero también «la de ocio, salud, belleza, bienestar, transporte, restauración, *rent a car*, creando nuevos productos segmentados y específicos», a fin de abrir nuevas vías de comercialización de la oferta plural que ofrece Canarias. En su opinión, no existe en el planeta «ninguna plataforma igual, por lo que se puede hacer crecer a nivel mundial y demostrar, que Canarias tiene el potencial, la capacidad y la inteligencia turística suficiente para crear una OTA más justa que enriquezca tanto las arcas de la comunidad autónoma, como al conjunto de la sociedad». Esto además, llega en un momento en el que el desplome de las líneas aéreas y las OTAs tradicionales han abandonado a su suerte al sector hotelero tradicional. Esta solución, de prosperar, sería perfectamente viable en Canarias como en otras zonas turísticas de España.

Pues bien, siguiendo la misma filosofía integradora y empezando por el alojamiento nos planteamos la necesidad de dotar de un marco jurídico seguro la criticada explotación de las viviendas turísticas en las CCAA donde impera el principio de unidad de explotación, tomando como referentes fundamentales a las CCAA de Canarias y de las Islas Baleares, sobre todo en aquellos establecimientos en los que no resulta ya de interés mantener su defensa, esto es, en los que tienen hoy un uso mixto.

## 2. El principio de unidad de explotación

El principio de unidad de explotación es aquel en virtud del cual la actividad de explotación de los alojamientos turísticos se sujeta a una única empresa, de forma que se someta a una única titularidad empresarial la explotación, gestión, administración y dirección de la totalidad de unidades alojativas de dichos establecimientos, como garantía de responsabilidad y calidad en la prestación de los servicios que se ofrecen. Tal principio se encuentra contenido, entre otros, en los artículos 38 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (LOTG); en el artículo 28 de la ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo en el País Vasco (LTPV); en el artículo 33 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears (LTIB); en el artículo 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid; en el artículo 54 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia; y, en el artículo 41 de la ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (LTA). Así pues, y con excepción de las CCAA de Valencia y Cataluña, aquellas cuyo producto turístico fundamental se basa en el turismo de sol y playa han acogido sin reparos dicho principio como marco de gestión de los establecimientos extrahoteleros. En consecuencia, en las antedichas CCAA que lo defienden, la explotación alojativa de los complejos turísticos habrá de desarrollarse bajo este principio, al menos, prohibiéndose de forma expresa la existencia de unidades de alojamiento que forman parte de un establecimiento alojativo y que no tenga adscrita su explotación al gestor o explotador del complejo (art. 34.3 de la LTPV), u obligando a que las mismas se reserven con exclusividad a su utilización y cesión con carácter residencial (art. 42.1 b de la LOTG).

---

<sup>4</sup> El sector turístico supone el 35% del PIB de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Consiguientemente, en los destinos turísticos españoles en los que dicho principio está vigente, tan sólo se permitirá la explotación mercantil en un complejo turístico sometido al régimen de propiedad horizontal por una única empresa explotadora, impidiendo el desarrollo turístico de las unidades alojativas por un empresario distinto a aquel o por un particular, que tendrá vedado ceder comercialmente su propiedad.

Las CCAA que han venido defendiendo dicho principio arguyen que contribuye a garantizar la calidad y la profesionalidad en la prestación del servicio de alojamiento para los turistas, además de que brindan a este la mayor protección que pueden obtener conforme a nuestro derecho, toda vez que la relación se somete al ámbito del consumo. También se preconiza, sobre todo en los territorios insulares, por la limitación y atomización del territorio, justificándose así la necesidad de regular la explotación que se hace sobre el suelo con calificación turística por cuanto el mismo es estratégico, al centrarse su sector económico fundamentalmente en la actividad turística. Igualmente, es esencial para mantener las camas turísticas con las concentraciones y limitaciones impuestas por la necesaria zonificación para permitir, de un lado, el sostenimiento primario de la vivienda residencial en aquellos lugares, como en las Islas Baleares, donde ha venido escaseando en beneficio de la vivienda turística (de ahí la solución adoptada por la modificación de la LTIB en virtud del Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears) y, de otro, la necesidad de resolver los reiterados conflictos entre la población residente y la flotante cuando estos comparten un mismo inmueble (típico caso de Canarias), así como, cuando se ven obligados a convivir en ciudades que tienden hacia la gentificación (como en la capital y otras zonas costeras de buena parte de las islas Baleares). En última instancia pues, también podría contribuir a paliar los incipientes problemas de turismofobia.

Dicho lo anterior, también es preciso poner de manifiesto que este principio restringe la libre prestación de servicios y, en consecuencia, opera como una limitación que choca abiertamente con las libertades fijadas tanto en la normativa comunitaria, como en la regulación estatal, en especial, en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (LGUM). En esta línea es obligado señalar los reparos que algunos órganos consultivos autonómicos han realizado al respecto, destacando, como especialmente argumentativos, el Informe al Anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi efectuado por la Autoridad Vasca de la Competencia o los reiterados informes de la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado, en particular, su informe de 20 de febrero de 2015. En este se pone de manifiesto que la regulación vigente en ese momento (y que en esencia persiste en aquellas CCAA que mantienen el principio de unidad de explotación) no era necesaria, y no parece justificarse su relación con la razón imperiosa de interés general que se pretende proteger (los derechos de los usuarios de servicios turísticos), ni tampoco resulta proporcional, pues cabrían soluciones más respetuosas con las libertades económicas que no supusieran la prohibición absoluta del alquiler turístico de los apartamentos de particulares.

