

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE ELCHE
GRADO EN DERECHO
MODALIDAD SEMIPRESENCIAL
CURSO 2019/2020



TRABAJO DE FIN DE GRADO

LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

ALUMNA: ISABEL MIRALLES ALBALADEJO

TUTORA: CRISTINA LÓPEZ SÁNCHEZ

“En primer lugar, quisiera agradecer a todas las personas que se adentran a leer un poco más allá, donde el resto se para. Así como, a todas aquellas que han contribuido en este estudio.

Pero, en especial, a mis padres Manuel y Juani por brindarme siempre su ayuda incondicional y por todos los consejos de vida.

A mis hermanos, Javier y Marina, a ellos, por su apoyo leal y absoluto. Y a ti, J.A, mi pareja, por respetar pacientemente mi persistente afán por seguir aprendiendo, dejando otros placeres al margen. A todos, infinitas gracias, por hacer mi vida mejor”

RESUMEN

El objeto de este Trabajo de Fin de Grado es llevar a cabo un análisis acerca de los alojamientos turísticos y su regularización en España, haciendo mayor hincapié en la regulación de la Comunitat Valenciana. De tal forma que este estudio también puede servir como guía práctica y concisa dirigida a todos aquellos prestadores de servicios que quieran iniciarse en la actividad de uso turístico en la CV. Asimismo, en el presente trabajo, se pone de relieve la incidencia que tiene actualmente el uso extendido de las nuevas tecnologías en el sector turístico, fomentando con ello el uso de las plataformas digitales colaborativas, lo que ha permitido un cambio de paradigma en la intermediación turística de los alojamientos vacacionales. Así pues, se expone la modificación legislativa de los alquileres turísticos a partir de su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se destaca la consecuente disparidad normativa, debida a las distintas regulaciones otorgadas por cada Comunidad Autónoma, las cuales asumen la competencia que les otorga la Constitución Española en materia de promoción y ordenación del turismo. En este sentido, se pone de manifiesto las limitaciones al alquiler turístico empleadas por algunas CCAA y se lleva a cabo una valoración jurídica de tales disposiciones. Posteriormente, se ilustran al detalle los requisitos técnicos de la normativa sectorial de la Comunitat Valenciana. Y, por último, se hace referencia a las problemáticas sociales, económicas y jurídicas que trae consigo el crecimiento de los alojamientos de uso turístico, así como sus posibles soluciones.

Palabras clave: alojamientos turísticos, vivienda de uso turístico, plataformas digitales, canales de oferta turística, economía colaborativa.

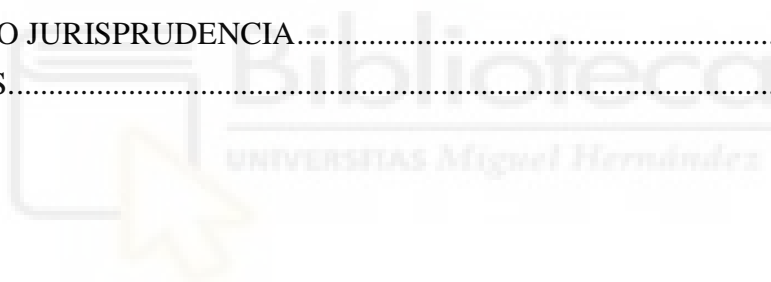
ABSTRACT

The goal of the present Project is to conduct an analysis on tourist accommodation and its regularization in Spain, emphasizing particularly the legislation in Comunitat Valenciana. As such, this study can serve as a practical and concise guide to all service providers who intend to initiate their activity for tourist use in CV. In addition, the present work highlights the incidence of the current widespread use of new technologies in the tourism industry, which has favoured the utilisation of collaborative digital platforms and enabled a change of paradigm in the tourist intermediation of vacation accommodation. Therefore, the legislative modification of tourist rentals after its exclusion from the Law of Urban Rentals is discussed. The subsequent regulatory disparity, arising from the different regulations granted by each Comunidad Autónoma, which undertake the jurisdiction bestowed by the Spanish Constitution with regard to promotion and legislation of tourism, is also stressed. In this sense, the limitations of tourist rentals applied by some CCAA are brought to light and a legal evaluation of such dispositions is performed. Afterwards, the technical requirements of the sectorial legislation in Comunitat Valenciana are illustrated in detail. Finally, the social, economic and legal problems brought about by the growth of tourist accommodations are discussed, as well as their possible solutions.

Keywords: tourist accommodation, house for tourist use, digital platforms, tourist offer channels, collaborative economy

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	1
II.	TURISMO COLABORATIVO	3
1.	Cuestiones generales.....	3
2.	Las plataformas electrónicas y los prestadores de servicios.....	4
III.	ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.....	10
1.	Concepto y delimitación.....	10
2.	Clases de arrendamientos	11
3.	Tributación de los alojamientos turísticos.....	13
4.	Regulaciones autonómicas	14
IV.	LAS VUT EN LA COMUNITAT VALENCIANA.....	23
V.	PROBLEMÁTICAS DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	34
VI.	POSIBLES SOLUCIONES	39
VII.	CONCLUSIONES.....	44
VIII.	BIBLIOGRAFÍA Y ENLACES	46
IX.	ANEXO JURISPRUDENCIA.....	51
X.	ANEXOS.....	53



ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. Pernoctaciones por tipo de alojamiento. Total Nacional.

TABLA 2. Diferencias entre VUT y apartamentos turísticos.

TABLA 3. CCAA que permiten alquilar por habitaciones.

TABLA 4. Requisitos técnicos de calificación exigibles a las viviendas turísticas en la GVA.

TABLA 5. Índices de irritabilidad de George Doxey

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1. Pernoctaciones por tipo de alojamiento. Total Nacional.

ÍNDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1. Distintivo de vivienda de alquiler turístico.



ABREVIATURAS

ASCAP: Asociación Canaria del Alquiler Vacacional

AEAT: Agencia Estatal de Administración Tributaria

CCAA: Comunidades Autónomas

CNMC: Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia

FEVITUR: Federación Española de Asociaciones de Pisos Turísticos

GVA: Generalitat Valenciana

INE: Instituto Nacional de Estadística

IRPF: Impuesto de la Renta de las Personas Físicas

IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LPH: Ley de Propiedad Horizontal

LSSICE: Ley de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico

OMT: Organización Mundial del Turismo

SSI: Servicios de la Sociedad de la Información

STJUE: Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia

VUT: Vivienda de uso turístico

I. INTRODUCCIÓN

La OMT define al turismo como *fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios*¹. Sus orígenes se remontan al siglo XIX con la revolución industrial. No obstante, cuenta con antecedentes históricos en la Edad Antigua y el inicio de los primeros alojamientos se data en la Edad Moderna.

Actualmente, el turismo es un sector transcendental a nivel mundial, debido principalmente a los beneficios económicos que aporta. En España, el turismo es el sector más importante de la economía, concibiéndose como el principal motor del crecimiento económico. De modo que, su rápido progreso hace que sea un sector atractivo de inversión. Esto, unido a la proliferación del turismo colaborativo y las plataformas digitales han determinado el aumento desmedido de los alojamientos de uso turístico².

Todo ello se ilustra en el presente trabajo, al igual que se muestra de manera sucinta el debate acerca de las plataformas digitales. Así mismo, se detallan las clases de alojamientos turísticos y la tributación de estos, para posteriormente analizar pormenorizadamente alguna de las barreras impuestas por las Comunidades Autónomas al alquiler turístico, ya que son estas las que poseen las competencias conferidas por la Constitución Española para establecer su propia normativa sectorial en materia de turismo. En visto de ello, se examinan las dificultades por las que atraviesan los alquileres vacacionales a nivel legislativo y administrativo. Ulteriormente, se estudia con detalle las Viviendas de Uso Turístico de la Comunitat Valenciana exponiendo las Leyes y Decretos previstos para su regulación, de la misma forma que se especifican todos los requisitos técnicos necesarios para constituir un alquiler vacacional. Finalmente, se enumeran un conjunto de problemas que trae implícito este tipo de sector para los residentes de los destinos turísticos y se determinan una serie de propuestas de mejora o soluciones para los inconvenientes que acarrea el turismo.

¹ Organización Mundial del Turismo. *Glosario términos turísticos*. Disponible en <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos> (Consultado el 22 de agosto de 2020).

² E.Y. BUILDING A BETTER WORKING.: «Alojamiento turístico en vivienda de alquiler: Impactos y retos asociados», 2015, disponible en <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf> (Consultado el 16 de abril de 2020).

Este estudio pretende dar una visión objetiva a la vez que descriptiva del entramado normativo actual de las viviendas de uso turístico y de esta manera esclarecer un poco más el arduo mundo de sus alquileres. De manera que, en esta investigación se trata de recoger los aspectos más llamativos sobre este ámbito.

Por todo lo expuesto, son varios los objetivos que se pretende alcanzar con el actual Trabajo de Fin de Grado:

- Descripción de turismo colaborativo y sus aplicaciones.
- Breve análisis de las plataformas digitales y los prestadores de servicios, así como su problemática.
- Detallar las clases de alojamientos turísticos y su tributación.
- Describir y analizar los aspectos legales de los alojamientos turísticos.
- Comparación de manera concisa de las regulaciones autonómicas.
- Exposición de limitaciones al alquiler turístico.
- Ilustrar de manera práctica la normativa de la Comunitat Valenciana en materia de Vivienda de Uso turístico.
- Mostrar los problemas inherentes al turismo y sus posibles soluciones.

II. TURISMO COLABORATIVO

1. Cuestiones generales

El turismo es uno de los sectores más influenciado por la economía colaborativa, siendo esta un nuevo modelo económico que tiene como principal causa de su auge la globalización económica y el uso extendido de las tecnologías entre la población. En este contexto, se podría definir la economía colaborativa³ como el intercambio de bienes y/o servicios, de uso temporal, entre oferente y demandante vinculados a través de una plataforma digital con el fin de ofrecer beneficios para ambas partes. Este impacto de la economía colaborativa en el turismo se refleja principalmente, aunque no de forma exclusiva, en los alojamientos turísticos y el transporte. En gran medida el turismo colaborativo debe su evolución a los cambios en los patrones de consumo y con ello ha surgido una nueva tendencia en la forma de viajar distinta a la convencional, favorecida por las plataformas digitales. Este crecimiento de lo que podríamos denominar “turismo colaborativo” viene propiciado por las ventajas que aporta frente al turismo tradicional. Entre otras cuestiones, por todos es sabido que esta clase de turismo favorece al consumidor final en cuanto al precio, factor determinante especialmente entre los jóvenes, siendo estos un segmento importante dentro de los consumidores de este tipo de turismo. Además, se optimizan recursos, ya que, por ejemplo, compartiendo coche se contribuye a una mayor eficacia energética, por lo que en cierta manera ello redundaría en una protección del medio ambiente. Así mismo, los consumidores cuentan con mayor oferta e información. No obstante, este tipo de turismo tiene puntos en contra, por ejemplo, en el sector del alojamiento está generando importantes problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, ya que como iremos detallando en siguientes epígrafes hay una falta de regularización estatal y una disparidad normativa⁴, lo que podría conllevar una desprotección del consumidor.

³ DE LA ENCARNACIÓN, A.M.: «El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales», *Revista de Estudios De La Administración Local Y Autónoma: Nueva Época*, vol. 5, 2016, pp. 30 a 55 (Consultado el 16 de abril de 2020).

⁴ MAGRO, V.: «Sobre la necesaria unificación en la regulación legal del alquiler vacacional y la normativa autonómica», 9 de enero de 2018, disponible en <https://elderecho.com/sobre-la-necesaria-unificacion-en-la-regulacion-legal-del-alquiler-vacacional-y-normativa-autonomica> (Consultado el 29 de mayo de 2020).

2. Las plataformas electrónicas y los prestadores de servicios

Es un hecho constatado que la tecnología está modificando nuestra forma de conducta. Por ende, la oferta turística no es ajena a esta transformación, de tal forma que se ha ido adaptando a las nuevas necesidades que exige la demanda turística hoy en día. Cuando se habla de transformación en la oferta, a lo que se refiere es a la transformación en la intermediación turística, es decir, las agencias de viajes están siendo sustituidas progresivamente por la comercialización directa con la ayuda de las plataformas digitales. Un estudio de Hosteltur⁵, muestra que existe una brecha generacional de turistas en cuanto a la forma de efectuar reservas por mediación de agencias de viaje o a través de internet, pues un 80,60% de los Millennials o generación “Y” prefiere hacer la reserva por internet, frente al 75% del segmento del “Baby boom” que se inclina por realizar las reservas por intermediación de una agencia de viaje. Por tanto, esta coyuntura muestra en cierta manera el progresivo aumento que se va a ir aconteciendo en este tipo de turismo a medida que van pasando los años, ya que, como decimos, su principal segmento de mercado son los jóvenes.

Las plataformas digitales, electrónicas o en línea, son plataformas establecidas en el ámbito virtual donde los usuarios a través de ellas interactúan para satisfacer una necesidad mediante intercambio de bienes y/o servicios. Dependiendo de la necesidad, cada usuario adopta un rol distinto: anfitrión/huésped, conductor/pasajero... Una de las principales pretensiones de las plataformas es exaltar la fiabilidad y la confianza gracias a un sistema en el que todos los usuarios son susceptibles de valoración. Es lo que se suele denominar “herramientas o sistemas reputacionales”.

En el mercado existe un amplio abanico de plataformas digitales de turismo colaborativo, por ejemplo⁶:

- Alojamientos turísticos: Airbnb, Homeaway o Vrbo, Booking, Homexchange.
- Transporte: Blablacar, Uber, Cabify, Clickanboat, Areavan.

⁵ FANJUL FERNÁNDEZ, L.: “Brecha generacional y turismo de negocios, más allá de la Generación Y”, 24 de marzo de 2017, disponible en <https://www.hosteltur.com/comunidad/005446-brecha-generacional-y-turismo-de-negocios-mas-alla-de-la-generacion-y.html> (consultado el 14 de abril de 2020).

⁶ RODRIGUEZ, E.: «Aplicaciones de turismo colaborativo o turismo P2P», 25 de agosto de 2017, disponible en <https://www.iebschool.com/blog/aplicaciones-turismo-colaborativo-marketing-digital/> (Consultado el 16 de abril de 2020).

- Gastronomía: Eatwitch.
- Turismo cultural: Trip4real, FreeTouring.
- Turismo con niños: Kangapp.

Todas las plataformas enumeradas se caracterizan porque cobran algún tipo de comisión, bien sea a porcentaje de los servicios prestados o por cuota anual. Es por ello por lo que se dice que en algunos casos el turismo colaborativo ha evolucionado desde un simple intercambio de bienes y/o servicios turísticos entre particulares hacia un carácter más comercial. De modo que, cabe preguntarnos si las plataformas se limitan a facilitar un simple intercambio de bienes y/o servicios de la sociedad de la información⁷ (actuando como meras plataformas de intermediación) o, por el contrario, actúan como auténticos empresarios, en aras de poder indicar, de esta forma, si estamos ante intermediarios digitales o frente a prestadores del servicio principal o subyacente (por ejemplo, el transporte o el alojamiento). Dicha diferenciación es fundamental para determinar los requisitos, la responsabilidad y ámbito de acción de cada una de las distintas plataformas.

