

EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO. PROBLEMÁTICA JURÍDICA ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Cristina López Sánchez
Coordinadora

BARCELÓ DOMÉNECH, J.
BELSO MARTÍNEZ, J.A.
BERENGUER ALBALADEJO, M.C.
CREMADES GARCÍA, P.
GUILABERT VIDAL M.R.
LÓPEZ SÁNCHEZ, C.
LÓPEZ SÁNCHEZ, M.J.
MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N.
ORTIZ FERNÁNDEZ, M.
SÁNCHEZ ROMERO, M.D.



El alojamiento colaborativo.
Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico

CRISTINA LÓPEZ SÁNCHEZ

Coordinadora

**EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO.
PROBLEMÁTICA JURÍDICA ACTUAL
DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

BARCELÓ DOMÉNECH, J.

BELSO MARTÍNEZ, J.A.

BERENGUER ALBALADEJO, M.C.

CREMADES GARCÍA, P.

GUILABERT VIDAL M.R.

LÓPEZ SÁNCHEZ, C.

LÓPEZ SÁNCHEZ, M.J.

MARTÍNEZ MARTÍNEZ, N.

ORTIZ FERNÁNDEZ, M.

SÁNCHEZ ROMERO, M.D.

 *Dykinson, S.L.*

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407

Esta obra se ha realizado en el marco del Proyecto:
«Problemática jurídica actual ante los nuevos modelos de prestación de servicios
turísticos en la economía colaborativa y la sociedad digital»
– Referencia: DER2017-86897-P,
financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)
«Una manera de hacer Europa» / Ministerio de Ciencia e Innovación (MCI) –
Agencia Estatal de Investigación (AEI),
siendo investigadora principal la Profesora Cristina López Sánchez.

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

© Copyright by
Los Autores
Madrid, 2021

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid
Teléfono (+34) 91 544 28 46 - (+34) 91 544 28 69
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1377-801-3
Depósito Legal: M-27313-2021

ISBN electrónico: 978-84-1122-027-9

Preimpresión por:
Besing Servicios Gráficos S.L.
e-mail: besingsg@gmail.com

ÍNDICE

ABREVIATURAS	11
---------------------------	----

PRESENTACIÓN	13
---------------------------	----

EL TURISMO COLABORATIVO EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA EN TORNO A LA REGULACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS...	17
---	----

Javier Barceló Doménech

I. El «boom» de la vivienda de uso turístico y su origen en la economía colaborativa	18
II. El punto de partida de la regulación de la figura: la exclusión de las viviendas de uso turístico de la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda	27
III. La consolidación de la exclusión: el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.....	39
Bibliografía.....	55

EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y EL REPARTO COMPETENCIAL ENTRE ESTADO, COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y MUNICIPIOS: PRINCIPALES PROBLEMAS QUE SE PLANTEAN	61
---	----

Manuel Ortiz Fernández

I. Introducción	62
II. Los títulos competenciales estatales y autonómicos en el ámbito de las viviendas de uso turístico.....	66
III. Los títulos competenciales municipales en materia de viviendas de uso turístico	92
IV. El derecho de propiedad y su contenido esencial como límite general y como «cláusula de cierre».....	95

V. Análisis de algunas de las cuestiones más controvertidas de las legislaciones de las comunidades autónomas y municipales	101
VI. Algunos de los beneficios e inconvenientes derivados de la multiplicidad de regulaciones: principales conclusiones.....	117
Bibliografía.....	119

REFLEXIONES EN TORNO AL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS: LA CESIÓN DE LA VIVIENDA EN SU TOTALIDAD O POR HABITACIONES Y EL SUBARRIENDO 123

Cristina López Sánchez

I. El contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico: naturaleza jurídica y diferencias con el arrendamiento para uso de vivienda de temporada	123
II. El arrendamiento total o parcial	132
III. Cuestiones generales en torno al subarriendo	143
IV. Consecuencias derivadas del subarriendo de una vivienda por el arrendatario con un fin turístico	145
V. Conclusiones	148
Bibliografía.....	150

ACUERDOS COMUNITARIOS PARA REGULAR EL EJERCICIO DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO DE VIVIENDAS: EXÉGESIS DEL ART. 17.12 LPH..... 153