## 2.1. La posición del Defensor del Pueblo

Sobre este principio y la prohibición de explotación personal de los apartamentos por sus titulares ha tenido ocasión de pronunciarse el Defensor del Pueblo en su recomendación de 7 de abril de 2015. Dicho órgano reconoce que el principio de unidad de explotación limita el principio de libertad de empresa reconocido en el artículo 38 de la CE, puesto que establece condicionantes para el libre ejercicio de la actividad alojativa. También afecta y limita al derecho de propiedad previsto en el artículo 33 del mismo cuerpo legal, en la medida en que se impide al propietario de un apartamento turístico el ejercicio de determinadas facultades dominicales de disposición. Obviamente, estos derechos han de interpretarse en relación con el principio de dignidad de la persona reconocido en el artículo 10 de la Constitución Española de 1978, principio éste que implica reconocer a cada individuo la autonomía para tomar libremente las decisiones que estime oportunas a fin de ganarse la vida.

A juicio del Defensor del Pueblo, la obligación de ceder el alquiler del apartamento a la empresa que comercializa el resto de los apartamentos del edificio, no redundaría en una mejor planificación urbanística, pues el uso es el mismo: el turístico, aunque su gestión sea única; tampoco contribuye a eliminar las molestias a los vecinos, dado que ya conviven con turistas; ni, en definitiva, evita la sobreoferta en las Islas. En su opinión, el único efecto real que genera el principio de unidad de explotación es el recorte de los derechos de propiedad y de la libertad de empresa al ciudadano en beneficio de una empresa, sin que conste la contribución positiva que las limitaciones antedichas tengan para el interés general, tal y como se recoge en el Informe de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de 22 de noviembre de 2017 sobre la comunicación presentada, al amparo del artículo 28 de la LGUM.

## 2.1. La visión de la Unión Europea

Por su parte, la Unión Europea también critica abiertamente este principio, pues el mismo contraviene el principio de libre prestación de servicios, previsto en el artículo 56 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) -antiguo artículo 49 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea-. Dicho precepto es claro cuando advierte que “[e]n el marco de las disposiciones siguientes, quedarán prohibidas las restricciones a la libre prestación de servicios dentro de la Comunidad para los nacionales de los Estados miembros establecidos en un país de la Comunidad que no sea el del destinatario de la prestación”.

Ciertamente, el Dictamen Motivado por la Infracción núm. 2002/4861 de Comisión de las Comunidades Europeas, dirigido al Reino de España en virtud del artículo 226 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, debido a la incompatibilidad del artículo 49 del Tratado relativo a determinadas disposiciones legislativas y reglamentarias, relativas al ejercicio de la libre prestación del servicio de alojamiento turístico en la Comunidad Autónoma de Canarias, y en lo que se refiere al principio de unidad de explotación sobre el que tuvo que pronunciarse, estimó que dicho principio restringe la libre prestación de servicios de las agencias inmobiliarias establecidas en otros Estados miembros, así como, también, para la prestación de servicios de alojamiento turístico, sin que exista justificación, ni proporcionalidad de las disposiciones españolas en relación al objetivo buscado por dicha norma.

Tras su análisis, concluye que la regla o principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos no es compatible con lo dispuesto en el artículo 56 del TFUE, pues la misma supone una limitación a la libre prestación de servicios, vedada por el citado precepto. La Unión Europea entiende, igualmente, que la existencia de un vínculo estrecho entre el principio de unidad de explotación y la calidad de los servicios ofrecidos a los turistas, argumento este esgrimido por las autoridades españolas al defender que el principio garantiza la profesionalización de la prestación de estos servicios, y que ello redundaría en su calidad, no resulta clara.

Insiste incluso en que si así lo estuviera, y que, en efecto hubiera una relación directa entre la prestación profesional del servicio de alojamiento y su calidad, redundando así en un mejor servicio turístico, se teme que la comunidad de propietarios optaría siempre porque la gestión se hiciera por empresas estatales e incluso insulares, en detrimento de aquellas ubicadas en otros estados miembros. Y aunque ello obviamente puede salvarse, al menos en los inmuebles cuya titularidad masiva corresponda a ciudadanos no españoles, dicho principio no deja por ello de ser un límite difícilmente justificable por razones imperiosas de interés general. Por lo que, pese a la insistencia del Gobierno Español en salvaguardar este principio, tratando de “garantizar la responsabilidad y la calidad de la prestación de los servicios ofrecidos a los turistas”, sin poner impedimento alguno a que un no nacional asuma la gestión profesional de los complejos turísticos, la Comisión entiende que esta medida no sirve para alcanzar el objetivo propuesto.

## 2.2. Otras razones para su eliminación

En consonancia con las posiciones adoptadas por las Instituciones mencionadas están también aquellas CCAA que no lo han acogido, y que no por ello renuncian a la prestación de unos servicios alojativos de calidad. Entre ellas son significativas las CCAA de Cataluña y de Valencia. Ninguna ve necesario la implantación de estas medidas para defender un sector alojativo de calidad, si bien, ambas son sumamente restrictivas a la hora de permitir la explotación de camas turísticas o residenciales como viviendas turísticas.

En última instancia, incluso en aquellas CCAA que lo defienden parece que comienzan a evidenciarse las voces que objetan los beneficios que está aportando el citado principio frente a los inconvenientes en la gestión diaria de múltiples complejos turístico.