En cuanto a los intermediarios digitales, son intermediarios neutrales. En el anexo de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico⁸, se define el servicio de intermediación como *servicio de la sociedad de la información por el que se facilita la prestación o utilización de otros servicios de la sociedad de la información o el acceso a la información*.⁹ Con dicha Ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior¹⁰. Y es en esta misma Directiva, donde la Comisión Europea establece que las plataformas digitales que actúan como meros intermediarios no deben estar sujetas a autorizaciones o licencias. Así mismo, tanto la Directiva 2000/31/CE como la LSSICE

⁷ CARRAU, L.: «Plataforma P2P ¿intermediario digital o proveedor de servicio?», 20 de abril de 2018, disponible en <http://carraucorporacion.com/2018/04/20/plataformas-p2p-intermediario-digital-o-proveedor-de-servicios/> (Consultado el 22 de abril de 2020).

⁸ «BOE» n° 166, de 12 de julio.

⁹ *Servicios de intermediación*. Disponible en <http://www.lssi.gob.es/la-ley/informacion-practica/Paginas/servicios-intermediacion.aspx> (Consultado el 20 de abril de 2020).

¹⁰ EUR-Lex. Diario Oficial n° L 178 de 17/07/2000 p. 0001 – 0016.

en su artículo 14 exoneran de responsabilidad a los intermediarios de las acciones que los usuarios llevan a cabo en su plataforma. No obstante, también se dispone en dicha ley ciertas excepciones al respecto, pues concretamente en su artículo 16 señala que los prestadores de un servicio de intermediación no serán responsables cuando *a) No tengan conocimiento efectivo de que la actividad o la información almacenada es ilícita o de que lesiona bienes o derechos de un tercero susceptibles de indemnización, o b) Si lo tienen, actúen con diligencia para retirar los datos o hacer imposible el acceso a ellos.*

En otras palabras, los intermediarios digitales no serán responsables siempre y cuando no tengan conocimiento de la mala práctica de sus usuarios.

En sentido opuesto, se encuentran las plataformas colaborativas que suministran a su vez el servicio subyacente. La profesora López Sánchez¹¹ esclarece los criterios para la determinación de las plataformas digitales que prestan el servicio principal además de la función de intermediación, aludiendo de manera muy acertada que la *clave va a estar en el nivel de control o en el grado de influencia que dicha plataforma ejerce sobre el prestador de esos servicios.* Así pues, expone tres criterios para establecer si nos encontramos ante esta clase de SSI: *fijación de precios, concreción de requisitos contractuales y la propiedad de activos indispensables para la ejecución del servicio por parte de la plataforma digital.* Por tanto, cumpliéndose estos requisitos podríamos decir que los SSI actúan como verdaderos empresarios, ya que los servicios que ofrecen van más allá de la simple intermediación entre oferente y demandante.

Ahora bien, la diferencia sustancial entre intermediación digital pura y prestador del servicio subyacente es que los primeros quedan *libres de responsabilidad de los actos que puedan efectuar sus propios usuarios*¹², siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 16 de la Ley 34/2002 mencionados anteriormente, mientras que los segundos al desempeñar un control sobre los servicios que se prestan no están exentos de responsabilidad, además de estar supeditado a la normativa de la actividad desempeñada, esto es, estar al corriente de las exigencias del sector del que se está inmerso.

¹¹ LÓPEZ SÁNCHEZ, C.: “Las plataformas digitales vinculadas a la economía colaborativa: de la simple intermediación a la prestación del servicio subyacente”, *Revista de Derecho Privado*, núm. 6, noviembre-diciembre 2019, p.13. Págs. 79-116. (Consultado el 10 de agosto de 2020)

¹² POR OSA, S.: *¿Cómo nos afecta la economía colaborativa?*, 25 de marzo de 2017, disponible en <https://www.ilpabogados.com/nos-afecta-la-economia-colaborativa-intermediarios-digitales-prestadores-servicios-criterios-diferenciadores/> (Consultado el 20 de abril de 2020).

Por consiguiente, la problemática reside en precisar qué plataformas digitales se hallan encuadradas en uno u otro grupo. A este respecto, el TJUE dictó sentencia el 20 de diciembre de 2017 sobre el caso **Uber**¹³, en la cual menciona que *debe considerarse que este servicio de intermediación forma parte integrante de un servicio global cuyo elemento principal es un servicio de transporte y, por lo tanto, que no responde a la calificación de servicio de la sociedad de la información*. Este fallo viene fundamentado en que Uber **ejercer una influencia decisiva en cuanto al establecimiento de precios, control sobre la calidad de los vehículos, así como pautas de idoneidad y comportamiento de los conductores**. Mientras que en el caso de **Airbnb**, el TJUE en su sentencia de 19 de diciembre de 2019¹⁴ se ha pronunciado en sentido distinto al considerar que **el servicio que presta Airbnb es disociable del servicio de alojamiento, no forma parte de un servicio global y no ejerce un control ni una influencia decisiva, ya que no fija los precios**, tan solo proporciona una herramienta a los usuarios que les permite calcular el importe con arreglo a los precios de mercado, correspondiendo en última instancia al anfitrión su fijación, y no elige los alojamientos ni a los anfitriones, a los que ni siquiera expulsa a pesar de que reciban valoraciones negativas por parte de los huéspedes.

Otra cuestión que implica controversia es la relativa a la relación de los usuarios oferentes de bienes y/o servicios con la empresa que gestiona una determinada plataforma digital. **El debate discurre en la consideración que deben tener los usuarios que prestan sus servicios**, es decir, se plantea si existe una **relación laboral**, en cuyo caso tendrían la consideración de trabajadores por cuenta ajena, o una **relación mercantil**, esto es trabajador por cuenta propia. El debate del falso autónomo es una materia que ha dado y dará mucho que hablar, pues esta problemática se puede extrapolar a muchos sectores económicos. Es conocido que la **legislación laboral es competencia estatal**, a pesar de ello la Unión Europea ha enunciado unas pautas mínimas en el ámbito social para determinar si estamos ante un falso autónomo. La STJUE del 21 de febrero de 2013, en el asunto C-46/12¹⁵, en su apartado 40 alude que *la característica esencial de la relación laboral es la circunstancia de que una persona realiza, durante cierto tiempo, en favor de otra persona y bajo la dirección de ésta, determinadas prestaciones a cambio de las cuales*

¹³ STJUE (Gran sala) de 20 de diciembre de 2017. Caso Asociación Profesional Élite Taxi contra Uber Systems Spain, S.L. C-434/15. (ECLI:EU:C:2017:981) (Aranzadi TJCE 2017\217).

¹⁴ STJUE (Gran Sala) de 19 de diciembre de 2019. Caso X contra YA y otros. C-390/18. (ECLI:EU:C:2019:1112) (Aranzadi TJCE 2019\302).

¹⁵ STJUE (Sala Tercera) de 21 de febrero de 2013. Caso LN contra Styrelsen for Videregaende Uddannelser og Uddannelsesstotte. C-46/12. (ECLI:EU:C:2013:97) (Aranzadi TJCE 2013\43).

percibe una retribución. Sobre este punto, el Tribunal Supremo se pronuncia en sus sentencias 44/2018 de 24 de enero¹⁶ y 127/2018 de 8 de febrero¹⁷ en un intento de unificar la doctrina aludiendo a unas *características generales para determinar si estamos ante un falso autónomo*, como son: la existencia de dependencia, exclusividad y ajenidad¹⁸. Por ende, si se dan estos rasgos estaríamos ante la presunción de un falso autónomo.

No obstante, sigue habiendo discrepancias entre los tribunales españoles. En concreto, en lo que respecta a **Glovo** los tribunales españoles se han pronunciado con *fallos dispares*. Así pues, existen sentencias contradictorias en cuanto a la determinación de la categoría laboral de los “riders” de la empresa Glovoapp23 S.L. Por un lado, encontramos *sentencias a favor* del modelo laboral de Glovo, como las sentencias del Juzgado de lo Social de Barcelona nº202/2019¹⁹ y nº205/2019²⁰. Las dos sentencias apuntan en la misma dirección, está última alude que *ha resultado acreditado que no existe la obligación de ningún repartidor de estar disponible, pudiendo conectarse a la aplicación cuando quieren, pudiendo pasar días sin conectarse y pudiendo elegir los servicios que quieran realizar; que realizan los itinerarios que quieren, utilizando el medio de transporte que quieran, [...] sin que estén por tanto sometidos a un horario, a una determinada jornada, a un determinado régimen de permisos y vacaciones o a un régimen disciplinario, ostentando una capacidad de organización propia que excede del ámbito de una relación de carácter laboral*. Dicho de otro modo, ambos dictámenes disponen que no se puede probar que existan atributos de dependencia, exclusividad y ajenidad.

En contraposición, cabe mencionar también sentencias españolas *desfavorables a Glovo*, como por ejemplo la sentencia de los Juzgados de lo Social de Madrid núm 53/2019²¹, la cual concluye que *el vínculo existente entre la plataforma de intermediación que*

¹⁶ STS (Sala de lo Social, Sección 1ª) nº44/2018 de 24 de enero. (ECLI:ES:TS:2018:608) (Aranzadi RJ 2018\817).

¹⁷ STS (Sala de lo Social, Sección 1ª) nº127/2018 de 8 de febrero. (ECLI:ES:TS:2018:589) (Aranzadi RJ 2018\1028).

¹⁸ FORTÚN, R.: «Características de los autónomos según el Tribunal Supremo», disponible en <https://www.ejaso.es/blog/caracteristicas-de-los-falsos-autonomos-segun-el-tribunal-supremo/> (Consultado el 15 de junio de 2020).

¹⁹ Sentencia Juzgados de lo Social núm. 24 de Barcelona, nº 202/2019 de 21 de mayo. (ECLI:ES:JSO:2019:2931) (Aranzadi JUR 2019\209604).

²⁰ Sentencia Juzgados de lo Social núm. 24 de Barcelona, nº 205/2019 de 29 de mayo. (ECLI:ES:JSO:2019:2930) (Aranzadi JUR 2019\209650).

²¹ Sentencia Juzgados de lo Social núm. 33 de Madrid, nº 53/2019 de 11 de febrero. (Aranzadi AS 2019\718).

*relaciona los clientes finales en demanda de un determinado producto y los proveedores o fabricantes del mismo y a los que suministra servicio de recogida y entrega mediante repartidores y estos últimos es de carácter laboral pues el contenido del contrato muestra la **sumisión del repartidor a las instrucciones de la empresa, es ella la que fija la retribución** a percibir conforme a unos parámetros prefijados y elige al concreto repartidor que ha de prestar el servicio.* En este mismo sentido, se halla la sentencia de TSJ de Castilla y León, Valladolid nº291/2020²², dictaminando que **las plataformas digitales fijan unilateralmente el precio del servicio, y que a través de un sistema de geolocalización ejerce un control efectivo y continuo de la actividad de los repartidores.** No obstante, las sentencias citadas a favor y en contra son solo un ejemplo de las resoluciones que existen.

Por lo expuesto, es evidente que la justicia española en el caso Glovo está dividida, esto conlleva que la figura de los “riders” hoy por hoy quede en el aire y en consecuencia poco delimitada, ya que se dan juicios en sentidos opuestos. Pues se reconoce por un lado al repartidor como falso autónomo y con ello como trabajador por cuenta ajena y por otro lado se admiten como autónomos independientes.

Con todo, y a pesar de lo interesante que sería poder abarcar la problemática de cada una de las plataformas a las que nos acabamos de referir, dado que el presente trabajo se refiere a los alojamientos turísticos, las referencias que en adelante se hagan a este tipo de plataformas se entenderán referidas a dichos alojamientos.

²² STSJ de Castilla y León, Valladolid (Sala de lo Social, Sección 1ª) núm. 291/2020 de 17 de enero. (ECLI:ES:TSJCL:2020:992) (Aranzadi JUR 2020\141512).

III. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

1. Concepto y delimitación

Los alojamientos de uso turístico son viviendas habitables, de cualquier tipología (piso, chalé, bungalow, apartamentos...), cuya propiedad puede ser individual o colectiva, promocionados a través plataformas digitales y destinados principalmente a alojamientos temporales de corta estancia, cedidos mediante precio y con habitualidad.

La Ley de Arrendamientos Urbanos distingue entre arrendamiento de vivienda habitual (art. 2) y arrendamiento para uso distinto de vivienda (art. 3) y en este último se incluyen los arrendamientos de temporada. Sin embargo, la LAU en su art. 5.e apunta que queda excluida de su ámbito de aplicación²³, entre otros, *La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*. De aquí se llega a la conclusión que la LAU excluye expresamente a los alojamientos turísticos de su ámbito de aplicación, siempre y cuando exista una regulación autonómica; en caso contrario, es decir, si no existiera esa normativa autonómica, se estará a lo dispuesto en la LAU en atención a los arrendamientos de temporada. Por consiguiente, los alojamientos turísticos que cuenten con regulación autonómica no se someten al contrato que regula la Ley de arrendamientos urbanos, sino que se rigen por la normativa sectorial. Y esto es así, puesto que la Constitución Española concede a las Comunidades Autónomas tener competencias en materia de turismo, concretamente en su artículo 148.1.18. Además, se atiende al principio de especialidad (*lex specialis derogat legi generali*), es decir, lo específico prevalece sobre lo genérico.

²³ ROMAN MARQUEZ, A.: «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamientos. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y jurisprudencia*, 2014, disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4748546> (Consultado el 1 de junio de 2020).

2. Clases de arrendamientos

En sentido amplio, un contrato de arrendamiento es aquel contrato mediante el cual el propietario de un bien, mueble o inmueble se obliga a ceder temporalmente el uso y disfrute de éste a cambio del pago de una renta.