M^a Cristina Berenguer Albaladejo

I. Los conflictos de vecindad como principal problema de la actividad de alojamiento turístico en viviendas particulares en el ámbito privado: estado de la cuestión hasta la reforma operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.....	154
II. Los Reales Decretos-Leyes 21/2018, de 14 de diciembre y 7/2019, de 1 de marzo, de reforma de la LPH.....	160
III. Validez de estos acuerdos en la medida en que afectan al derecho de propiedad.....	163

IV. Naturaleza jurídica de las normas comunitarias reguladoras del arrendamiento de viviendas para uso turístico	169
V. Alcance material de los acuerdos previstos en el art. 17.12 LPH	180
VI. Interpretación de las cláusulas estatutarias prohibitivas o restrictivas de ciertos usos: casuística más frecuente	187
VII. Oponibilidad de estos acuerdos comunitarios.....	199
VIII. Nuevo quorum legal para aprobar estos acuerdos	212
Bibliografía.....	217

CONTRATO DE MEDIACIÓN Y PLATAFORMAS DIGITALES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Purificación Cremades García

I. Economía colaborativa y alojamiento turístico	221
II. Plataformas digitales y contrato subyacente	223
III. Naturaleza jurídica del alojamiento turístico concluido a través de plataformas digitales	237
IV. Responsabilidad civil	245
Bibliografía.....	252

FRAUDES EN LOS ALQUILERES TURÍSTICOS OFERTADOS EN INTERNET: PARADIGMA DE LAS ESTRECHAS RELACIONES ENTRE EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO PENAL.....

María Remedios Guilabert Vidal

I. Introducción: el actual fenómeno de los fraudes en los alquileres turísticos ofertados en internet	255
II. Elementos del delito de estafa: delimitación entre el ilícito penal y civil	257
III. Concursos con otros delitos con implicaciones civiles	275
IV. Conclusiones	282
Bibliografía.....	283

LA EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA: UNA APROXIMACIÓN SOCIOECONÓMICA 285

M.J. López Sánchez - J.A. Belso Martínez - M.D. Sánchez Romero

I. Introducción	285
II. Metodología y estado de la cuestión	289
III. La experiencia <i>Airbnb</i> en España.....	291
IV. Situación de las VUT en España. Análisis de casos	300
V. Opinión de los agentes económicos	308
VI. Conclusiones.....	317
Bibliografía.....	319

LA RESPUESTA DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA A LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE NUESTROS MAYORES: EL RESURGIR DEL *SENIOR COHOUSING* A RAÍZ DE LA CRISIS DEL COVID-19 Y SUS IMPLICACIONES JURÍDICO-CIVILES..... 321

Nuria Martínez Martínez

I. Introducción	321
II. ¿Por qué surge el fenómeno del <i>senior cohousing</i> o vivienda colaborativa para mayores en sus orígenes?	325
III. Concepto y características de la vivienda colaborativa para mayores...	329
IV. Mecanismos jurídicos para la constitución y funcionamiento de una vivienda colaborativa para mayores en España	332
V. Reflexiones finales	343
Bibliografía.....	344

ABREVIATURAS

Término	Significado
AA.VV	Autores varios
ACI	Alianza Cooperativa Internacional
art./arts	artículo/artículos
AVAEC:	Asociación de viviendas de alquiler para estancias cortas de la Comunitat Valenciana
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil)
CCAA	Comunidades Autónomas
CCCat	Código civil de Cataluña
CE	Constitución Española
CNMC	Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia
CP	Código Penal
DGRN	Dirección General de Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
DGDEJ	Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas
DRAE	Diccionario de la Real Academia Española
FEVITUR	Federación española de asociaciones de viviendas y apartamentos turísticos
Ibid.	Ibidem
INE	Instituto Nacional de Estadística
JUR	Documento de Jurisprudencia disponible en la colección <i>online</i> de Aranzadi
LAU	Ley 29/1194, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
Ley de Cooperativas	Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
Ley de Cooperativas de la CV	Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana
LGDCU	Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios
LO	Ley Orgánica
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal)
LSSICE	Ley de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico

MEUR	Millones de euros
nº.	número
OMS	Organización Mundial de la Salud
Op. cit.	Obra citada
p./pp.	Página/páginas
PEP	Permiso especial de permanencia
PIB	Producto interior bruto
P2P	Pair to pair
RCDI	Revista Crítica de Derecho inmobiliario
RD	Real Decreto
RDP	Revista de Derecho Privado
RJ	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
TV	Televisión
SAP/SSAP	Sentencia/Sentencias Audiencia Provincial
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS/SSTS	Sentencia/Sentencias del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
TS	Tribunal Supremo
VFT	Vivienda de finalidad turística
VUT	Vivienda de uso turístico
UE	Unión Europea

REFLEXIONES EN TORNO AL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS: LA CESIÓN DE LA VIVIENDA EN SU TOTALIDAD O POR HABITACIONES Y EL SUBARRIENDO¹

CRISTINA LÓPEZ SÁNCHEZ

*Profesora Titular de Derecho civil. Departamento de Ciencia Jurídica
Universidad Miguel Hernández de Elche*

Sumario: I. El contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico: naturaleza jurídica y diferencias con el arrendamiento para uso de vivienda de temporada. 1. Consideraciones preliminares. 2. Naturaleza jurídica. 3. Diferencias entre el arrendamiento de vivienda de temporada y el arrendamiento de vivienda para uso turístico. II. El arrendamiento total o parcial. 1. El arrendamiento de la totalidad de la vivienda. 2. El arrendamiento por estancias. 2.1. Comunidades autónomas que permiten el arrendamiento por habitaciones. 2.2. Comunidades autónomas que prohíben el arrendamiento por habitaciones. III. Cuestiones generales en torno al subarriendo. 1. En el Código civil. 2. En la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. IV. Consecuencias derivadas del subarriendo de una vivienda por el arrendatario con un fin turístico. V. Conclusiones.

I. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO: NATURALEZA JURÍDICA Y DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO PARA USO DE VIVIENDA DE TEMPORADA

1. Consideraciones preliminares

Pese a que pueda parecernos a simple vista que nos encontramos frente a una cuestión reciente, la regulación de las viviendas de uso turístico tiene una larga tra-

¹ Proyecto: «Problemática jurídica actual ante los nuevos modelos de prestación de servicios turísticos en la economía colaborativa y la sociedad digital» - Referencia: DER2017-86897-P, financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) «Una manera de hacer Europa» / Ministerio de Ciencia e Innovación (MCI) - Agencia Estatal de Investigación (AEI).

yectoria. Las primeras regulaciones del alojamiento de este tipo de viviendas se llevaron a cabo con la Orden Ministerial de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows», y otros alojamientos similares de carácter turístico y el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, normas que fueron derogadas por el Real Decreto 39/2010 por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio. Como decimos, el hecho de compartir una propiedad ya sea de forma gratuita o por pago no es algo actual. El alquiler de las viviendas de uso turístico (en adelante VUT) ha existido desde los inicios de la popularización del turismo a partir de la década de los cincuenta. Sin embargo, el desarrollo de la web 2.0 y las posibilidades de conexión entre usuarios han propiciado el auge del denominado consumo colaborativo en el cual podemos enmarcar el arrendamiento temporal de una vivienda². A partir de ese momento y, sobre todo con la introducción del art. 5.e) en la LAU (modificado por el art. 1.2. del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo) las comunidades autónomas (en adelante CCAA) han dictado disposiciones reguladoras de las viviendas de uso turístico, provocando con ello una ingente y dispar normativa. En este sentido, si bien tienen algunos puntos de encuentro, lo cierto es que contienen diferencias que complican sobremedida el tema desde el mismo instante en que en función del territorio podemos encontrarnos normas bien distintas en materia de alquiler de una vivienda de uso turístico (tén-gase en cuenta que, por ejemplo, la propia definición de VUT o VFT varía en cada región). Ante tal contexto, lo previsible y deseable sería que el Estado estableciera una regulación homogénea, cosa que no ha sucedido hasta ahora, por lo que en tanto en cuanto se decida a llevarlo a cabo, la normativa principal a tener en cuenta sería fundamentalmente la autonómica³ (y también la municipal).

² GUILLÉN NAVARRO, Alejandro/IÑIGUEZ BERROZPE, Tatiana, «Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico», en *Estudios Turísticos*, nº. 205, 2015, p. 16.