Ciertamente, se lo cuestiona, por razones obvias, el sector que aglutina a las viviendas turísticas o vacacionales, que ven en el citado principio el gran inconveniente para la explotación regular de buena parte de las viviendas que hoy se ofertan a través de plataformas como Airbnb o Homeaway, entre otras. En su opinión, el sostenimiento de esta y otras medidas restrictivas aboca al sector a la clandestinidad y, en consecuencia, a la economía sumergida. Pero, también es el propio sector hotelero el que empieza a debatir la necesidad de mantener dicho principio en las actuales circunstancias en las que los pisos turísticos, ubicados en dichos inmuebles, generan otros conflictos con la propia unidad de gestión. Así, lo manifestó Don Fernando Mathías, en su condición de representante de los empresarios del sector hotelero de Canarias (Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas, FEHT) en su intervención en el I Congreso Internacional sobre economía colaborativa celebrado en Las Palmas de Gran Canaria el 7 de noviembre de 2018. Ciertamente es que no tuvo oportunidad de clarificar la modificación exacta que proponía,



pero sí deja patente que incluso en CCAA con una defensa acérrima de dicha medida, como Canarias, no parece servir del todo al fin propuesto para su sostenimiento.

A todo lo anterior se une que la atomización de la propiedad turística y su progresiva residencialización, derivadas del abandono del principio de unidad de explotación, han provocado la pérdida de múltiples camas alojativas. En efecto, la consecuencia directa de la pérdida de la licencia de explotación turística por los establecimientos que no pueden mantener la gestión bajo el mencionado principio es, a su vez, la pérdida de las camas que contabilizaban, que dejan de estar a disposición de los turistas, al menos bajo un régimen reglado. Se estima que solo en Canarias y por este motivo, desde el año 2010, se han perdido más de 30.000 camas turísticas, lo que sin duda, y atendiendo a las cifras que definen el volumen de negocio, tiene unas marcadas consecuencias en el desarrollo productivo de la región.

La eliminación de tal principio, unida a la explotación personal de cada apartamento por su propietario, si ese fuese su deseo, haría que dichas camas volvieran a ofertarse, redundando en una oferta turística mayor sin necesidad de continuar edificando nuevos establecimientos turísticos que, obviamente, consumen un volumen importante de recursos y de territorio. Así pues, también se contribuiría a una explotación sostenible del turismo en las zonas costeras del territorio español que, sin duda, son las más afectadas por la construcción masiva.

### 2.3. Nuestra postura hasta el presente

Hasta este momento, hemos venido manteniendo la defensa del citado principio en los complejos cuyo fin único era la explotación turística, incluso en aquellos en los que fuera viable económicamente la gestión empresarial, atendiendo al número de unidades alojativas a disposición del gestor, pues compartimos la finalidad de su aplicación que no es otra que dar respuesta a las necesidades de calidad, ordenación y seguridad que merece y requiere la oferta turística alojativa de aquellas CCAA que lo sostienen, con carácter general, y a la protección del consumidor de bienes y servicios turísticos, en particular.

Ciertamente, la atribución de la condición de empresario al gestor del establecimiento hace que la relación jurídica que se genere con el viajero se enmarque, necesariamente, en el ámbito del consumo. Recuérdese que conforme al artículo 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, se considera consumidor y usuario a las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, así como a las personas jurídicas y a las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro, también, en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial. Esto es, será consumidor o usuario la persona a la que se le proporcionan bienes o servicios para su uso privado teniendo en cuenta, además, que quien les ofrece o suministra dicho género o la concreta prestación tenga, a su vez, la condición de empresario o profesional, de conformidad con el artículo 4 del mismo cuerpo legal. Las relaciones entre iguales quedan al margen de este ámbito al desarrollarse, en principio, sin que exista un desequilibrio entre las partes.

La seguridad que le brinda a un viajero ostentar la condición de usuario/consumidor en las transacciones con quien le aloja es, a nuestro juicio, uno de los elementos a tener en cuenta para seguir defendiendo la excelencia y la seguridad en la prestación de estos servicios, pues contribuye a la percepción del viajero acerca de la calidad y la seguridad del destino. Precisamente por ello, hemos entendido la motivación de los legisladores autonómicos para mantener, incluso contra el criterio restrictivo de la Unión Europea, el principio de unidad de explotación, pues el mismo tiene su razón de ser en una mejor salvaguarda de los derechos de los turistas. De un lado, porque al profesionalizar la gestión y prohibir la explotación personal del titular del apartamento, garantiza la condición de consumidor a todo turista que demande un alojamiento en tales establecimientos turísticos; y de otro, porque la ausencia de una única figura responsable de la explotación turística, sobre todo en los alojamientos extra-hoteleros, puede suponer en la práctica una relajación de las normas que regulan la actividad turística y una consecuente merma en la observancia en la ordenación que afecta a los derechos de los usuarios turísticos, así como una progresiva pérdida de calidad y de competitividad turística de los complejos extra-hoteleros, pues los intereses de quienes no tienen su inmueble en explotación entran en evidente colisión con los de quienes sí desean explotar su propiedad. Precisamente, ya hemos defendido en trabajos previos que quienes no requieren de servicios turísticos como el de recepción o de socorrismo en piscinas, entre otros, procurarán, al amparo de la legislación común sobre propiedad horizontal que rige en todo el territorio español, oponerse a todo gasto extra que no implique un beneficio personal o directo. Ello implica, evidentemente, que si no se consiguen los apoyos necesarios para las inversiones generales o puntuales que se requieran para ir adecuando el complejo a las necesidades turísticas, este pérdida en calidad y, obviamente, en competitividad. Precisamente por ello, no podemos compartir, del todo, las opiniones que sobre este aspecto concreto mantiene la Unión Europea en el señalado Dictamen contra el principio de unidad de explotación, al menos en aquellos complejos de uso turístico exclusivo.

No obstante lo dicho, es hora de plantearse si cabe otro modelo de gestión, distinto del propio de la unidad de explotación, en aquellos establecimientos de uso mixto.