Centrándonos en el arrendamiento de bienes inmuebles, destacan tres grandes clases de arrendamientos:

1. Arrendamiento de vivienda habitual
2. Arrendamiento para uso distinto al de vivienda
3. Arrendamientos de uso turístico

A su vez, los alojamientos turísticos se pueden dividir en:

- Hoteles
- Albergues
- Alojamientos de turismo rural
- Campings
- Áreas de pernocta de autocaravanas
- Apartamentos turísticos
- Viviendas turísticas

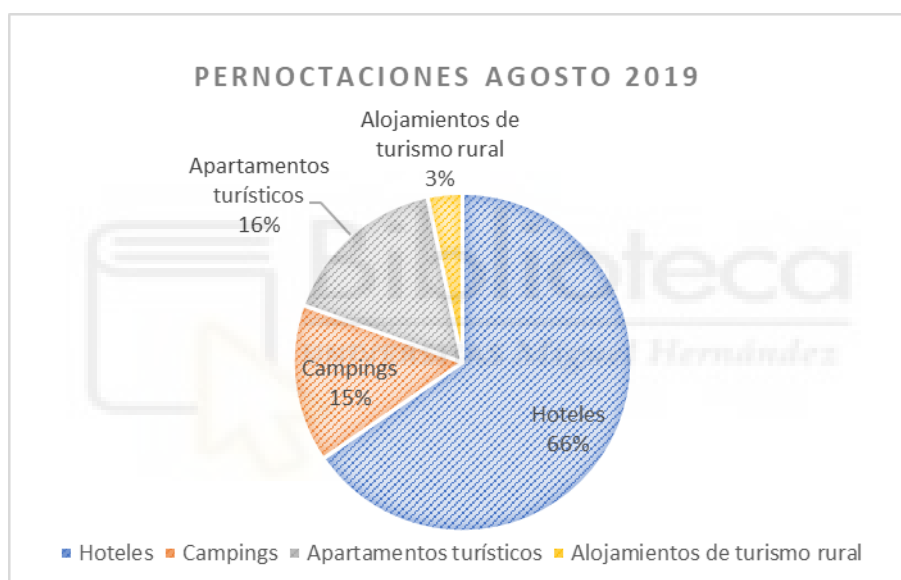
A continuación, se muestra un gráfico y una tabla, con datos recogidos por el Instituto Nacional de Estadística, donde se puede apreciar las pernoctaciones llevadas a cabo en agosto de 2019 en distintos tipos de alojamientos turísticos:

Tabla 1. Pernoctaciones por tipo de alojamiento

Pernoctaciones. Total, Nacional. Agosto 2019			
Hoteles	Campings	Apartamentos turísticos	Alojamientos de turismo rural
46.998.612	10.865.150	11.637.801	2.385.050

(Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE)

Gráfico 1. Pernoctaciones por tipo de alojamiento. Total, Nacional.



(Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE)

En la tabla se puede observar que los alojamientos turísticos con más pernoctas son los establecimientos hoteleros, seguidos de los apartamentos turísticos, camping y por últimos los alojamientos de turismo rural. Es necesario destacar que el INE engloba en un mismo grupo los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. Aunque en principio podría parecer lo mismo, puesto que el servicio esencial que prestan es igual, esto es, alojamiento de temporadas cortas, en la práctica tienen diferencias sustanciales:

Tabla 2. Diferencias entre VUT y apartamentos turísticos

	VIVIENDA USO TURÍSTICO	APARTAMENTOS TURÍSTICOS
PROPIEDAD	Particular	Empresarial
ALOJAMIENTO	Viviendas aisladas	Conjunto de viviendas
CALIFICACIÓN	No existen jerarquías	Por llaves de 1 a 4
SERVICIO	Alquiler turístico de manera intermitente	Prestan en exclusiva servicios de alojamientos turísticos
LIMPIEZA	A cargo del cliente	A cargo de la empresa
PLAZAS	Limitado a 10	Sin límite
RENDIEMIENTOS	Capital inmobiliario	Actividades económicas

(Fuente: elaboración propia a partir del artículo *Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico*. (2020, Feb. 6). Disponible en <https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/>. Consultado el 6 de mayo de 2020)

3. Tributación de los alojamientos turísticos

La AEAT comienza a tomar conciencia de la magnitud que trae consigo el turismo colaborativo²⁴. Es por ello, que a partir del 2018 empezó a controlarlo fiscalmente a raíz del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, y el Real Decreto 1676/2009, de 13 de noviembre, por el que se regula el Consejo para la Defensa del Contribuyente²⁵. En él se introduce un nuevo artículo 54.ter que obliga a los intermediarios a informar tanto de la cesión de uso de las viviendas con fines turísticos a las que hace referencia el artículo 5.e de la LAU como de los arrendamientos temporales de los que hace mención el artículo 3 de dicha ley. La información suministrada por parte del intermediario incluirá el titular de la vivienda o en su caso el derecho en virtud del cual se cede la vivienda, personas cesionarias, inmueble, días arrendados...

²⁴ *Tributación de los apartamentos turísticos*. AEAT. Disponible en https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/alquiler_vivienda/apartamentos_turisticos.shtml (Consultado el 6 de mayo de 2020).

²⁵ «BOE» núm. 317, de 30 de diciembre de 2017, páginas 130608 a 130639.

En atención a lo expuesto, los arrendatarios de alojamientos turísticos deben estar al tanto y cumplir con las obligaciones en materia tributaria que impone la AEAT. Principalmente, para poder indicar a qué tipo de tributación se va a tener que hacer frente por el alquiler de alojamientos turísticos, primero hay que determinar si el servicio prestado comprende los servicios de hospedaje propios de la industria hotelera, es decir, no se trata de una mera cesión temporal del alojamiento, sino que lleva consigo unos servicios de limpieza, cambio de ropa de cama y baño, lavandería, restauración... Por el contrario, la Agencia Tributaria no contempla como servicios complementarios de la industria hotelera: la limpieza y el cambio de ropa de cama a la entrada y a la salida de los huéspedes, la limpieza de zonas comunes y los servicios de mantenimiento del bien inmueble. De modo que, puntualizar si se da un servicio u otro va a ser clave para su tributación. Por tanto, los alquileres con actividad de hospedaje se enmarcan en el Grupo 685 del IAE “Alojamientos turísticos extrahoteleros”; en cambio, cuando se ofrece la simple cesión del inmueble se agruparán en el epígrafe 861.1 “Alquiler de viviendas”. En función, de ello se delimitará la tributación en cuanto a IRPF e IVA. Con respecto, al Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas tendrán consideraciones diferentes, pues se declararán el 100% de las ganancias obtenidas como rendimiento de capital inmobiliario cuando se considere la actividad como alquiler de viviendas y se tributará como rendimientos de actividades económicas cuando se contemplen actividades de hospedaje. Por último, en el Impuesto sobre el Valor Añadido estarán sujetos pero exentos los que no prestan servicios complementarios, de tal forma que estarían sujetos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales como cualquier arrendamiento. En contraposición, los que sí prestan servicios propios de la industria hotelera estarán sujetos a tributación del tipo reducido del 10% por aplicación del artículo 91.1.2 2º de la Ley del Impuesto sobre Valor Añadido, como si de un establecimiento hotelero se tratase.

4. Regulaciones autonómicas

Como ya se ha señalado anteriormente, a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, los alquileres turísticos quedan excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ante este escenario y a falta de una regulación estatal acerca de los alquileres de uso turístico, las Comunidades Autónomas han legislado sobre esta materia, creando

así una red de normativas sectoriales diversas. Estas regulaciones vienen justificadas en gran medida, dado que la ausencia de estas supone contextualizar los contratos de alquiler vacacional dentro de la jurisdicción civil, perdiendo los usuarios su condición de consumidor. En cambio, con una regulación del sector, el turista posee la cualidad de consumidor, aumentando la seguridad jurídica de este y por tanto los niveles de satisfacción de la experiencia turística. De modo que, al regirse por unos modelos de conducta impuestos se garantiza los estándares de calidad, la veracidad de lo ofertado e incluso el control de la inspección fiscal y turística. A su vez estas regulaciones, se originaron también por las protestas del sector hotelero²⁶, que veían a los alquileres turísticos una competencia desleal, debido fundamentalmente a la ausencia normativa, lo que comportaba entre otras cosas, una enorme evasión fiscal. De igual modo, en las comunidades de propietarios surgieron quejas al respecto, a causa de las actividades molestas que ocasionaban los huéspedes.

Actualmente, se ha de atender tanto a las regulaciones de las CCAA como a las ordenanzas municipales para precisar los requisitos legales y técnicos que se deben cumplir en cada localidad para ejercer la actividad de VUT, ya que se han ido estableciendo normativas dispares en función de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento en cuestión. Por tal motivo, se habla sobre la necesidad de unificación de la regulación de los alquileres vacacionales, de esta forma lo ponen de manifiesto las asociaciones de pisos turísticos y en especial FEVITUR²⁷, quien viene denunciando la indefensión que sufre este sector a causa de algunas normativas autonómicas, y considera que en lugar de regular el alquiler turístico, están poniendo trabas o prohibiendo en determinadas áreas turísticas dicha actividad, lo cual supone en algunos casos la afeción al ámbito de la libre competencia, derechos de los consumidores y derecho de propiedad, entre otros.

²⁶ CANALIS, X.: «La economía colaborativa, una amenaza para el 50% de la industria turística», 26 de abril de 2015i, disponible en <https://www.hosteltur.com/110767-economia-colaborativa-amenaza-50-industria-turistica.html> (Consultado el 16 de abril de 2020).

²⁷ FEVITUR presenta denuncia defendiendo la libre competencia en el sector turístico ante la Comisión Europea. Disponible en https://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1113:fevitur-presenta-denuncia-defendiendo-la-libre-competencia-en-el-sector-turistico-ante-la-comision-europea&catid=19:destacado&Itemid=164&lang=es (Consultado el 30 de mayo de 2020).

En consecuencia, es preciso pormenorizar los obstáculos más significativos que establecen las distintas CCAA al sector del alquiler turístico, entre las que se encuentran: la prohibición del alquiler vacacional en algunas zonas de los barrios con mayor afluencia de turistas, el veto al alquiler por habitaciones²⁸, la exigencia de contratación de un número mínimo de día... Así mismo, también es posible que las comunidades de propietarios, mediante acuerdo en junta de propietarios impidan la actividad alquiler vacacional²⁹.

En cuanto a la **prohibición del alquiler vacacional en determinadas zonas**, cabe mencionar el caso de Canarias. Esta prohibición se establecía en el artículo 3.2 del Decreto 113/2016, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, el cual apunta que *quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento, las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*. Sobre este punto se ha pronunciado el Tribunal Supremo³⁰ derogando dicho artículo en sus sentencias 1766/2018, del 12 de diciembre DE 2018³¹, 25/2019, del 15 de enero del 2019³² y 26/2019³³, del 15 de enero del 2019. De tal forma que, el **TS declara nula esta prohibición, ya que entiende que vulnera la libertad de empresa** recogida en el artículo 38 de la CE, al igual que **la libertad de prestación de servicios** de la que hace mención la

²⁸ Alquiler de habitaciones en vivienda turística. Prohibición vs Exclusión. (2020, Jun. 25). Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/alquiler-de-habitaciones-en-vivienda-turistica-prohibicion-vs-exclusion/> (Consultado el 1 de julio de 2020)

²⁹ ¿La comunidad de propietarios puede impedir el alquiler de una vivienda turística? (2019, Mar. 3). Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/la-comunidad-de-propietarios-puede-impedir-el-alquiler-de-una-vivienda-turistica/> (Consultado el 18 de agosto de 2020)

³⁰ La Jurisprudencia del Tribunal Supremo y los alquileres turísticos. (2020, Feb. 7). Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/la-jurisprudencia-del-tribunal-supremo-y-los-alquileres-turisticos/> (Consultado el 2 de junio de 2020).

³¹ STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 1766/2018 de 12 de diciembre. (ECLI:ES:TS:2018:4384) (Aranzadi RJ 2018\5689).

³² STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 25/2019 del 15 de enero. (ECLI:ES:TS:2019:257) (Aranzadi RJ 2019\288).

³³ STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 26/2019 del 15 de enero. (ECLI:ES:TS:2019:256) (Aranzadi RJ 2019\276).

Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre³⁴, lo que conlleva una limitación de la actividad de los alquileres vacaciones sin justificación suficiente.

En referencia a otra limitación impuesta por las CCAA al alquiler vacacional, se plantea también los casos de la comunidad canaria y de la gallega en virtud de la **prohibición de alquiler vacacional por habitaciones**, pese a que no son las únicas Comunidades Autónomas que emplea esta restricción. En las sentencias del Tribunal Supremo 25/2019 y 26/2019 recurridas por FEVITUR³⁵ y ASCAV respectivamente, se debate el artículo 12.1 del Decreto Canario 113/2015³⁶, en el que se menciona explícitamente la obligación de ceder en su totalidad la vivienda vacacional. Por consiguiente, **el alto tribunal estimó conveniente la anulación del precepto**, en vista de que **lesiona la libre oferta de servicios y la libre competencia**. Además, expone que no hay motivo para impedir este modelo de alojamiento, tomando en consideración que la **Ley de Arrendamientos Urbanos no prohíbe el alquiler por habitaciones**. A este respecto, el TS ratificó su argumentación en la sentencia 1401/2019, del 21 de octubre de 2019³⁷, en este caso en relación con la normativa gallega e instada por la CNMC. En dicha sentencia, se deja sin efecto los artículos 4.2³⁸ y 5.1³⁹ del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia, que impedían el arrendamiento turístico por habitaciones. Sin embargo, los abogados de la Agencia de Turismo de Galicia y la Junta de Galicia, como partes legitimadas, pidieron a través de la **nulidad de actuaciones la**

³⁴ «DOUE» núm. 376, de 27 de diciembre de 2006, páginas 36 a 68.

³⁵ *El Tribunal Supremo también quiere pronunciarse sobre las viviendas de uso turístico*. (2018, Nov. 26). Disponible en <http://iusaequitas.net/es/el-tribunal-supremo-tambien-quiere-pronunciarse-sobre-las-viviendas-de-uso-turistico/> (Consultado el 30 de mayo de 2020).

³⁶ Art. 12.1. *Las viviendas vacaciones deberán ser cedidas íntegramente a una única persona usuaria, que figurará como responsable en todo caso de la reserva realizada y no se permitirá la cesión por habitaciones, existiendo prohibición de formalizar varios contratos al mismo tiempo respecto a la misma vivienda, no permitiéndose, por tanto, el uso compartido de la misma.*

³⁷ STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 1401/2019 de 21 de octubre. (ECLI:ES:TS:2019:3261) (Aranzadi RJ 2019\4086).

³⁸ Art. 4.2. *La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos.*

³⁹ Art. 5.1. *Son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.*

invalidez de la sentencia, fundamentándolo principalmente en el artículo 65.2 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia⁴⁰ en el que se hace referencia a la sola validez del alquiler turístico en la totalidad del inmueble excluyendo el alquiler por estancias. Por lo que, declarando nulos los preceptos del decreto se estaría incurriendo en una inaplicación tácita de lo dispuesto en la ley, no compitiendo al Tribunal Supremo la validez o invalidez de una ley sino solamente la del reglamento. Ante esto, el TS procedió a declarar nula su propia sentencia⁴¹. Ahora bien, el hecho que el reglamento sea conforme a la ley no indica que la propia ley esté en concordancia con lo dispuesto en la regulación estatal y comunitaria. En definitiva, el asunto queda en manos del Tribunal Constitucional o en su caso del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Este último, ya se pronunció sobre la cuestión del acceso a la actividad de servicio, en su sentencia de 30 de enero de 2018⁴². Su argumentación va encaminada hacia una aceptación a la prohibición o limitación de la actividad en una determinada jurisdicción, aunque solo en el caso de que se cumpla con los requisitos de no discriminación, necesidad y proporcionalidad. Como se puede apreciar es un tema bastante controvertido, en vista de que actualmente la mayor parte de las CCAA siguen impidiendo el alquiler vacacional por habitaciones, como en la Comunitat Valenciana, Aragón, Castilla la Mancha, Cataluña, Galicia, Islas Baleares, Madrid y Extremadura. Sin embargo, la sentencia contra el gobierno canario es firme y en consecuencia queda anulada la prohibición del alquiler por estancias, al igual que ocurre en la comunidad autónoma de Castilla y León, donde el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León ha dejado sin efecto el artículo 3.2⁴³ del Decreto 3/2017, de 16 de febrero por el que se regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. De igual modo, son muy pocas las Comunidades Autónomas que por *motu proprio* lo autorizan, entre las que se encuentran

⁴⁰ «BOE» núm. 291, de 3 de diciembre de 2011, páginas 128971 a 129014 (44 págs.)