³ Desde el momento de la exclusión de las VUT de la LAU (art. 5) las CCAA han aprobado normativas para regular dicho alquiler. En la actualidad, cuentan con propia normativa sobre viviendas turísticas todas las comunidades autónomas:

Andalucía: Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

Aragón: Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Principado de Asturias: Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

Canarias: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

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 (entrada en vigor el 10 de marzo de 2020).

Castilla y León: Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. En cualquier caso, a los conjuntos o bloques formados por dos o más unidades de alojamiento turístico, explotados por el mismo titular, les resulta de aplicación el Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

Efectivamente, a pesar de que lo idóneo hubiera sido que existiera una normativa de alcance general, hay que tener presente que a tenor del art. 148.1.18 de la Constitución Española (en adelante CE), las comunidades autónomas han asumido competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial⁴. En el sector del alojamiento contamos con una normativa (*rectius* normativas) que traen causa directa de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) efectuada por la Ley 4/2013 de 4 junio de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas (donde destaca el art. 5.e), por lo que la legislación regional es la que habrá de aplicarse al alojamiento colaborativo y, subsidiariamente, la prevista en la LAU. En relación con esta materia hemos asistido a una eclosión pocas veces vista de normas autonómicas⁵.

La confusión entre los conceptos de arrendamiento de temporada, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico dificulta el entendimiento. No en vano, en algunas normativas sectoriales incluso se diferencia entre viviendas turísticas y viviendas de uso turístico, como ocurre en el caso de Galicia⁶. Por otro lado, en el Decreto foral

Castilla La Mancha: Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

Cataluña: Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña.

Comunidad de Madrid: Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Comunitat Valenciana: Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Extremadura: Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo del turismo de Extremadura; Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Galicia: 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.

Islas Baleares: Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

La Rioja: Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el 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.

Región de Murcia: Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.

Navarra: Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra.

País Vasco: Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

⁴ Un estudio detallado en FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Carmen, *Derecho administrativo del turismo*, Marcial Pons, Madrid, 2020, pp. 55 a 71.

⁵ ASÍ, JARNE MUÑOZ, Pablo, *Economía colaborativa y plataformas digitales*, Reus, Madrid, 2019, pp. 164-165.

⁶ En la Ley 7/2011, de 27 octubre, de Turismo de Galicia, se diferencia entre apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico. Según el art. 65 son viviendas turísticas los «establecimientos unifamiliares aislados en los que se preste servicio de alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a diez y que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y mobiliario adecuado

230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra, se recoge la regulación de los alojamientos turísticos, incluida la vivienda turística y, aunque las características y configuración física de ambas son distintas, quedan sometidas al mismo régimen jurídico. Además, existe un considerable desorden (muchas veces interesado) entre los conceptos de arrendamiento de temporada y alquiler vacacional, lo que dificulta considerablemente el control de este último por las comunidades autónomas y los ayuntamientos⁷.

En este contexto, no hay que desconocer que la generalidad y la laxitud de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) ha venido actuando como «coladero legal» para eludir la normativa municipal o autonómica, que suele ser más rigurosa y controladora. Hay quien se ha aprovechado de la confusión existente entre los conceptos de arrendamiento de temporada y alquiler vacacional para arrendar sus viviendas con arreglo a la normativa arrendaticia general, o incluso con sujeción al Código Civil, huyendo de los controles administrativos, e incluso tributarios, de los ayuntamientos o de las comunidades autónomas⁸.

Ambas figuras (alquileres turísticos y de temporada) coinciden con el objeto (vivienda amueblada en condiciones de ser habitada) y carácter oneroso del contrato, así como también pueden coincidir en la finalidad de su celebración (disfrute vacacional o turístico del arrendatario)⁹.

Es por ello que desde hace ya algunos años el alquiler de viviendas con finalidad turística está provocando un debate en la sociedad con una importante trascendencia jurídica en donde no solo entran en juego los particulares (propietarios de las viviendas y arrendatarios), sino también la Administración autonómica y local y las plataformas digitales del sector de la vivienda.

para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento».