### 3. La exclusividad del uso turístico

De entrada, ha de señalarse que varias de las CCAA que han acogido favorablemente el principio de unidad de explotación, han añadido, como refuerzo, también otro principio de máximos: la exclusividad del uso turístico de los complejos con tal licencia (arts. 42.3 de la LTA, y. 32 de la LTIB, entre otros). Con este principio, que en Canarias se recogió como un deber (el de atenerse al uso turístico, de conformidad con el art. 23 de la LMRTC), se ha pretendido que los complejos situados en suelo turístico, y que cuenten o hayan contado con una licencia turística, se destinen en exclusiva al desarrollo turístico, impidiendo a sus titulares, tanto el uso residencial, como su explotación particular e incluso su venta con un fin distinto al originario.

El motivo para las zonas turísticas de nuestro país es claro: el legislador autonómico sigue apostando por la profesionalización y por el desarrollo de un turismo de calidad que pueda competir con los mercados emergentes del norte de África, no solo con un clima más benigno que el europeo continental, sino con ambiente de seguridad que trasciende la propia seguridad personal y de los bienes del huésped, hasta llegar a velar por los legítimos intereses económicos de los consumidores. De hecho, para reforzar esta profesionalización se han buscado fórmulas que permitan la explotación profesional de estos complejos con una pluralidad de propietarios, bien a través de la cesión íntegra del apartamento a un explotador por largos periodos de tiempo a cambio de una contraprestación a convenir por las partes, pero que ha venido siendo sistemáticamente baja para el propietario; bien a través de la fórmula del condohotel, cuando dicho titular quería, al tiempo que rentaba el inmueble, reservarse unos meses para su disfrute personal

En cualquier caso, además de este propósito –la explotación profesional de la actividad alojativa turística– también se acomoda dicho principio a otro fin claro: tratar de no detraer camas turísticas del actual mercado, evitando que los complejos turísticos ya autorizados puedan residencializarse, perdiéndose así un número de alojamientos que difícilmente puede ser recuperable, sobre todo en territorios insulares sumamente acotados y atomizados.

En consecuencia y conforme a este principio de exclusividad del uso turístico, se impone a los titulares de tales establecimientos la obligación de destinarlos a la actividad turística de alojamiento y se impide que puedan convertir su uso en residencial, forzándoles a declarar en el Registro de la Propiedad el uso turístico al que están vinculados la parcela y el inmueble.

Pese a todo, aun hoy, siguen existiendo complejos turísticos en los que, en contra de la norma, algunos propietarios se reservan sus propiedades para utilizarlas con carácter residencial o para explotarlas por sí mismo, sin cederlas a la empresa explotadora, vulnerando claramente los antedichos principios de unidad de explotación y exclusividad del uso turístico. La vía para solucionar esta problemática pasa necesariamente por el “palo y la zanahoria”, esto es, la sanción pecuniaria administrativa recogida en nuestras normas y, obviamente, por el diálogo y el pacto entre empresario explotador y propietario, no siempre fácil dado los encontrados intereses de ambos.

### 4. ¿Deben someterse a los antedichos principios los edificios plurifamiliares en los que se oferten pisos turísticos o viviendas de uso turístico?

La cuestión que nos planteamos es esencial pues evidenciamos el pleno incumplimiento de los citados principios de unidad de explotación y deber de atenerse al uso turístico, hasta el punto de que ya hay voces en el seno de las federaciones empresariales del sector que lo cuestionan.

El asunto es sumamente complejo, pues nadie discute sobre la laxitud en la aplicación de las normas en el pasado, que permitió y ha provocado la reconversión de una parte importante del parque extra-hotelerero en establecimientos total o cuasi residencializados. Se indica que si de *facto* tales complejos tienen un carácter residencial debería prevalecer sobre el turístico (de hecho, así lo sostuvo el Proyecto del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana de 2018, que debió retirarse después de una gran contestación social), pero ha de recordarse que eso afecta de forma notable a los titulares de los apartamentos turísticos que desean continuar con su explotación. Es obvio que no podrá hacerse en muchos de ellos a través de una gestión integrada, tampoco a través de la fórmula de condomnio o condohotel, pues ambas gestiones profesionales requieren de un número de unidades alojativas suficientes para que la explotación pueda ser económicamente viable. Luego, ¿qué opción queda?

En nuestra opinión, permitir la explotación personal de las unidades alojativas en estos complejos, como viviendas de uso turístico. Se cuestiona esta propuesta porque vendrían a repetirse en tales establecimientos las antedichas externalidades negativas que tienen dichas viviendas, sobre todo las relativas al uso y abuso de los elementos comunes, el ruido y las molestias, generando graves problemas de convivencia. Ahora bien, lo cierto es que es justamente en estos complejos donde residentes y visitantes conviven con cierta armonía, pues en ellos esa dualidad de uso no es nueva, sino que mantiene intacto el derecho del titular a disponer de su propiedad con carácter residencial, pero también respeta el derecho de quien desea seguir desarrollando una actividad económica en ella, actividad esta compatible con el uso del suelo y con la licencia con la que cuenta el inmueble.

## 5. Un breve apunte sobre las viviendas turísticas

### 5.1. Concepto y caracteres

Buena parte de las CCAA que han ordenado las viviendas turísticas, entienden por estas las viviendas que estando debidamente amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, son promocionadas o comercializadas a través de canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros con carácter oneroso.