Art. 65.2 Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia. *La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, por lo cual no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos.*

⁴¹ STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 625/2020 de 1 de junio. (ECLI:ES:TS:2020:1296) (Aranzadi RJ 2020\1461).

⁴² STJUE (Gran Sala) de 30 de enero de 2018. Caso College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Amersfoort y Otros contra Visser Vastgoed Bel... Asuntos acumulados C-360/15 y C-31/16. (ECLI:EU:C:2018:44) (Aranzadi TJCE 2018\17).

⁴³ Art. 3.2. Las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo, no permitiéndose la cesión por estancias.

Tabla 3. CCAA que permiten alquiler por habitaciones

	NORMATIVA	TIPO DE INMUEBLE
ANDALUCIA	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.	<u>Artículo 5.1</u> "Las viviendas con fines turísticos podrán ser: a) Completas , cuando la vivienda se cede en su totalidad. b) Por habitaciones , debiendo la persona propietaria residir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento".
ASTURIAS	Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico	<u>Art. 12.1</u> "Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes [...]. Se contratarán íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma ".
CANTABRIA	Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.	<u>Artículo 3</u> "a) Vivienda de cesión completa : Aquella que se cede temporalmente con fines turísticos [...], no permitiéndose la cesión por estancias. b) Vivienda de cesión compartida : Aquella que se cede temporalmente con fines turísticos [...]. En esta modalidad el propietario deberá residir en la vivienda".

	NORMATIVA	TIPO DE INMUEBLE
LA RIOJA	Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo de Turismo de la Rioja.	<u>Artículo 66.3.</u> "El alojamiento comprenderá la unidad completa . La cesión por habitaciones se someterá, en su caso, al régimen aplicable a las pensiones y requerirá la comunicación de inicio de actividad como tal". 4. Las viviendas de uso turístico no tienen categorías".
MURCIA	Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia	<u>Art. 2.2</u> "Viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato. Podrán ser de dos tipos: a) Cedidas en su totalidad b) Cedidas por habitaciones destinadas a dormitorio ".
PAIS VASCO	Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.	<u>Art. 1 .1.</u> "El presente Decreto tiene por objeto la ordenación del alojamiento en viviendas para uso turístico y en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico ".

(Fuente: elaboración propia a partir de los datos del cuadro comparativo CCAA del blog turismo colaborativo. Disponible en <https://turismocolaborativo.edu.umh.es/cuadrocomparativo/>)

Otra de las restricciones al alquiler turístico por las normativas sectoriales, es la exigencia de contratación de un número mínimo de días. En tal sentido, la CNMC refutó el artículo 17.3 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid en el que *las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente*. En virtud de ello, TSJ de Madrid en sentencia número

302/2016, 2 de junio⁴⁴, inhabilitó dicho precepto por ser **contrario al derecho de propiedad y libertad de empresa.**

Para finalizar con las limitaciones al alquiler vacacional, nos encontramos con las comunidades de propietarios⁴⁵. Tal y como se adelantó al comienzo del presente apartado, en muchas ocasiones las comunidades de propietarios han expresado su descontento, en el sentido de que en ciertas ocasiones las actuaciones de los huéspedes no son aceptables, lo que comporta una perturbación de la convivencia de los vecinos. Sobre este punto, es impracticable la aplicación del artículo 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal⁴⁶ a consecuencia de la corta duración de los arrendamientos, ya que este precepto lleva aparejado actuaciones que son inviables a corto plazo. Este hecho vino resuelto en parte por el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de noviembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler⁴⁷, posteriormente derogado y remplazado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler⁴⁸, por el que se incorpora el apartado 12 del artículo 17 de la LPH⁴⁹, permitiendo de esta forma limitar o condicionar en los estatutos el alquiler turístico, en concreto *requerirá el 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.* Excepto Cataluña, que se exige mayoría de 4/5⁵⁰. Así mismo, las restricciones deben ser motivadas, o sea **debe existir un perjuicio probado hacia el interés general de la comunidad**, puesto que, si no fuera de esta manera el acuerdo puede ser impugnado bajo

⁴⁴ STS de Madrid (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 8ª) núm. 302/2016 de 2 de junio. (ECLI:ES:TSJM:2016:6885) (Aranzadi RJCA 2016\713).

⁴⁵ GOMÁ, F.: «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018 de 14 de diciembre», 22 de enero de 2019, disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2019/01/22/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/> (Consultado el 18 de agosto de 2020)

⁴⁶ «BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960, páginas 10299 a 10303.

⁴⁷ «BOE» núm. 304, de 18 de diciembre de 2018 (derogada).

⁴⁸ «BOE» núm. 55, de 5 de marzo de 2019, páginas 21007 a 21024.

⁴⁹ Art. 17.12. *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.*

⁵⁰ Artículo 26.2 de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

la premisa del apartado c del artículo 18 de la LPH⁵¹, es decir se podría incurrir en un abuso de poder. Ahora bien, el impedimento por parte de la comunidad de propietarios a la actividad del alquiler turístico no cuenta con efectos retroactivos, dicho de otra manera, no vincula al propietario que destinaba su vivienda para fines turísticos con anterioridad a dicho acuerdo o cuando esté registrado en algún canal de oferta turística. Esto último genera un trato desigual entre propietarios, puesto que el estar asociado a una plataforma digital no supone ningún gasto para el arrendador, de tal forma lo argumenta el Catedrático de Derecho Civil, Ángel Carrasco Perera en su artículo *Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos*⁵². Así mismo, esta irretroactividad viene respaldada, por la STJ de Cataluña número 78/2018, del 13 de septiembre⁵³. En ella se ve reflejada cómo los acuerdos comunitarios adoptados para la limitación del alquiler turístico de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal quedan supeditados a aquellas viviendas que no ostenten las pertinentes licencias administrativas y añade además que los propietarios deben haber votado en contra de tal prohibición.

Otra novedad es la imposición de cuotas especiales de la comunidad de vecinos para aquellos propietarios que ostenten un piso turístico, que en cuyo caso requerirá la misma mayoría que para la limitación de estos, es decir 3/5. Además, ese incremento de la cuota no podrá ser superior al 20% y al igual que ocurría anteriormente no tendrá efectos retroactivos. Si bien, D. Ángel Carrasco Perera, en el artículo anteriormente mencionado plantea cuestiones verdaderamente interesantes como *¿Cuántos días del mes tendrá que estar alquilada la vivienda a turistas para que se dispare el incremento? ¿Paga igual el que alquiló fugazmente dos días y el que mantiene todos los días ocupada su vivienda con turistas? ¿Se exige habitualidad? ¿Carga el incremento también en las derramas que se hagan, por ejemplo, para cambiar el solado de la finca?* Son preguntas que hoy en día la ley no tiene respuestas, simplemente hacer referencia a *cuotas especiales de gastos o incrementos en la participación de los gastos*, pero no da respuesta a ninguna de las interrogantes que surgen en la práctica.

⁵¹ Art. 18.c. *Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

⁵² CARRASCO PERERA, A.: “Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos”, 8 de febrero de 2019, *Actualidad jurídica Aranzadi* num 948/2019 (Consulta el 15 agosto de 2020).

⁵³ STJ de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) núm. 74/2018 de 13 de septiembre. (ECLI:ES:TSJCAT:2018:5827) (Aranzadi RJ 2018\6125).

Siguiendo con el análisis de las normativas sectoriales en materia del alquiler vacacional, encontramos también similitudes entre las distintas regulaciones. En todas ellas, se parte de una definición semejante de la vivienda de uso turístico, pudiéndose concretar en bienes inmuebles, cedidos temporalmente con fines vacacionales a cambio de un precio. Cabe destacar, que en la mayoría de las regulaciones autonómicas se precisa la habitualidad como indicativo para delimitar la actividad turística. Es posible destacar dos rasgos comunes que determinan la habitualidad que son la comercialización a través de canales de oferta turística y la asiduidad con la que se presta el servicio. También hay regulaciones en las que no se encuentra definida como son: Cantabria, Extremadura, Islas Baleares, Islas Canarias, La Rioja, Melilla y Navarra. En cuanto al plazo máximo de duración de los alquileres turístico varía entre un periodo de uno a tres meses. No obstante, hay algunas regulaciones que no incluyen lapsos de tiempo sino la condición de que no implique cambio de residencia del usuario o incluso ambas condiciones. En cuanto, al resto de requisitos inherentes al sector de la VUT son de lo más variopintos, exigiendo para su ejercicio: declaración responsable, número de registro en publicidad, requisitos técnicos y equipamiento mínimo, placa identificativa... por lo que habrá que atender a la regulación vigente del lugar donde se encuentre sito el bien inmueble.

Por todo lo expuesto, se aprecia la disparidad normativa de las Comunidades Autónomas y la poca coordinación entre ellas al igual que ocurre con las disposiciones impuestas por los Ayuntamientos en materia de urbanismo. Todo ello sumado a las batallas judiciales, contribuye a generar un ambiente de incertidumbre e inseguridad jurídica acerca de las viviendas de uso turístico.

En definitiva, todas las limitaciones y requisitos descritos son barreras de entrada al sector, lo que reduce la oferta de alquileres turísticos y conlleva por tanto una desincentivación a la aparición de nuevos operadores.

IV. LAS VUT EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Como se ha ido exponiendo en epígrafes anteriores, las competencias en materia de turismo están cedidas a las CCAA. Por lo que respecta a la normativa de los alquileres

vacacionales de la Comunitat Valenciana destaca la Ley 15/2018, 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y los siguientes decretos:

- Decreto 19/1997, de 11 de febrero, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el régimen de precios y reservas en alojamientos turísticos.
- Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulado de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 184/2014, de 31 de octubre, del Consell, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 15/2000, 31 de enero del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana.

En primer lugar, la Ley se refiere a las viviendas de uso turístico como aquellos *inmuebles completos cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio*. De esta definición se puede extraer que solo es posible el arrendamiento íntegro de la vivienda, no permitiéndose el alquiler parcial. Hoy por hoy, esta cuestión, como ya se ha comentado anteriormente, queda en entredicho a pesar de que existe una clara jurisprudencia del propio Tribunal Supremo, en la que indica que la limitación del alquiler por estancias es contraria a la libre competencia y oferta de servicios. Así mismo, se desprende de la definición la finalidad turística, el ánimo de lucro, los requisitos técnicos para su puesta en marcha y la habitualidad con la que se ejerce la actividad. Este último concepto, lo aclara tanto la Ley como el Decreto 92/2009 anteriormente mencionados, aludiendo que existe habitualidad cuando:

- Sean cedidas por empresas gestoras entendiéndose como tal las personas físicas o jurídicas que se dedican a la actividad empresarial de cesión de al menos cinco viviendas de uso turístico sin perjuicio de la ubicación de estas
- Cedidas por los propietarios cuando presten servicios propios de la industria hotelera independientemente del tiempo contratado, considerando que se realiza tales servicios cuando se proporciona servicios de custodia de maletas, lavandería, servicios periódicos de limpieza, cambio de toallas, ropa de cama y similares
- Y cuando se utilicen canales de comercialización para la promoción turística, comprendiendo los *operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías*. La problemática viene cuando menciona a cualquier otro canal de venta turística, ya que cabe la interpretación de abarcar con ello a toda vía publicitaria como la propia página web, la cartelería...

A diferencia de otras regulaciones autonómicas, no se indica el número de días a partir del cual se entiende que hay habitualidad, por lo que es razonable entender que concurre simplemente cuando se da alguna las tres situaciones descritas.

Por otra parte, el Decreto 92/2009 hace referencia a la tipología de las viviendas de uso turístico indicando que se incluirán dentro de esta denominación los apartamentos, villas, chalés, bungalow y similares. Es preciso hacer mención de que los alojamientos de turismo rural quedan fuera de la esfera de las viviendas de uso turístico, rigiéndose por el Decreto 184/2014. En consecuencia, es importante puntualizar que la Ley 15/2018 enumera como modalidades de alojamiento turísticos: *establecimientos hoteleros, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, camping, áreas de pernocta en tránsito para autocaravana, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural y las viviendas de uso turístico* que a su vez se subdividen en tres categorías: estándar, primera y superior. En función de las características de las viviendas se situarán en una modalidad u otra, siendo la estándar el nivel inferior y la superior la calidad más alta de alojamiento. Los requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas vienen recogidos en el Anexo I del Decreto 92/2009. En función de ello, la vivienda debe disponer de cédula de habitabilidad o licencia de ocupación y estar en condiciones de inmediata disponibilidad, es decir, que los inmuebles estén previstos de mobiliario, menaje y todo lo necesario para cubrir las necesidades más básicas. Así mismo, se establecen unos

servicios mínimos, equivalentes a los de la categoría estándar, de entre los cuales podríamos señalar: agua caliente, enchufes en todas las habitaciones, plano de evacuación, ascensor a partir de la cuarta planta, listado de teléfono de urgencias, baño, cocina, frigorífico, vitrocerámica, horno o microondas, extractor de humo, etc. También se especifica las dimensiones que debe tener las diferentes estancias de la vivienda, como por ejemplo un mínimo de 10 m² para el dormitorio principal y dotado de armario. Seguidamente, se muestra una tabla detallando las condiciones que se deben cumplir en cada una de las categorías:

TABLA 4. Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas GVA.