Se caracterizan, de un lado, porque deben disponer del mobiliario y de los enseres pertinentes que permitan su uso inmediato por el demandante. Cuestión obvia, no obstante, porque su finalidad es servir al hospedaje momentáneo del viajero con un mínimo de confort. El mobiliario y los enseres requeridos son bastante similares en la mayor parte de las regulaciones autonómicas, aunque en alguna de ellas, como en la de Canarias, se exija con tal detalle que resulte excesivamente puntillosa. De otro, porque la promoción y la comercialización de tales unidades alojativas ha de hacerse a través de canales de oferta turística. Ahora bien, no existe una calificación única y aceptada de canales de oferta turística, entendiéndose por estos, tanto los que se han dedicado tradicionalmente a intermediar en la demanda y prestación de servicios turísticos (las agencias de viajes *offline* u *online* u OTA), como las agencias inmobiliarias. Pero también es verdad que habrá que incorporar en esta modalidad a cualquier canal de intermediación virtual; a los espacios con los que cuentan los distintos medios de comunicación social relacionados con los viajes [art. 2 b) del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón]; *“los marketplaces o cualquier canal que permita la posibilidad de reserva de alojamiento o realice publicidad por cualquier medio o soporte de oferta de alojamiento con connotaciones turísticas”* [art. 3 b) Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias]; incluyendo, por supuesto, la difusión de estas viviendas *“por internet, u otros medios de información, difusión y comunicación”* [art. 4. b) del Decreto 3/2017, de 16 de febrero por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León].

En la actualidad, pues podemos considerar a las plataformas digitales como canales de oferta turística, destacando entre ellas obviamente, por su volumen de negocios, la mayor plataforma de intermediación de viviendas turísticas en el mundo: Airbnb que con el COVID-19 también está teniendo problemas de abandono más o menos significativo de anfitriones que, ante el cambio de la política de reembolso y su interés por obtener réditos económicos, comienzan a ofertar tales viviendas a largo plazo.

### 5.2. La dispar ordenación de las viviendas turísticas, entre su aceptación y su prohibición

Si bien es verdad que puede parecer una cuestión local, toda vez que estamos hablando de la ordenación autonómica y sectorial de estas viviendas, sometidas o no a los antedichos principios, es obligado señalar que si bien el fenómeno no es nuevo, sí que ha aprovechado las bondades de internet y de las múltiples plataformas colaborativas para expandirse.

Así, sobre la base de la llamada economía colaborativa se ha consolidado un nicho de mercado significativo en el ámbito del alojamiento que, afectado obviamente por la crisis del coronavirus, por su estructura, completamente diversificado, pues la titularidad del alojamiento no está en manos de un único empresario, sino en múltiples de ellos, incluso de particulares, tiene muchas más posibilidades de emerger con fuerza desde el momento en el que los ciudadanos podamos movernos. Ello es obvio, pues de un lado, en estas viviendas se va a poder mantener el distanciamiento social que se nos advierte nos acompañará durante meses, al menos hasta que no exista una vacuna fiable que pueda prevenir los futuros contagios. De otro, porque su precio desde el punto de vista del viajero es más económico que sus competidores (el alojamiento hotelero y extra-hotelero), entre otras razones porque el servicio que se presta en tales viviendas es significativamente inferior al que se suministra por el sector tradicional, permitiendo que los propios titulares de los inmuebles hagan frente a tales servicios mínimos, fundamentalmente,



el de limpieza, la entrega de llaves y la recogida de datos, sin necesidad de tener personal contratado para ello. Luego estos factores económicos juegan un papel relevante en un momento de crisis como el presente.

La Unión Europea, pese a las voces contrarias a la ordenación de esta y otras actividades que se defienden bajo el paraguas de la economía colaborativa, preocupada lógicamente por los efectos que pueden derivarse de la generalización de este fenómeno, ha venido defendiendo la necesidad de fijar una ordenación mínima con carácter previo a la que aborden, internamente y de manera autónoma, los Estados miembros, tratando de garantizar con ello una ordenación armonizada.

Así, y de forma conjunta con dichos Estados miembros y con los agentes económicos implicados, se vienen analizando las vías para fijar un régimen jurídico unitario que, respetando la libertad de los propietarios sobre el uso de sus viviendas y su comercialización en el mercado, permita el necesario control público sobre las posibles consecuencias sociales, económicas, urbanísticas y legales que la generalización de este fenómeno ha venido provocando, tratando, igualmente, de evitar los abusos en este sector y dotar de la necesaria seguridad jurídica las transacciones que se realicen en este marco, tanto para quienes ponen a disposición de terceros unas viviendas para su ocupación, como para quienes se alojen en ellas.

Pero estas observaciones están lejos de la realidad de nuestra ordenación local. Ciertamente, las mentadas recomendaciones, recogidas en una pluralidad de Comunicaciones y Dictámenes, documentos todos ellos sin carácter vinculante, no parece que sean las directrices seguidas por los legisladores autonómicos que han ido encaminando sus esfuerzos hacia la ordenación de esta actividad con carácter restrictivo, así como con un clara apuesta y prevalencia por el sector hotelero y extrahotelero tradicional.

Se justifica esta regulación restrictiva con un doble argumento. De un lado, la apuesta por la limitación tratando de evitar una eventual competencia desleal al sector tradicional del alojamiento hotelero y extra-hotelero, y de otro, en garantizar una oferta residencial mínima, a la par que cierta sostenibilidad en el uso de las infraestructuras municipales con el fin de evitar la gentrificación y la turismofobia.