ACCESO, COMUNICACIONES Y ESTACIONAMIENTOS			
	SUPERIOR	PRIMERA	ESTÁNDAR
Entrada	SÍ	SÍ	SÍ
Ascensor	SÍ A PARTIR 2ºP	SÍ A PARTIR 3ºP	SÍ A PARTIR 4ºP
Escalera	SÍ	SÍ	SÍ
Aparcamiento	SÍ	SÍ	-
INSTALACIONES Y SERVICIOS			
	SUPERIOR	PRIMERA	ESTÁNDAR
Aislamiento térmico y acústico en todas las zonas	SÍ	SÍ	SÍ
Tomas de corriente en todas las habitaciones	SÍ	SÍ	SÍ
REFRIGERACIÓN en:			
Dormitorios	SÍ	-	-
Salas y salones	SÍ	SÍ	-
CALEFACCIÓN			
Dormitorios	SÍ	SÍ	-
Salas y salones	SÍ	SÍ	-
Teléfono o acceso a internet	SÍ	-	-
Agua caliente	SÍ	SÍ	SÍ
Jardines comunes	SÍ	-	-
Piscinas (sustituible por primera línea de playa)	SÍ	SÍ	-
Cajas fuertes individuales	SÍ	SÍ	-
Plano de evacuación	SÍ	SÍ	SÍ
Listado de teléfonos de urgencia y de interés	SÍ	SÍ	SÍ

DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS			
	SUPERIOR	PRIMERA	ESTÁNDAR
Dormitorio doble en m2, incluido el armario	12	10	8
Dormitorio principal en m2	14	12	10
Dormitorio individual en m2, incluido el armario	9	8	6
Por cada plaza en litera m2 de más	4.5	3.5	
Estar-comedor-cocina en m2	26	22	18
CUARTO DE BAÑO O ASEO	SÍ	SÍ	SÍ
Superficie en m2	6	5	4.5
Dotación según núm. De plazas	más de 4 plazas 1 baño o aseo	más de 6 plazas 2 baños o aseo	1 baño o aseo
Cocina en m2	8	7	5
Lavadero	SÍ	-	-
Estudios en m2	34	29	24
DOTACIÓN DE LAS VIVIENDAS			
	SUPERIOR	PRIMERA	ESTÁNDAR
Cocina	SÍ	SÍ	SÍ
Frigorífico	SÍ	SÍ	SÍ
Plancha eléctrica	SÍ	SÍ	SÍ
Horno/Microondas	SÍ	SÍ	SÍ
Extractor de humos, campana, etc.	SÍ	SÍ	SÍ
Lavadora automática	SÍ	SÍ	-
Lavavajillas	SÍ	-	-

(Elaboración propia a partir de ANEXO I del Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalow y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana)

Estos son algunos de los requisitos técnicos⁵⁴ que deben cumplir las viviendas destinadas a alojamientos turísticos, aunque existen más obligaciones que se expondrán a continuación. Una de ellas es estar en posesión del informe municipal favorable de

⁵⁴ COMUNIDAD VALENCIANA: *Guía definitiva para el alquiler de viviendas turísticas (VT)*. Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/comunidad-valenciana-guia-definitiva-alquiler-viviendas-turisticas-vt/> (2018, Jun. 8) (Consultado el 20 de Julio de 2020).

compatibilidad urbanística que emiten los Ayuntamientos. Estos tienen la potestad para definir cómo se va a desempeñar dicho informe con el fin de **garantizar la compatibilidad urbanística con respecto a los usos de su Plan General Urbano**. La entrada de este requisito en el año 2018 contribuye a aumentar la diversidad normativa, ya que a raíz de esto no solamente tienen competencias en materia de turismo las Comunidades Autónomas, sino que ahora son los Ayuntamientos los que tendrán el poder de decisión final para que estas viviendas puedan tener la calificación de uso turístico. Por ende, encontramos cuatro escenarios distintos, por un lado, los municipios que no ponen impedimento, los que impiden que se ubiquen viviendas turísticas en su municipio, los que están en proceso de regulación y por último los municipios que no regulan esta situación. Estos dos últimos se regirán por la Ley de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y los Ayuntamientos que estén en desarrollo de un marco urbanístico se regirán por la Ley hasta que este tome vigencia. Ahora bien, los Ayuntamientos, para desarrollar este planteamiento urbanístico, se basan en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y el Decreto que la desarrolla 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell. Es precisamente en este Decreto, en sus artículos 24 y 52 donde se concretan los documentos necesarios para solicitar el informe que son:

- a) Plano georreferenciado donde figure la totalidad de la parcela ocupada por la instalación proyectada.*
- b) Memoria descriptiva de la instalación o actividad que contenga sus características principales.*
- c) Descripción de necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.*
- d) Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.*

Además, es esencial el justificante del pago de la tasa y el informe de solicitud. La Administración cuenta con un plazo máximo de 30 días para resolver, pasado el plazo se entiende silencio administrativo positivo.

De igual modo, en el artículo 24.3 especifica los aspectos sobre los que versará el informe:

- a) El planeamiento al que está sujeto la finca, su localización, incluyendo un plano georreferenciado donde figure la totalidad de la parcela ocupada por la instalación*

sobre un plano del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio donde se pretenda ubicar la instalación, así como su grado de urbanización.

b) La clasificación y calificación urbanística del suelo.

c) Los usos urbanísticos admitidos y, en su caso, la existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.

d) Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.

e) Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

Otra de las obligaciones para poder contar con un alojamiento turístico es realizar la **declaración responsable**. La finalidad de esta manifestación es proporcionar a la Administración cualquier situación que afecte a una vivienda de uso turístico, es por ello por lo que, esta declaración responsable no solamente se realiza al inicio de la actividad sino también cuando se produzca una **modificación sustancial** vinculada con la VUT o en su caso el cese. Ahora bien, el plazo de presentación variará en función de las situaciones, pues siempre debe ser **previa al inicio, una vez producidas las modificaciones y en el plazo de 15 días después del cese**. En cuanto a su solicitud, se debe de cumplimentar el impreso de declaración responsable que extiende la Generalitat Valenciana, el cual será distinto en virtud del número de viviendas que gestione el interesado. Esto es, cuando se administre más de 5 viviendas, se tendrá la consideración de empresa gestora por lo que se debe rellenar la declaración responsable acorde a esta calificación, por el contrario, si se gestiona hasta 4 viviendas se cumplimentará la comunicación/declaración responsable referente al uso de viviendas turísticas. **En cualquier caso, el impreso incluirá: disponibilidad de la vivienda, el cumplimiento de los requisitos exigidos, que no son otros que los arriba ilustrados en el Anexo I del Decreto 92/2009, informe de compatibilidad urbanística, la licencia de ocupación de la vivienda, la relación de viviendas de uso turístico (en el caso de que sean varias) y la identificación de la persona física o jurídica legitimada**. Una vez que se haya realizado este trámite será el propio servicio territorial de turismo el que inscriba la vivienda en el registro de turismo de la Comunitat Valenciana y entregará al interesado el documento de inscripción con el que se le facilita un número de registro imprescindible para dar publicidad en los distintos canales de

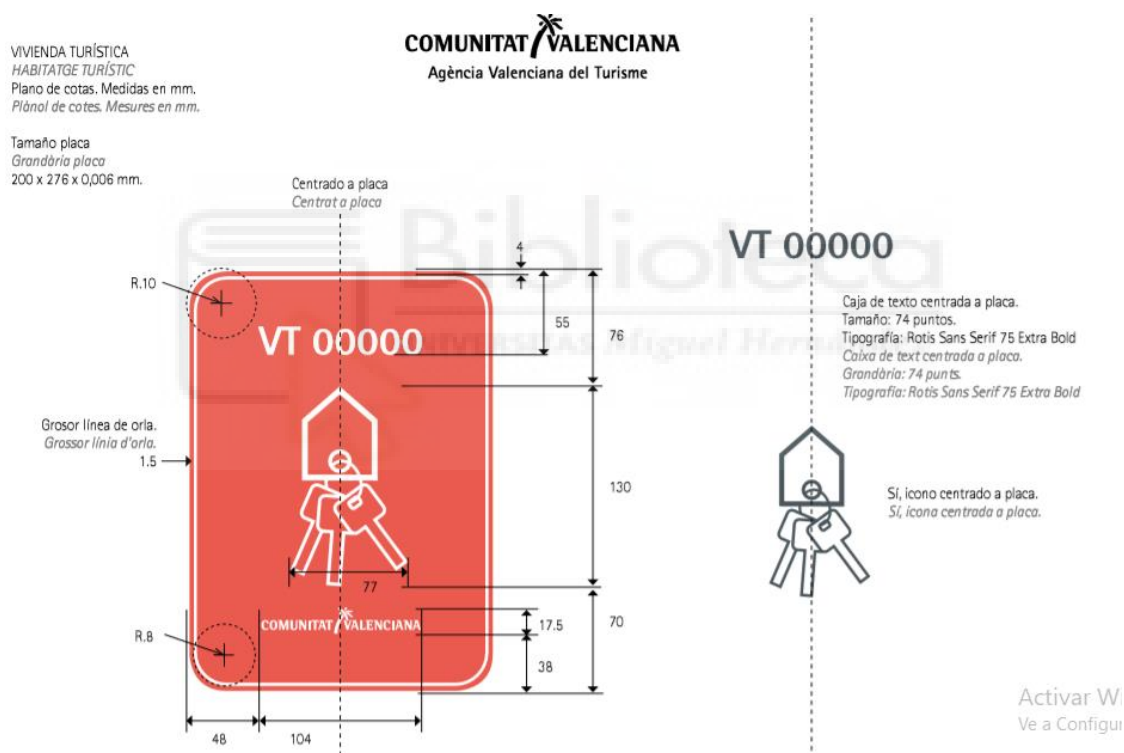
comercialización, ya que así se exige a las plataformas digitales. No obstante, la administración realizará la baja de oficio si transcurrido dos meses desde su alta no se ha iniciado la actividad, se detectan inexactitud, falsedad u omisión de datos o documentos relevantes o desaparezcán las circunstancias que llevaron a estar inmerso en el registro de turismo. Hoy en día, se está desarrollado un proyecto de decreto por el que se regula el reglamento de los alojamientos turísticos, donde se determina que cada cinco años se debe comunicar la disposición de seguir ejerciendo la actividad turística, ya que si no se renueva la inscripción del registro la administración efectuará la baja de oficio. Así mismo, se pretende mermar las categorías de alojamientos turístico a únicamente dos, quedando vigente la categoría superior y estándar. Estos puntos, han suscitado críticas al respecto entre las distintas asociaciones y, en especial, desde la Cámara de Comercio de Alicante desde donde se ha solicitado la paralización de éste y se demanda un acuerdo de reglamento en el que tenga voz el sector turístico.

Otro deber del cedente es mostrar a la entrada del alojamiento y en un lugar visible el distintivo de vivienda turística, del modo en el que establece el Decreto 2/2017, de 24 de enero, del president de la Generalitat: *Los distintivos estarán constituidos por una placa rectangular de metacrilato de 269 x 371 x 10 mm con esquinas redondeadas con radio de 30 mm. En la parte posterior de la placa se colocará un vinilo impreso en color correspondiente a cada empresa o establecimiento, donde figurarán los símbolos correspondientes a cada tipo, modalidad de empresa, establecimiento y, cuando proceda, las estrellas/llaves correspondientes a la categoría del establecimiento, y, en su caso, bajo las estrellas, la mención de Gran Lujo, Lujo, Superior o Especialidad.* Así mismo, el formato y color del vinilo variará en función de la modalidad de alojamiento turístico que se trate, pudiéndose encontrar esta información en el artículo 3 y en el Anexo del Decreto anteriormente mencionado. Los fondos de los distintivos según modalidad serán los siguientes:

- Establecimiento hotelero: color azul Pantone 286.
- Campings y áreas de pernocta: color verde Pantone 369.
- Alojamiento de turístico rural: color marrón Pantone 483.
- Apartamentos turísticos y conjunto de bloques, empresas gestoras y viviendas turísticas: color rojo Pantone 485.

En concreto, para las viviendas turísticas de uso turístico será un vinilo adhesivo de color rojo Pantone 485, tendrá unas medidas de 200x276 mm, de unas 6 micras y cortado mediante plóter con esquinas de radio de 10 mm. En la parte superior se reserva un espacio para el número de inscripción en el Registro de cada alojamiento, con el contorno perfilado de llavero en forma de casa, tal y como se muestra en la imagen a continuación:

Imagen 1. Distintivo de vivienda de alquiler turístico



(Fuente: DECRETO 2/2017, de 24 de enero, del president de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana. [2017/1205])

A las obligaciones anteriores habría que añadir el deber de cumplimentar un libro-registro de viajeros de manera ordenada, teniendo que conservarlo durante 3 años y además comunicar los datos de los viajeros a las dependencias policiales en un plazo de 24 horas desde la entrada de los usuarios. Todo ello, se recoge en la Orden INT/1922/2003, de 3

de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos. Igualmente, es necesario tener en consideración que los datos personales de las personas físicas están especialmente protegidos tanto por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, como por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Por tal razón, es preciso informar a los huéspedes que los datos personales serán tratados de manera lícita, leal y transparente por el responsable del tratamiento además de ser recogidos con unos fines determinados, explícitos y legítimos. Conjuntamente, resulta primordial comunicar el derecho de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y oposición.

Por otro lado, es esencial contar con **hojas de reclamaciones** al igual que con el **cartel indicativo de su disposición**. Para adquirirlas, es imprescindible realizar el modelo 9.922 y el pago de la tasa de 2.54€.

A parte de las obligaciones descritas, se sumaría el requisito del artículo 59 de la Ley 15/2018, en el que se detalla la exigencia de la suscripción de un seguro de responsabilidad civil para salvaguardar los posibles daños y perjuicios que se puedan acontecer en el transcurso del ejercicio de la actividad turística.

Recapitulando, las empresas gestoras y las personas prestadoras de servicios turísticos tienen ciertas obligaciones que deben de cumplir. Estos requisitos, vienen recogidos en el artículo 19 de la Ley 15/2018, pudiéndose resumir de la siguiente forma:

1. Cumplir con las exigencias impuestas por las distintas normativas turísticas, es decir con los requisitos técnicos de calificación de las viviendas turísticas.
2. Estar en posesión del informe de compatibilidad urbanística y de la declaración responsable. Y, por tanto, del número de inscripción en el Registro de Turismo.
3. Exponer en un lugar visible el distintivo de vivienda turística y el cartel de disposición de hojas de reclamación, así como poner a disposición de los huéspedes, cuando las soliciten, las hojas de reclamaciones.

4. Llevar a cabo un registro de viajeros, comunicar los datos a la autoridad competente y tenerlo bajo custodia durante 3 años. Garantizando en todo caso la protección de datos de carácter personal.
5. Disponer de un seguro de responsabilidad civil.
6. Expedir factura y cumplir con los requisitos fiscales exigidos.
7. Desempeñar la actividad turística de manera sostenible.
8. Cumplir con los Estatutos de la comunidad de vecinos. Del mismo modo, se le hará saber a los huéspedes las normas básicas de convivencia.
9. Facilitar información clara, veraz y suficiente acerca de la VUT.
10. Respetar los derechos inherentes de las personas.

Brevemente, estas son las obligaciones que tiene que hacer frente las VUT para operar en el sector turístico. Por consiguiente, las personas responsables del cumplimiento de las obligaciones son las empresas turísticas y las personas físicas o jurídicas, las cuales deben estar vigilantes de que se cumplan los imperativos legales, ya que si no fueran así incurrirían en infracción. La Ley califica las infracciones en leves, graves y muy graves y en función de ello se determinará su sanción. Consisten en infracciones leves la no exhibición del distintivo turístico ni el cartel de disposición de hojas de reclamaciones, la falta de limpieza, el trato descortés hacia los usuarios y el incumplimiento de custodia de la documentación. De igual forma constituyen infracciones graves exponer el distintivo turístico con otra categoría a la otorgada, publicitar servicios o prestaciones superiores a las prestadas, ejercer la actividad sin los documentos correspondientes, incumplimiento de contrato, oposición a emitir factura... Y, por último, serán infracciones muy graves aquellas donde se ejecute la actividad turística sin haber realizados los trámites pertinentes, ya sea por no reunir los requisitos exigidos o por carecer de documentación esencial, etc. Las sanciones oscilarán entre un simple apercibimiento o multa hasta 10.000€ en el caso de las infracciones leves o multas de hasta 600.000€ en el caso de infracciones muy graves. Esta cuantía denota una diferencia sustancial con la anterior Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunitat Valenciana, donde las sanciones fluctuaban desde 100.000 pesetas a 15.000.000 pesetas, esto es desde los 601€ hasta los 90.151.82€.

A parte de las obligaciones descritas, el arrendador también cuenta con derechos como es percibir un precio a cambio de la cesión del bien inmueble, derecho a exigir depósito de reserva hasta un máximo de 250€ y además cuenta con la facultad de anulación de resolución del contrato cuando alteren la convivencia.

Por otro lado, y al igual que ocurre con los arrendadores, los arrendatarios también tienen derechos y obligaciones enumerados en los artículos 16 y 17 respectivamente de la citada Ley. Es posible, aunque no es usual en un alquiler de uso turístico, formalizar un contrato arrendamiento. En él, se puede concretar algunas cláusulas como sistema de reservas, cancelación de reservas, depósito de fianza, penalizaciones, normas convivencia, horario de entrada y salida, gasto de limpieza, mantenimiento... Con todo eso, es posible que ambas partes quebranten alguna o varias de las obligaciones que le son intrínsecas dada su posición, es por ello por lo que además de la reclamación extrajudicial se tiene la posibilidad de llevar a cabo un proceso de arbitraje voluntario como método alternativo a la vía judicial.

En conclusión, para poner en marcha un alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana hay que atender a las distintas regulaciones vigentes. A su vez contarán con diferentes requisitos en función de la modalidad de alojamiento que se quiera desempeñar. En particular, las viviendas de uso turístico necesitan de una serie de requisitos técnicos y administrativos válidos para poder ejercer la actividad, los cuales se han ido exponiendo detalladamente. Además, se ha visto que existen derechos y deberes esclarecidos en la Ley para ambas partes contratantes que deben respetar, especialmente los cedentes de VUT si no quieren incurrir en alguna de las infracciones.

V. PROBLEMÁTICAS DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

El acelerado aumento de la demanda de alojamientos turísticos, trae consigo el inexorable impacto en la esfera económica, social y jurídica. El auge descontrolado de la llegada de visitantes ha llevado a clasificar a este fenómeno como “gentrificación turística”. El concepto de gentrificación no lo recoge la RAE, aunque sí lo define la fundación FUNDEÚ como un *proceso mediante el cual la población original de un sector o barrio, generalmente céntrico y popular, es progresivamente desplazada por otra de un nivel adquisitivo mayor*. En cualquier caso, esta definición es análoga a la transformación

urbana que se está aconteciendo actualmente en los barrios de algunas ciudades españolas, como por ejemplo Barcelona, Madrid, Islas Baleares... donde los residentes quedan desplazados por los turistas. Es en este punto donde verdaderamente se pone de manifiesto la problemática socioeconómica, pues la masificación turística implica al fin y al cabo un modelo de negocio orientado al turista comprendiendo cambios de comercios de la zona y lo que es más trascendental el aumento del precio del alquiler de la vivienda, lo que aviva la movilidad de la población local a otros barrios menos afectados por el turismo, donde el precio del alquiler es más asequible. Por tanto, es palpable el nexo causal existente entre el incremento de los pisos turísticos y el aumento de precio del alquiler de la vivienda residencial, pues ambos crecen a la par de manera exponencial. Sin embargo, y a pesar de que los alojamientos turísticos han influido en el crecimiento del coste de los alquileres, no son los únicos culpables de la crisis habitacional de España. Ergo, el desequilibrio entre la oferta y la demanda de la vivienda habitual, que en definitiva es lo que produce esta inflación de precios del arrendamiento, también puede estar incidido por el éxodo a las grandes ciudades, la entrada de fondos buitres, el cambio de mentalidad de la población española en cuanto al régimen de tenencia de una vivienda en propiedad⁵⁵ o el impedimento a raíz de la crisis de la burbuja inmobiliaria de adquirir una vivienda y en consecuencia optar por el sistema del alquiler generando un incremento de la demanda de los alquileres con la consecuencia económica que esto conlleva⁵⁶.

Desde una perspectiva social, otro de los motivos que agudizan la marcha de los vecinos de los barrios turísticos es el turismo de excesos o también llamado turismo de borrachera, pues acarrea un grave problema de convivencia. Por su parte, los residentes de los barrios afectados han manifestado su descontento con los alojamientos turísticos, ya que entraña un importante perjuicio a la convivencia y supone la intensificación de la conflictividad vecinal, entre los propietarios que residen habitualmente y los propietarios que alquilan su bien inmueble como alojamiento turístico. Según el informe realizado por la aseguradora Mutua de Propietarios y el Consejo General del Colegio de Administradores

⁵⁵ *Cambio de mentalidad: cada vez más españoles tienen una visión positiva del alquiler de vivienda*. (2018, Ene. 26). Disponible en <https://www.arrenta.es/cambio-mentalidad-vez-mas-espanoles-tienen-una-vision-positiva-del-alquiler-vivienda/> (Consultado el 10 de julio de 2020)

⁵⁶ BARBA, J.C.: «Subida de los alquileres: causas y posibles soluciones», *Revista El Confidencial*, abril 2020, disponible en https://blogs.elconfidencial.com/economia/grafico-de-la-semana/2020-04-28/subidas-alquileres-causas-soluciones_2569327/ (Consultado el 10 de julio de 2020).

de Fincas de España⁵⁷, un 72% de las comunidades de propietarios están inquietas a causa de la vivienda de uso turístico. Además, alude que las quejas vecinales más notables vienen en relación con el ruido y el quebranto de las normas de convivencia por parte de los huéspedes que ocupan las VUT, seguido de la suciedad e inseguridad que generan en ocasiones los inquilinos.

Estas problemáticas originan en los residentes estrés y rechazo al turista, llegando hasta tal punto de desencadenar el llamado turismofobia⁵⁸. Este término es un neologismo aceptado, que viene a definir el rechazo que experimenta la sociedad local de un destino turístico donde la masificación de turistas ha producido una decadencia de la calidad de vida de los residentes. En relación con esto, el economista George Doxey elaboró una teoría sobre la irritabilidad o percepción local de los residentes acerca del turismo. En esta teoría incluye 5 índices de irritabilidad:

Tabla 4. Índices de irritabilidad de George Doxey

1. Euforia	Los visitantes son bienvenidos, hay oportunidades para la población local, y los flujos de dinero nuevo – pero hay poco de planificación
2. Apatía	Los visitantes se dan por sentados y se convierten en objetivos de lucro. El contacto se hace más formal.
3. Molestias	Saturación se aborda, con mucha gente visitando el destino para que siga siendo divertido – especialmente en la temporada alta. Esto hace que los residentes locales a comenzar a tener dudas sobre el turismo. Planificadores de tratar de resolver este problema mediante el aumento de la infraestructura en lugar de limitar el crecimiento.
4. Antagonismo	Abrir la irritación (incluyendo a veces fuertes niveles de aversión), pero la planificación es de recuperación. La promoción es mayor para compensar el deterioro de la reputación de destino. Los turistas se están (y probablemente sienten) engañados, sin embargo, también están siendo culpados por aumento de la delincuencia y los impuestos, y para todo tipo de problemas cotidianos.
5. Aceptación	El lugar ha cambiado de forma permanente. El cambio es ahora aceptado por los residentes. Se han olvidado de lo que el área era antes de los primeros turistas llegaron.

(Fuente: Turismofobia: un breve análisis de casos relevantes⁵⁹. George Doxey (1975))

⁵⁷ Blog Profesional de Administradores de fincas colegiados “«Informe Ocupación ilegal y vivienda de uso turístico»” de 21 de noviembre de 2019, disponible en: <https://www.cgcafe.org/prensa/informe-ocupacion-ilegal-y-viviendas-de-uso-turistico/> (Consultado el 20 de julio de 2020).

⁵⁸ RAMÓN, D.: «Turismofobia ¿masificación o falta de ordenación del sector?», 21 de junio de 2018, disponible en https://www.hosteltur.com/128701_turismofobia-masificacion-falta-ordenacion-sector.html (Consultado el 15 de julio de 2020).

⁵⁹ BOJÓRQUER VARGAS, A Y TINAJERO FLORES, L.: “Turismofobia: un breve análisis de casos relevantes”, junio 2019, disponible en <https://www.eumed.net/actas/19/desarrollo-empresarial/14-turismofobia-un-breve-analisis-de-casos-relevantes.pdf> (Consultado el 25 de julio de 2020).

Esta teoría describe las fases por las que pasan los residentes de los destinos turísticos. En principio, el turismo se aprecia como beneficioso para la economía local, pero a medida que este va prosperando aparecen las molestias hasta llegar a la exasperación y finalizando en algunas ocasiones con la aceptación.

Otro de los problemas de convivencia se origina dentro de las comunidades de propietarios, a causa de los comportamientos incívicos que efectúan los inquilinos de alojamientos turísticos. Como ya se ha comentado con anterioridad, es posible acotar los alquileres turísticos, pero esto crea una serie de problemas, debido a que en la práctica se pueden dar situaciones dispares que pueden alterar aún más la convivencia vecinal. Primeramente, para poder impedir que el titular de la vivienda ejerza la actividad de vivienda turística debe estar debidamente acordado en junta e inscrito el acuerdo en el Registro de la Propiedad, puesto que si este pacto no está registrado no tiene efectos frente a terceros. Ahora bien, cuando existan estatutos que limiten o impongan un aumento de la cuota por desempeñar la actividad turística puede surgir la desigualdad entre propietarios, a causa de que los acuerdos adoptados por la comunidad no son retroactivos.

Un estudio elaborado por la Mesa de Turismo y la Universidad Nebrija, denominado *Futuro del turismo ordenación o masificación*⁶⁰, determina *la necesidad de reglamentar y ordenar el crecimiento del turismo*. En este sentido, hay que tener en cuenta que el sector del turismo es el primer motor económico del país, por ello, en el análisis se hace referencia a la exigencia de estructuración del turismo, pero no de su limitación. Esta necesidad de regulación es la que se mencionaba al principio del apartado como problemática jurídica.

Antes de nada, la legislación turística cuenta con regulación previa a la Constitución Española, ya que comenzó a esclarecerse en la Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico⁶¹. Posterior a la CE se halla el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales⁶².

⁶⁰ FIGUEROLA, M.: “Futuro del turismo ordenación o masificación”, mayo de 2018, disponible en <https://mesadelturismo.org/wp-content/uploads/2018/05/Turismo-urbano.pdf>. (Consultado el 5 de agosto de 2020).

⁶¹ «BOE» núm. 24, de 28 de enero de 1967, páginas 1216 a 1228.

⁶² «BOE» núm. 269, de 9 de noviembre de 1982, páginas 30762 a 30764.

Llama la atención el carácter estatal de la normativa en materia de turismo, principalmente debido a que a partir de la Constitución Española tal y como lo proclama en su artículo 148.1.18 las CCAA asumen la competencia para la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. No obstante, ambas normativas fueron revocadas por medio del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio⁶³. De modo que se abren las puertas a las CCAA para el establecimiento de un marco normativo en materia de turismo. Pese a ello, anterior al mencionado Decreto diversas Comunidades Autónomas ya fueron regulando esta cuestión. La más antigua data del año 1994 y es de Aragón, seguida de las Islas Canarias en 1995, la Comunitat Valenciana en 1997, etc., pero no fue hasta la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas⁶⁴, cuando se fue apreciando un aumento significativo de regulaciones a nivel sectorial en materia de viviendas de uso turístico. De manera que, dicha Ley alentó para que las CCAA se pusieran a trabajar en su propia normativa, puesto que modificaba la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos incluyendo la letra e) al artículo 5, lo cual dejaba fuera de su ámbito de aplicación el alquiler de vivienda comercializada a través de canales de oferta turística. Esta exclusión trajo como consecuencia un conflicto de intereses entre las CCAA y los prestadores de servicios de actividades turísticas, ya que en la mayoría de las Comunidades Autónomas estaba vigente su propia Ley general de turismo, pero no una Ley específica de viviendas de uso turístico. Por ello, estas Comunidades Autónomas alegaban que, aunque no hubiese una normativa específica sí que había una general y por ello tenían potestad para imponer sanciones. Por otra parte, los arrendadores interpretaban que, al no haber una normativa específica sobre cesión de viviendas vacacionales, dicha acción se entiende como pura actividad civil y en atención a lo cual deben acogerse al contrato de temporada regulado por la LAU. En la actualidad, este problema queda solucionado al contar todas las CCAA y las Ciudades Autónomas con una normativa que regula las viviendas de uso turístico. No obstante, apareció el problema de la disparidad normativa por lo que de este modo hay tantas regulaciones de vivienda vacacional como CCAA. Pero ahí no acaba el asunto pues quien aprueba en última instancia que una vivienda tenga las condiciones de alojamiento turístico son los propios Ayuntamientos donde se encuentre situado el bien

⁶³ «BOE» núm. 30, de 4 de febrero de 2010, páginas 9808 a 9809.

⁶⁴ «BOE» núm. 134, de 5 de junio de 2013, páginas 42244 a 42256.

inmueble, dado que son estos quienes proporcionan el informe municipal favorable de compatibilidad urbanística, indispensable para poder desempeñar la actividad de alojamiento turístico.

Otro gran problema es la economía sumergida⁶⁵ que atañe no solo a los alojamientos turísticos sino a todo el sistema económico. Se llama así a aquel conjunto de actividades que generan rendimientos económicos pero que actúan al margen de la legalidad, por lo que excede del control de las Administraciones y conlleva una evasión fiscal descomunal. Este asunto ha suscitado innumerables críticas e indignación entre el sector hotelero, señalando al ámbito de alojamientos turísticos como intrusismo y competencia desleal.