Como ejemplos de la defensa del primer argumento caben destacar, los siguientes: (i) el artículo 3.1 del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos de Andalucía, que solo permite las viviendas vacacionales en suelo residencial; (ii) el artículo 17.3 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, que imponía la obligación de una contratación mínima de cinco días sucesivos, precepto este que fue declarado nulo por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 31 mayo de 2016, al considerar dicho límite un agravio comparativo en relación con el sector hotelero, que no cuenta con esta condición; (iii) el artículo 3.2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Vacacionales en Canarias, que prohibía la explotación de este tipo de viviendas en las zonas turísticas, si bien, dicho precepto se declaró nulo, primeramente por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y posteriormente por el Tribunal Supremo, en su sentencia de 12 de diciembre de 2018 y ulteriores ; y, por su parte, (iv) el artículo 52.2 de la LTIB prohibiendo que puedan comercializarse como viviendas turísticas aquellas que se encuentren en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En la línea de la defensa de la vivienda residencial, así como en tratar de eludir las externalidades negativas que se generan con esta actividad, encontramos la ordenación catalana, la valenciana y la zonificación de las Islas Baleares. La primera, sujeta el uso comercial de estas viviendas a lo que determine la comunidad de propietarios a través de sus estatutos, cuestión esta que es similar en el resto de las CCAA. Ahora bien, mientras la ordenación propia de Cataluña ha admitido, a través de la modificación de su Código civil, la eventualidad de eludir la unanimidad en las decisiones de la comunidad de propietarios, permitiendo, además, que se pueda prescindir del voto del titular al que se desee limitarse el uso de la vivienda (cuestión esta que puede ser objeto de crítica), el resto de las CCAA, que carecen de competencia para ello habrán de someterse a la Ley 46/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal que, en su modificación por el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, permitió la modificación de este quórum de adopción de acuerdos para la limitación o condicionamiento de la explotación e viviendas vacacionales. Actualmente este quorum es el del “voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”, conforme a la última modificación operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo (art. 17.12).

Por tanto, como poco, resulta curioso que en nuestro país se construya la ordenación de las viviendas vacacionales de forma desigual y restrictiva, cuando en Europa se tiende hacia una mayor flexibilización, así como a una cierta unificación en la regulación de estas.

### **5.3.El alojamiento turístico en viviendas vacacionales como revulsivo postcrisis**

Avanzamos que la explotación de las viviendas vacacionales no es nueva, sino que se conoce en España desde hace bastante tiempo. Para algunos su ordenación se remonta a los artículos 348 y 1542 y siguientes del Código civil

de 1889, que permitían ceder a terceros la propiedad urbana por tiempo limitado y a cambio de precio, si bien de forma expresa este tipo de viviendas, como modalidad alojativa, fue recogida primeramente por la Orden del Ministerio de Información y turismo de 17 de enero de 1967 sobre ordenación de apartamentos, *bungalows* y otros alojamientos similares de carácter turístico y, posteriormente, por el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, acogiéndose en este bajo la definición de vivienda turística vacacional. Esta norma fue la primera que distinguió ambos tipos de alojamiento (apartamentos y viviendas turísticas vacacionales), determinando el carácter profesional de los primeros y el carácter privado de las segundas.

En Canarias, ejemplo paradigmático de área turística no dependiente de la estacionalidad, estas viviendas vacacionales como recurso turístico se conoce casi desde los inicios del turismo en masa en las islas, desarrollándose ampliamente durante los años 70 y 90, bien como fuente de ingresos extras para algunas familias, bien como una fuente de inversión por los profesionales.

Dicha opción supuso una fórmula que permitió a muchas familias contar con una segunda residencia en las zonas costeras de mayor interés turístico, garantizándose, de una parte, el alojamiento vacacional en dichas zonas en los meses de verano y, de otra, suplementar sus ingresos con las rentas que obtenían arrendando el inmueble en los meses libres de ocupación, sobre todo en los meses de invierno en los que se demandaban por un número significativo de turistas del norte de Europa que pasaban buena parte de dicha temporada en España; de hecho era habitual arrendarlo por periodos de más de un mes. Esto supuso un revulsivo económico en la época, permitiendo a muchas familias incrementar sus ingresos y acometer proyectos de vida, a la par que contribuyó al desarrollo de múltiples negocios, no solo los propios del alojamiento, sino otros muchos vinculados entonces a la alimentación y al ocio, fundamentalmente bares y restaurantes.

Esa contribución a la renta que tuvo esta modalidad alojativa en el pasado puede volver a ser el revulsivo que necesitamos en el presente. Ciertamente, estas explotaciones han coadyuvado, sin duda alguna, no solo a la consecución de recursos económicos o rentas extras por las familias, sino que se han evidenciado su contribución al resto de las demás actividades turísticas complementarias. Estas son las primeras que podrían beneficiarse del desarrollo de estas viviendas en momentos postcrisis, pudiendo convertirse en algunas zonas en los motores que permitan el desarrollo integral del destino turístico, que no se soporta, exclusivamente, por el alojamiento hotelero y extrahotelero, aunque sea este el que, en números, facilite un mayor volumen de puestos de trabajos y de ingresos.

Toca al sector en su conjunto reinventarse, como lo ha hecho el sector del pequeño comercio, priorizando la venta on-line o generando plataformas y *apps* para permitir un tipo de venta que no era la usual, pues lo cierto es que el comercio de proximidad vivía, hasta el presente, de una clientela más o menos fiel que se acercaba al comercio. Durante el confinamiento estos pequeños comercios han salvado buena parte de su negocio permitiendo por distintos medios (teléfono, *mail*, *webs* creadas sobre la marcha para facilitar la venta *online* y *apps*), la venta de sus mercancías, sobre todo las de primera necesidad, pero también lo es que no sólo han aprovechado unas vías que podían haber puesto en marcha antes del confinamiento, o que se habían facilitado, si bien su cliente no parecía el idóneo para su éxito, sino que han generado sinergias con otros pequeños comercios y con repartidores (en unas ocasiones a través de profesionales del transporte y en otra, haciendo uso de la labor de los llamados *riders*) para facilitar la venta y distribución de tales mercancías.