VI. POSIBLES SOLUCIONES

Es sabido que el auge acelerado del turismo trae consigo efectos negativos a los que hay que hacer frente. Sin embargo, las medidas a implementar no deben estar encaminadas a restringir o frenar dicha actividad, pues se perdería su cuantiosa rentabilidad. Por esa razón, es muy complejo delimitar unas soluciones totalmente efectivas para la totalidad de la colectividad sin comportar trabas o perjuicios para unos y utilidad para otros. A continuación, se enumeran una serie de posibles soluciones a los problemas descritos en el apartado anterior:

En primer lugar, el problema de la **gentrificación** es un problema asociado al turismo en general no solo de los alquileres turísticos, es por ello por lo que en ocasiones podría resultar un tanto discriminatorio realizar restricciones únicamente a las viviendas de uso turístico. Pero es que la masificación en los destinos turísticos compele una reconceptualización de este, debido principalmente al impacto social que se produce en estos entornos, ocasionando su revalorización y el encarecimiento de los precios del alquiler, entre otros.

En cuanto a la especulación de los alquileres, teniendo en cuenta la complejidad de la materia, se baraja la posibilidad de limitar el precio del alquiler a través de un **Sistema**

⁶⁵ VARGAS, A.: «Cómo atajar la economía sumergida en el alojamiento turístico según HOSBEC», julio 2014, disponible en <https://www.hosteltur.com/165720-como-atajar-economia-sumergida-alojamiento-turistico-hosbec.html> (Consultado el 15 de Julio de 2020).

*Estatal de Índice de Alquiler de Vivienda*⁶⁶, aunque esto pueda suponer una desincentivación del sector y por ende una bajada en la oferta del alquiler. Por ello, resulta necesario impulsar a su vez las viviendas de alquiler social, con el fin de buscar el equilibrio entre la protección del arrendatario y la defensa de los intereses de los titulares de bienes inmuebles.

Por consiguiente, hay que barajar las distintas posibilidades que se tienen al alcance y determinar cómo va a afectar a los colectivos interesados. Se enfrentan dos elementos contrapuestos, por una parte, el turismo, el cual supone un alto porcentaje del PIB español y por otra el bienestar de la sociedad local. Una plausible solución a este conflicto es realizar restricciones a los alojamientos turísticos, con el objetivo de llevar a cabo una redistribución territorial del turismo. No obstante, esta medida podría contravenir la libertad de empresa y prestación de servicios. Conjuntamente a esto y para la salvaguarda del turismo de calidad, se podría imponer medidas similares a las impuestas por el Gobierno Balear en el Decreto 1/2020, de 17 de enero, contra el turismo de exceso para la mejora de la calidad en zonas turísticas⁶⁷. A tenor de este Decreto, quedan prohibidas la publicidad del consumo del alcohol, la promoción de bebidas alcohólicas en las *party boats*, al igual que el botellón y la actividad del *balconing* con sus consecuentes multas que oscilan desde los 1.000€ a 60.000€ e incluso la expulsión inmediata del alojamiento. Así mismo, es importante también aumentar la presencia policial en los principales núcleos turísticos, para poner en funcionamiento la vigilancia de las disposiciones en materia de turismo. Simultáneamente, para atajar el problema del turismo de borrachera sería primordial que se efectuasen campañas de concienciación del turismo sostenible para hacer llegar a la población la situación insostenible en algunas ciudades.

Otro problema social es el empeoramiento de la convivencia a causa de los alojamientos turísticos. Para abordar esta cuestión podría ser conveniente la entrega al presidente de la comunidad o al administrador de fincas de una nota informativa del prestador de servicios de inicio de actividad, la posesión de un seguro de responsabilidad civil para hacer frente a los posibles daños causados por los inquilinos y el número de registro de la vivienda

⁶⁶ *Limitar el precio del alquiler reducirá la oferta de vivienda disponible*. (2019, nov. 25). Disponible en <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10219193/11/19/Limitar-el-precio-del-alquiler-reducira-la-oferta-de-vivienda-disponible.html> (Consultado el 20 de agosto de 2020).

⁶⁷ «BOE» núm. 43, de 19 de febrero de 2020, páginas 15683 a 15701.

vacacional. En este sentido, puede ser una iniciativa clave para la comprobación de que las viviendas de uso turístico cumplen con la normativa vigente y de esta forma colaborar con las Administraciones para el control de la economía sumergida. La oferta no reglada⁶⁸, es decir, la que queda al margen de tributación es un problema sustancial para este sector, dado que, por este segmento el resto del sector turístico lo enmarca como competidores desleales. Aunque cada vez son más las prácticas de supervisión, siguen siendo insuficientes. En la actualidad la **agencia tributaria** ha iniciado mecanismos de control obligando a las plataformas digitales a presentar **el modelo 179**. Es una *declaración de información trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos*, con ella se consigue que las **plataformas digitales faciliten todos los datos de las viviendas vacacionales a la Agencia Tributaria** obteniendo de esta forma la tributación de los alojamientos turísticos. Además, de proporcionar estos datos las **plataformas digitales, deben exigir el número de registro de la vivienda** a los prestadores de servicio para promocionarse en ellas. Esta medida ha tenido un efecto positivo para minorar los alquileres ilegales, aun así, es necesario mayor control de estos. Por tanto, ¿cómo se puede paliar esta coyuntura? Pues a pregunta difícil respuesta concisa: con mayor inspección y control. Resulta evidente que las **Administraciones y los Ayuntamientos deben actuar conjuntamente** y con un mismo objetivo, esto es, minorando la oferta ilegal de alojamientos vacacionales, presumiendo el uso turístico de todas las viviendas que se promocionan a través de canales publicitarios, redes sociales... Además de llevar a cabo una estricta verificación de las viviendas no regladas también se debe **implementar comprobaciones de las viviendas turísticas inscritas, realizando inspecciones a posteriori para confirmar que se cumplen con todos los requisitos exigidos** para efectuar la actividad como el seguro de responsabilidad civil, placa identificativa, hojas de reclamaciones, etc. En definitiva, se hace fundamental un incremento masivo de inspecciones. A este respecto, la Administración cuenta con una enorme dificultad, la falta de medios e insuficiencia de inspectores de turismo, los cuales son los que poseen la potestad sancionadora. A estas soluciones, cabe añadir el **aumento de las sanciones de la oferta ilegal, creando con ello el efecto llamada.**

⁶⁸ TORRENT, L.: «El intrusismo del sector es un problema a afrontar desde todas las vías posibles», junio 2019, disponible en <https://economia3.com/2019/06/17/203016-el-intrusismo-en-el-sector-es-un-problema-a-afrontar-desde-todas-las-vias-posibles/> (Consultado el 20 de agosto de 2020).

Por último, es indispensable **armonizar la normativa española** sobre los alojamientos turísticos. En el tiempo actual, nos encontramos ante un rompecabezas legislativo, donde cada Comunidad Autónoma ha predispuesto una normativa con similitudes y desemejanzas entre sí, creando de esta forma un batiburrillo normativo que contribuye a la confusión del consumidor y le obliga a dedicar una cantidad de tiempo a estar informado acerca de la normativa en cuestión, lo que merma la seguridad jurídica y el nivel de satisfacción. Esto podría ser resultado mediante una **regulación homogénea de alojamientos turísticos en todo el territorio español, lo que acarrearía un modelo estandarizado de actuación que garantizaría la calidad y veracidad de lo ofertado** por las empresas gestoras y prestadores de servicios.

En síntesis, las propuestas de mejora ilustradas para abordar los problemas de alojamientos turísticos son:

- Establecer mecanismos para mermar la crisis habitacional:
 - Regularización precios alquiler.
 - Impulsar viviendas de alquiler social.
- Empezar medidas de reorganización turística:
 - Limitar alquiler en destinos turísticos masificados.
 - Imponer medidas para el turismo de borrachera.
- Fomentar el turismo de calidad y sostenible:
 - Campañas de concienciación.
- Determinación de instrumentos para armonizar la convivencia:
 - Notificación al presidente y/o administrador de fincas de inicio de la actividad.
 - Exigencia de seguro de responsabilidad civil en vigor.
- Aumento de vigilancia de las plataformas digitales.
- Realizar medidas para abordar la oferta no reglada de alquileres turísticos:
 - Coordinación de las Administraciones públicas.

- Fortalecimiento de la estructura de inspección de turismo.
- Incremento cuantía sanciones.
- Exigir cumplimiento normativo vigente:
 - Realizar inspecciones tanto a priori como a posteriori.
- Eliminar disparidad normativa mediante una regulación homogénea en materia de turismo.



VII. CONCLUSIONES

Tras haber llevado a cabo el análisis sobre los alojamientos turísticos y con ello conseguir los objetivos planteados para el presente Trabajo de Fin de Grado, se va a efectuar una serie de conclusiones enumeradas en función de los temas de interés:

PRIMERA: **El turismo es el sector que más riqueza inyecta en la economía española**. Este fenómeno mueve cerca de los 176.000 millones de euros, esto es, el 14.6% del PIB⁶⁹. De modo que queda patente la importancia de este ámbito en el mercado español y su acelerado crecimiento.

SEGUNDA: Los cambios en los patrones de consumo y el uso extendido de las nuevas tecnologías han incidido de manera crucial en la remodelación del turismo. Esta transformación va de la mano de la “economía colaborativa” promovida en gran parte por las plataformas digitales, las cuales han comportado una nueva forma de promoción de los alojamientos turísticos y en consecuencia el fomento de este. Es cuestionable en ocasiones los modelos de negocio basados en el consumo colaborativo, en cuanto a las garantías laborales de los prestadores de servicio, pues en muchos casos nos hallamos ante actividades empresariales encubiertas.

TERCERA: Por su parte, la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 5 e) deja fuera de su ámbito de aplicación a los alojamientos de uso turístico. Por consiguiente, estos quedan supeditados a las normativas sectoriales de las CCAA, las cuales tienen competencia en materia de turismo. Debido a esto, se ha generado una **disparidad normativa creando con ello una confusión e indefensión del consumidor**. Así mismo, algunas **Comunidades Autónomas** en determinados casos han rebasado los **límites de sus competencias quebrantando la libertad de empresa, de prestación de servicios y el derecho de propiedad**.

CUARTA: **Los alojamientos de uso turístico van ligados a una serie de problemáticas sociales, económicas y jurídicas**. Se integran dentro de estos los problemas de convivencia derivados de la falta de respeto a las normas cívicas más básicas, el ruido, la inseguridad, los daños producidos por los huéspedes y un largo etcétera que indignan a

⁶⁹ HOSTELTUR: “*El turismo es el sector que más riqueza aporta a la economía española*”. Edición España. Informe WTTC. 30 de agosto de 2019, disponible en <https://www.hosteltur.com/130893-el-turismo-el-sector-que-mas-riqueza-aporta-a-la-economia-espanola.html> (Consultado el 21 de agosto de 2020).

los vecinos de los destinos turísticos más concurridos. Para paliar esta situación, se ha previsto el apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual permite a las comunidades de propietarios limitar la actividad de alquiler turístico o incluso exigir un aumento de la cuota de la comunidad de hasta un 20% más al propietario que ostente un piso turístico. De la misma forma, la gentrificación turística en las ciudades origina la congestión de espacios públicos, aumento del precio del alquiler de la vivienda habitual... Y, como consecuencia, aparece la llamada turismofobia, es decir, los residentes comienzan a ver el turismo como una causa de problemas más que como un potenciador de la economía.

QUINTA: Es evidente que hay una falta de ordenación del turismo en España. Por esta razón y para hacer frente a la multitud de problemas que surgen a raíz del mercado del turismo es imprescindible la **coordinación de las Administraciones públicas**. Con ello se unificarían fuerzas para abordar esta situación de la manera más certera posible, empezando, por la **armonización legislativa que permita establecer un marco normativo común de actuación**. Del mismo modo, resulta necesario un **plan de control y vigilancia de los alojamientos turísticos** tanto a priori, para prevenir en todo lo posible los alquileres no reglados, como a posteriori, para realizar comprobaciones de cumplimiento de las obligaciones.

SEXTO: En definitiva, es innegable que el crecimiento que se está aconteciendo en referencia al alquiler turístico trae consigo perjuicios y beneficios. Por ello, resulta cada vez más necesario consensuar normativas eficaces que aúnen la coexistencia entre residentes y turistas.

VIII. BIBLIOGRAFÍA Y ENLACES

- BARBA, J.C.: «Subida de los alquileres: causas y posibles soluciones», *Revista El Confidencial*, abril 2020, disponible en https://blogs.elconfidencial.com/economia/grafico-de-la-semana/2020-04-28/subidas-alquileres-causas-soluciones_2569327/ (Consultado el 10 de julio de 2020).
- BOJÓRQUEZ VARGAS, A.R y TINAJERO FLORES, L.N.: «Turismofobia: un breve análisis de casos relevantes», 2016, disponible en <https://www.eumed.net/actas/19/desarrollo-empresarial/14-turismofobia-un-breve-analisis-de-casos-relevantes.pdf> (Consultado el 15 de junio de 2020).
- CARRASCO PERERA, A.: «Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos», *Revista Actualidad jurídica Aranzadi*, núm. 948, 2019 (Consultado el 15 de agosto de 2020).
- CANALIS, X.: «La economía colaborativa, una amenaza para el 50% de la industria turística», 26 de abril de 2015i, disponible en https://www.hosteltur.com/110767_economia-colaborativa-amenaza-50-industria-turistica.html (Consultado el 16 de abril de 2020).
- CARRAU, L.: «Plataforma P2P ¿intermediario digital o proveedor de servicio?», 20 de abril de 2018, disponible en <http://carraucorporacion.com/2018/04/20/plataformas-p2p-intermediario-digital-o-proveedor-de-servicios/> (Consultado el 22 de abril de 2020).
- DE LA ENCARNACIÓN, A.M.: «El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales», *Revista de Estudios De La Administración Local Y Autónoma: Nueva Época*, vol. 5, 2016, pp. 30 a 55 (Consultado el 16 de abril de 2020).
- E.Y. BUILDING A BETTER WORKING.: «Alojamiento turístico en vivienda de alquiler: Impactos y retos asociados», 2015, disponible en <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf> (Consultado el 16 de abril de 2020).