Pues bien, ha llegado el momento de que el negocio turístico se reinvente. Desde ideas como las campañas de *crowdfunding* para permitir el alojamiento de los sanitarios, cuando puedan disfrutar de un merecido descanso, en los hoteles de CCAA como las Islas Baleares o Canarias, como aquellas otras que están permitiendo a los bares y restaurantes hacer ingresos hoy a cuenta de las reservas posteriores al confinamiento, contribuirán sin duda a relanzar un sector actualmente paralizado o bajo mínimos (recuérdese que algunos restaurantes mantienen su actividad solo para el *take-away* y siguen funcionando algunos hoteles para que pernocten en ellos, desplazados, repatriados y personas que se ven obligadas a viajar).

La explotación particular de las viviendas vacacionales también contribuirá a ello, pues permitirá el alojamiento de un número importante de personas que no podrán hacer frente al coste de un alojamiento en un hotel o en un apartahotel.

Si el visitante cuenta con una economía muy básica es obvio que priorizarán sus gastos en supermercados, comercios de primera necesidad y bares. Quienes tengan más recursos económicos, pero no quieran gastar demasiado en el alojamiento, contribuirán también al sostenimiento de restaurantes, bares y demás actividades de ocio, entre las que encontramos los espectáculos, *spas*, *wellness* y similares. Este tejido económico es esencial para potenciar y sostener un destino de calidad, aun cuando el factor prioritario que llame al visitante sea el de sol y playa. Pero es más, el mismo rendimiento económico cabe esperar de aquellas otras viviendas situadas en las grandes urbes culturales de nuestro país e, incluso, en el sector rural, colaborando también a sostener buena parte del comercio local.

En principio puede pensarse que estamos apostando por un turismo barato, *low-cost* y que gaste poco en el destino, pero es justamente todo lo contrario.

Hasta el presente el gasto promedio de un turista no era el debido porque buena parte del mismo se invertía en el transporte y en el alojamiento, dos sectores que consumían un beneficio fuera de las islas (con las excepciones de las cadenas hoteleras con sede en ellas –en Baleares más numerosas que en Canarias-). Sin embargo, las tesis más prometedoras en relación a una movilidad en los próximos meses, hablan de una movilidad interna, de un turismo interior, y es de sobras conocido que el Español ha venido gastando incluso en periodos de crisis, ajustando eso sí, su gasto al ingreso que tuviera y a su propia realidad económica. Más allá de que obviamente, el número de españoles, por mucho que nos moviéramos todos, no puede cubrir el número de extranjeros que nos visitan cada año, número este que se duplica.

Pues bien, las antedichas conductas del español medio no serán las que cambien en el periodo post-crisis, eso para el caso de que no volvamos a reproducir los mismos comportamientos cuando el miedo al COVID-19 desaparezca. Así las cosas, esta apuesta por un turismo interior que deje prácticamente el gasto en destino redundará, sin duda alguna, en un mayor beneficio en el destino y en consecuencia contribuirá a impulsar dicho destino en su conjunto. Es más, podremos observar como ese gasto bruto aumentará sensiblemente en dicho destino pues la mayor parte del beneficio quedará justamente en esa localidad.

## 6. Conclusiones

El legislador canario ha intentado, con escaso éxito, imponer la profesionalización de la explotación alojativa hotelera y extra-holera, primero, a través del principio de unidad alojativa, después reforzándolo con el deber de tales unidades alojativas de atenerse al uso turístico, tratando de evitar el carácter residencial de las mismas, y contribuye a ello permitiendo la fórmula de condominio o condohotel para explotar tales inmuebles.

Pero lo cierto es que el principio de unidad de explotación se incumple de forma habitual. Para verificarlo no hay más que acceder a las páginas *webs* de los distintos operadores en los que se comercializan los alojamientos extra-hoteleros, fundamentalmente villas y apartamentos (Airbnb, Homeaway, HouseTrip, etc.). También, lo es que la obligación de atenerse al uso turístico sólo puede imponerse a aquellos establecimientos que nacen o se remozan al amparo de la LRMTC.

Para las unidades alojativas que se encuentren ubicadas en esos complejos la salida óptima parece ser su explotación como vivienda vacacional o piso turístico. Somos conscientes de la afirmación que hacemos, pero ha de entenderse no como un acicate para la vulneración de los antedichos principios objeto de estudio, sobre todo teniendo la figura del condohotel como una solución para mantener los intereses de ambas partes, con cierto equilibrio, sino que entendemos viable esta pretensión para el sostenimiento en el mercado de alojamientos turísticos en los establecimientos que ya han sido residencializados.

Ciertamente ya defendimos, conjuntamente con autorizada doctrina, que “el legítimo propietario de una vivienda, sea del tipo que sea, estudio, apartamento, adosado, ubicado en bloque o conjunto de carácter plurifamiliar, en régimen de propiedad horizontal o no y reuniendo ciertos requisitos básicos, pueda disponer libremente de su propiedad y, por ende, en alquilar su propiedad por espacios cortos de tiempo, por días, quincenas o meses a visitantes o turistas, por motivos vacacionales o turísticos, mediante canales propios de comercialización, genéricos o de comercialización turística con cualquier servicio complementario” .

Esta explotación, a nuestro juicio, puede ser complementaria a la tradicional de carácter hotelero, permitiendo un mejor desarrollo de los destinos turísticos, a la par que una mayor seguridad en el destinatario del servicio, sobre todo en los casos en que se reconoce a este como un empresario y se le atribuye la condición de consumidor a quien contrata o reserva tales alojamientos.

En nada contradice nuestra opinión con la propuesta de los legisladores autonómicos de primar un turismo de calidad en sus territorios, pues allí donde no pueda respetarse los antedichos principios de unidad de explotación y de exclusividad del uso turístico, porque la explotación unitaria no existe o es tan escasa que resulta ineficiente, porque el complejo se ha residencializado, la única opción que tiene el titular del piso o apartamento es poder explotarlo directamente, cuestión esta que deviene sencilla utilizando las plataformas colaborativas. Para la vivienda turística vacacional debidamente regulada será una fórmula idónea.

Esta apuesta por la vivienda vacacional en este momento (plena crisis debida al COVID-19) es esencial, pues permitirá la explotación ordenada y regular de una modalidad alojativa que puede ser un acicate o un revulsivo para las zonas turísticas de nuestro país. También para las grandes ciudades, obviamente. Pero entendemos que pueden ser el motor que impulse la puesta en marcha de otras múltiples actividades complementarias defendidas por pequeñas pymes y autónomos, muy perjudicados por la paralización de este sector durante el confinamiento.

Bien es verdad que es solo una contribución parcial, y que no es la panacea ni el milagro para todo el sector. Es solo una pequeña contribución que ayudará a relanzar el sector turístico dentro de nuestras fronteras, permitiendo, de un lado, la necesaria normalización de la vida de los españoles, o hasta donde podamos, y de otro,

servir de revulsivo al sector turístico apostando por los grandes olvidados, la oferta complementaria que sería la que primeramente se vería beneficiada a través de este alojamiento.

Es cierto que dicho alojamiento se ha venido ofertando normalmente de forma más económica que el estándar hotelero y extrahotelero, pero también lo es que manteniendo cierto precio económico, todo el gasto que realice el turista será en el destino y revertirá de forma directa en el tejido económico de las zonas turísticas de nuestro país, sumamente afectadas por esta crisis. Entendemos que esta apuesta no sólo contribuirá a poner en marcha este sector, sino a dotar de mayor valor el turismo como un todo integral permitiendo, con la suma de todos los costes reales del turista, un gasto mayor que el que ha venido haciendo este en el pasado, por cuando el más notable, el alojamiento, se hará al propietario o gestor de tales viviendas, normalmente, un residente, y al ser sensiblemente inferior al estándar hotelero y extrahotelero, contará el viajero con un presupuesto algo más holgado que destinará a la adquisición de bienes y servicios ofertados por el resto de los negocios de la zona, bien sea en alimentación, restauración, ocio, artesanía, etc.

## 7. Bibliografía

- Bermejo Latre, J. L. y Escartín Escudé, V. (2010): “El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo”. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 12, pp. 495-509.
- Franch Fluxa, J. Ribas Conrado, J.F. (2013): El alquiler de viviendas para uso vacacional perspectiva actual, problemas y propuestas legales. *Estudios Turísticos*, 195, 33-57.
- Delgado Truyols, A.: “El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos”, *El Notario. EL NOTARIO DEL SIGLO XXI*. Disponible en: <http://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>.
- Eugenio-Martin J., Inchausti-Sintes, F. (2015): “Low-cost travel and tourism expenditures”, *Annals of Tourism Research*, núm. 57, pp. 140 - 159.
- García Saura, P. J. (2019): *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al régimen jurídico*, Dykinson. Madrid.
- Gil, J. (2018): “¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de «Airbnb»”, en De la Encarnación Valcácer, A. M<sup>a</sup>. (Dir.) (2018): *La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*, Aranzadi. Cizur Menor: pp. 121-148.
- González Cabrera, I. y Bethencourt González, C. (2019): “La problemática de la explotación de las unidades alojativas en régimen de propiedad horizontal en el nuevo marco del consumo colaborativo”, en Gosálbez Pequeño, H. (Dir.) (2019): *Régimen jurídico del consumo colaborativo*, Aranzadi. Cizur Menor: 493-535.
- González Cabrera, I. y Rodríguez González, M<sup>a</sup> P.: “El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual regulación jurídica”, en De la Encarnación Valcácer, A. M<sup>a</sup>. (Dir.) (2018): *La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*, Aranzadi. Cizur Menor: pp. 407-428.
- Simancas Cruz, M., Temes Cordovez, R., Peñarrubia Zaragoza, M<sup>a</sup> P. (2017): “El alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias”, *Papers de turisme*, 60, ed. electrónica.
- Sundararajan, A. (2012): “Why the Government Doesn’t Need to Regulate the Sharing Economy”, *WIRED*, oct. 22. Disponible en: <https://www.wired.com/2012/10/from-airbnb-to-coursera-why-the-government-shouldnt-regulate-the-sharing-economy/>.
- Zervas, G., Proserpio, D., And Byers, J. (2017): “The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry”, *Journal of Marketing Research*, October, pp. 687-705.

## 8. Otros recursos

Dictamen Motivado por Infracción nº 2002/4861 de Comisión de las Comunidades Europeas dirigido al Reino de España en virtud del artículo 226 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea debido a la incompatibilidad del artículo 49 del Tratado relativo a determinadas disposiciones legislativas y reglamentarias relativas al ejercicio de la libre prestación del servicio de alojamiento turístico en la Comunidad Autónoma de Canarias C (2005) 2498.

Estudio de la CNMC sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España (E/CNMC/003/18).

Informe al Anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi efectuado por la Autoridad Vasca de la Competencia disponible en <http://www.competencia.euskadi.eus>.

Informe de la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado de 20 de febrero de 2015 (referencia 28/1501).

Informe de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de 22 de noviembre de 2017 sobre la comunicación presentada, al amparo del artículo 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, relativa al alquiler para usos turísticos de viviendas en Baleares (UM/125/17), p. 8, disponible en <https://www.cnmcc.es/sites/default/files/1904791.pdf>.

Recomendación del Defensor del Pueblo de 7 de abril de 2015, disponible en <https://www.defensordelpueblo.es/resoluciones/prohibicion-de-alquiler-de-apartamentos-turisticos-por-particulares-en-las-illes-baleare-2/>