- FANGUL, L.: «Brecha generacional y turismo de negocio, más allá de la Generación Y», 24 de marzo de 2017, disponible en https://www.hosteltur.com/comunidad/005446_brecha-generacional-y-turismo-de-negocios-mas-alla-de-la-generacion-y.html (Consultado el 14 de abril de 2020).
- FIGUEROLA, M.: «Futuro del turismo: ordenación o masificación. Dr. Manuel Figuerola. Universidad Nebrija», mayo de 2018. disponible en <https://mesadelturismo.org/wp-content/uploads/2018/05/Turismo-urbano.pdf> (Consultado el 5 de agosto de 2020).
- FORTÚN, R.: «Características de los autónomos según el Tribunal Supremo», disponible en <https://www.ejaso.es/blog/caracteristicas-de-los-falsos-autonomos-segun-el-tribunal-supremo/> (Consultado el 15 de junio de 2020).
- GOMÁ, F.: «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018 de 14 de diciembre», 22 de enero de 2019, disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2019/01/22/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/> (Consultado el 18 de agosto de 2020).
- LÓPEZ SÁNCHEZ, C.: «Las plataformas digitales vinculadas a la economía colaborativa: de la simple intermediación a la prestación del servicio subyacente», *Revista de Derecho Privado*, núm. 6, noviembre-diciembre 2019, pp. 79-116. (Consultado el 10 de agosto de 2020).
- MAGRO, V.: «Sobre la necesaria unificación en la regulación legal del alquiler vacacional y la normativa autonómica», 9 de enero de 2018, disponible en <https://elderecho.com/sobre-la-necesaria-unificacion-en-la-regulacion-legal-del-alquiler-vacacional-y-normativa-autonomica> (Consultado el 29 de mayo de 2020).
- POR OSA, S.: «¿Cómo nos afecta la economía colaborativa?», 25 de marzo de 2017, disponible en <https://www.ilpabogados.com/nos-afecta-la-economia-colaborativa-intermediarios-digitales-prestadores-servicios-criterios-diferenciadores/> (Consultado el 20 de abril de 2020).
- RAMÓN, D.: «Turismofobia ¿masificación o falta de ordenación del sector?», 21 de junio de 2018, disponible en https://www.hosteltur.com/128701_turismofobia-masificacion-falta-ordenacion-sector.html (Consultado el 15 de julio de 2020).

- RODRIGUEZ, E.: «Aplicaciones de turismo colaborativo o turismo P2P», 25 de agosto de 2017, disponible en <https://www.iebschool.com/blog/aplicaciones-turismo-colaborativo-marketing-digital/> (Consultado el 16 de abril de 2020).
- ROMAN MARQUEZ, A.: «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamientos. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y jurisprudencia*, 2014, disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4748546> (Consultado el 1 de junio de 2020).
- TORRENT, L.: «El intrusismo del sector es un problema a afrontar desde todas las vías posibles», junio 2019, disponible en <https://economia3.com/2019/06/17/203016-el-intrusismo-en-el-sector-es-un-problema-a-afrontar-desde-todas-las-vias-posibles/> (Consultado el 20 de agosto de 2020).
- VARGAS, A.: «Cómo atajar la economía sumergida en el alojamiento turístico según HOSBEC», julio 2014, disponible en <https://www.hosteltur.com/165720-como-atajar-economia-sumergida-alojamiento-turistico-hosbec.html> (Consultado el 15 de Julio de 2020).



PÁGINAS WEB

- Alquiler de habitaciones en vivienda turística. Prohibición vs Exclusión.* Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/alquiler-de-habitaciones-en-vivienda-turistica-prohibicion-vs-exclusion/> (2020, Jun. 25). (Consultado el 1 de julio de 2020)
- Cambio de mentalidad: cada vez más españoles tienen una visión positiva del alquiler de vivienda.* (2018, Ene. 26). Disponible en <https://www.arrenta.es/cambio-mentalidad-vez-mas-espanoles-tienen-una-vision-positiva-del-alquiler-vivienda/> (Consultado el 10 de julio de 2020)
- COMUNIDAD VALENCIANA: Guía definitiva para el alquiler de viviendas turísticas (VT).* Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/comunidad-valenciana-guia-definitiva-alquiler-viviendas-turisticas-vt/> (2018, Jun. 8) (Consultado el 20 de Julio de 2020).

- Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico.* (2020, Feb. 6).
Disponible en <https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/>
(Consultado el 6 de mayo de 2020).
- El Tribunal Supremo también quiere pronunciarse sobre las viviendas de uso turístico.*
(2018, Nov. 26). Disponible en <http://iusaequitas.net/es/el-tribunal-supremo-tambien-quiere-pronunciarse-sobre-las-viviendas-de-uso-turistico/> (Consultado el 30 de mayo de 2020).
- FEVITUR presenta denuncia defendiendo la libre competencia en el sector turístico ante la Comisión Europea.* Disponible en https://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1113:fevitur-presenta-denuncia-defendiendo-la-libre-competencia-en-el-sector-turistico-ante-la-comision-europea&catid=19:destacado&Itemid=164&lang=es
(Consultado el 30 de mayo de 2020).
- HOSTELTUR.: «El turismo es el sector que más riqueza aporta a la economía española». Edición España. Informe WTTC. Disponible en https://www.hosteltur.com/130893_el-turismo-el-sector-que-mas-riqueza-aporta-a-la-economia-espanola.html (Consultado el 21 de agosto de 2020).
- Informe: «Ocupación ilegal y viviendas de uso turístico».* (2019, nov. 19). Disponible en <https://www.cgcafe.org/prensa/informe-ocupacion-ilegal-y-viviendas-de-uso-turistico/> (Consultado el 11 de julio de 2020).
- ¿La comunidad de propietarios puede impedir el alquiler de una vivienda turística?*
(2019, Mar. 3). Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/la-comunidad-de-propietarios-puede-impedir-el-alquiler-de-una-vivienda-turistica/>
(Consultado el 18 de agosto de 2020)
- La Jurisprudencia del Tribunal Supremo y los alquileres turísticos.* (2020, Feb. 7).
Disponible en <https://alquilerviviendavacacional.com/la-jurisprudencia-del-tribunal-supremo-y-los-alquileres-turisticos/> (Consultado el 2 de junio de 2020).
- Limitar el precio del alquiler reducirá la oferta de vivienda disponible.* (2019, Nov. 25).
Disponible en <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10219193/11/19/Limitar-el-precio-del-alquiler-reducira-la-oferta-de-vivienda-disponible.html> (Consultado el 20 de agosto de 2020).

Organización Mundial del Turismo. Glosario términos turísticos. Disponible en <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos> (Consultado el 22 de agosto de 2020).

Servicios de intermediación. Disponible en <http://www.lssi.gob.es/la-ley/informacion-practica/Paginas/servicios-intermediacion.aspx> (Consultado el 20 de abril de 2020).

Tributación de los apartamentos turísticos. AEAT. Disponible en https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/alquiler_vivienda/apartamentos_turisticos.shtml (Consultado el 6 de mayo de 2020).

Turismo colaborativo UMH. Disponible en <https://turismocolaborativo.edu.umh.es/> (Consultado el 8 de abril de 2020).



IX. ANEXO JURISPRUDENCIA

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- STJUE (Gran sala) de 20 de diciembre de 2017. Caso Asociación Profesional Élite Taxi contra Uber Systems Spain, S.L. C-434/15. (ECLI:EU:C:2017:981) (Aranzadi TJCE 2017\217).
- STJUE (Gran Sala) de 19 de diciembre de 2019. Caso X contra YA y otros. C-390/18. (ECLI:EU:C:2019:1112) (Aranzadi TJCE 2019\302).
- STJUE (Sala Tercera) de 21 de febrero de 2013. Caso LN contra Styrelsen for Videregaende Uddannelser og Uddannelsesstotte. C-46/12. (ECLI:EU:C:2013:97) (Aranzadi TJCE 2013\43).
- STJUE (Gran Sala) de 30 de enero de 2018. Caso College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amersfoort y Otros contra Visser Vastgoed Bel... Asuntos acumulados C-360/15 y C-31/16. (ECLI:EU:C:2018:44) (Aranzadi TJCE 2018\17).

Tribunal Supremo

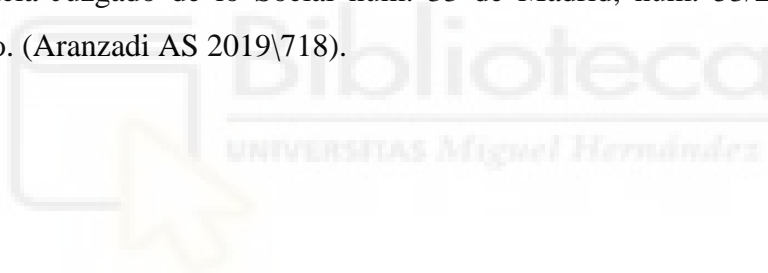
- STS (Sala de lo Social, Sección 1ª) núm. 44/2018 de 24 de enero. (ECLI:ES:TS:2018:608) (Aranzadi RJ 2018\817).
- STS (Sala de lo Social, Sección 1ª) núm. 127/2018 de 8 de febrero. (ECLI:ES:TS:2018:589) (Aranzadi RJ 2018\1028).
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 1766/2018 de 12 de diciembre. (ECLI:ES:TS:2018:4384) (Aranzadi RJ 2018\5689).
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 25/2019 del 15 de enero. (ECLI: ES:TS:2019:257) (Aranzadi RJ 2019\288).
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 26/2019 del 15 de enero. (ECLI: ES:TS:2019:256) (Aranzadi RJ 2019\276).
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 1401/2019 de 21 de octubre. (ECLI:ES:TS:2019:3261) (Aranzadi RJ 2019\4086).
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) núm. 625/2020 de 1 de junio. (ECLI:ES:TS:2020:1296) (Aranzadi RJ 2020\1461).

Tribunal Superior de Justicia

- STS de Castilla y León, Valladolid (Sala de lo Social, Sección 1ª) núm. 291/2020 de 17 de enero. (ECLI:ES:TSJCL:2020:992) (Aranzadi JUR 2020\141512).
- STS de Madrid (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 8ª) núm. 302/2016 de 2 de junio. (ECLI:ES:TSJM:2016:6885) (Aranzadi RJCA 2016\713).
- STJ de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) núm. 74/2018 de 13 de septiembre. (ECLI:ES:TSJCAT:2018:5827) (Aranzadi RJ 2018\6125).

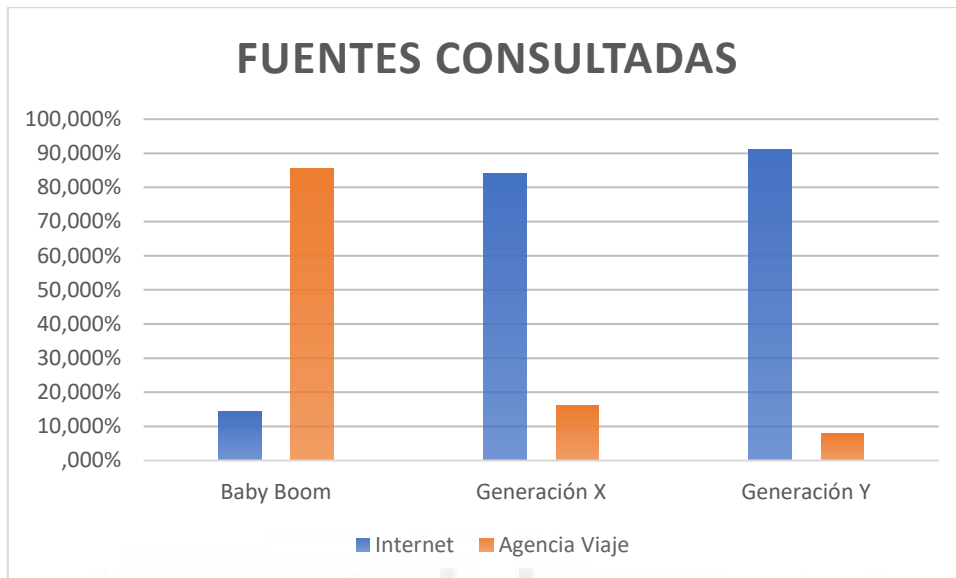
Juzgados de lo Social

- Sentencia Juzgado de lo Social núm. 24 de Barcelona, núm. 202/2019 de 21 de mayo. (ECLI:ES:JSO:2019:2931) (Aranzadi JUR 2019\209604).
- Sentencia Juzgado de lo Social núm. 24 de Barcelona, núm. 205/2019 de 29 de mayo. (ECLI:ES:JSO:2019:2930) (Aranzadi JUR 2019\209650).
- Sentencia Juzgado de lo Social núm. 33 de Madrid, núm. 53/2019 de 11 de febrero. (Aranzadi AS 2019\718).

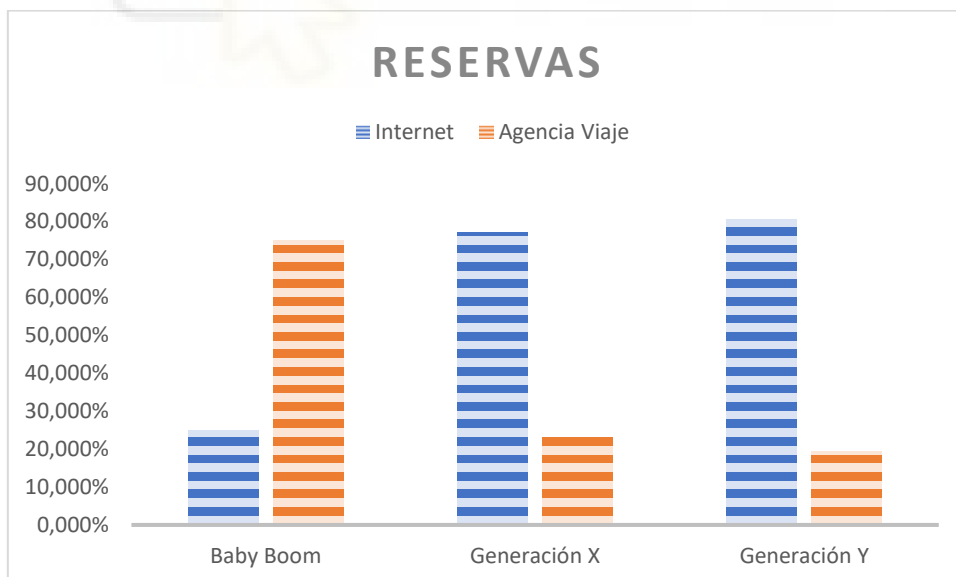


X. ANEXOS.

ANEXO 1. BRECHA GENERACIONAL DE TURISTAS



(Fuente: elaboración propia a partir de datos de Hosteltur, el 16/04/2020)



(Fuente: elaboración propia a partir de datos de Hosteltur, el 16/04/2020)

ANEXO 2. PRECIO DEL ALQUILER EN MADRID Y BARCELONA

DISTRITOS DE MADRID

En euros

Chamberí	1.078
Salamanca	1.042
Moncloa-Aravaca	1.029
Retiro	1.000
Chamartín	1.000
Fuencarra-El Pardo	995
Hortaleza	972
Arganzuela	900
Barajas	875
Centro	863
Tetuán	800
San Blas-Canillejas	800
Moratalaz	750
Ciudad Lineal	750
Vicálvaro	725
Villa de Vallecas	700
Latina	652
Usera	650
Carabanchel	648
Puente de Vallecas	600
Villaverde	600

DISTRITOS DE BARCELONA

En euros

Sarriá-San Gervasio	1.052
Les Corts	971
Ensanche	900
Gracia	808
San Martín	800
Ciudad Vieja	766
Sants-Montjuïc	750
San Andrés	700
Horta-Guinardó	695
Nou Barris	630

FUENTE: Índices de Alquiler de Vivienda

EL MUNDO GRÁFICOS

(Fuente: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2020/06/30/5efb7c8cfdddf976d8b46c7.html>, el 18/08/2020)