El art. 65 bis de la Ley, introducido por el art. 37 de la Ley 12/2014, de 22 diciembre, regula las *viviendas de uso turístico* que, como se desprende de la Exposición de Motivos, tienen la particularidad de que pueden ser ofertados por particulares en su propia vivienda. Son las viviendas 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 establecidas por vía reglamentaria. Son estancias de corta duración aquellas cuya cesión de uso es inferior a 30 días consecutivos y quedan fuera del ámbito de aplicación las que sobrepasen esa duración.

⁷ LÓPEZ SÁNCHEZ, Cristina, «Las viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana. Una evidencia más del desorden legislativo», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, en Munar Bernat/Martos Calabrús/ López San Luis/Bastante Granell (directoras), Cizur Menor, Navarra, Aranzadi, Thomson Reuters, 2020, pp. 142-143.

⁸ DELGADO TRUYOLS, Álvaro, «El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos», *El Notario del siglo XXI*, n.º. 73 (2017), pp. 40-41; *ibid.*, «El alquiler vacacional (y II): soluciones legislativas», *El Notario del siglo XXI*, n.º. 74 (2017), p. 32.

⁹ DÍAZ VALES, Fernando, «Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico», en *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*, Lucas Durán (director), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 97.

Enlazando con estas plataformas, es conveniente tener presente que la economía colaborativa apela a los intercambios informales y de tú a tú, por lo que deberían quedar en buena medida al margen del ámbito de la regulación mercantil. Las normas que afectan a plataformas del tipo Airbnb¹⁰ son en su mayoría de carácter municipal y en esas normas hay una zona gris de tolerancia¹¹. El objetivo de ese tipo de plataformas es adueñarse de esta zona gris y aumentar su escala, pero ello tiene sus inconvenientes: que un vecino un día tenga invitados no plantea mayores problemas, pero si todos nuestros vecinos, todos los días, acogen a gente nueva, sí podría convertirse en un problema. No en vano, más de la mitad de los ingresos de Airbnb derivan de anfitriones profesionales. Tal es así que Airbnb aspira a convertirse en una compañía mundial y, con ese objetivo, las ventajas de compartir vivienda de una forma informal están quedando alejadas. Es por ello que, a pesar de que la empresa siga hablando de compartir, cada vez está desempeñando un papel más demoledor en el sector del turismo¹².

De ahí que, en el sector del alojamiento, en lo que se refiere a las plataformas digitales encontramos tres posibilidades. En primer lugar, estaría el alquiler temporal de bienes inmuebles entre particulares no profesionales con o sin contraprestación económica, lo que se conoce como *homesharing* (por ejemplo, Airbnb, Homeaway, Homelidays o Couchsurfing¹³), que sí son economía colaborativa en sentido propio. En segundo lugar, tendríamos la posibilidad de usar las plataformas como un canal más de venta, lo cual no se considera economía colaborativa (así, Rentalia, Homelidays o HomeAway). Por último, tenemos el intercambio de casas entre particulares con o sin prestación económica, que también es considerado economía colaborativa¹⁴.

¹⁰ Compartir casa con los ciudadanos locales permite conocer más y mejor las costumbres locales, así PARADA RODRÍGUEZ, José Luis, «Plataformas digitales y cultura colaborativa», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 81.

¹¹ Unas interesantes reflexiones acerca del funcionamiento de Airbnb se pueden ver en RIBERA BLANES, Begoña, «Condiciones y términos de uso de Airbnb a examen: ¿cumplen estas condiciones las normas comunitarias en materia de protección de los consumidores?», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Munar Bernat/Martos Calabrús/López San Luis/Bastante Granell (directores), Aranzadi Thomson Reuters, 2020, pp. 527-546.

¹² SLEE, Tom, *Lo tuyo es mío. Contra la economía colaborativa*, trad. Eduardo Iriarte, Taurus, Sant Andreu de la Barca (Barcelona), 2016 pp. 51-52, 57 y 59.

¹³ Como modelos puros de alojamiento colaborativo califica Alejandro GUILLÉN NAVARRO, el Couchsurfing, HomeExchange y Nightswapping, en *La regulación de la vivienda de uso turístico en España*, Iustel, Madrid, 2020, pp. 44-46.

Asimismo vid. GONZÁLEZ CABRERA, Inmaculada, *El alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost*, Dykinson, Madrid, pp. 39-46.

¹⁴ CARMONA GONZÁLEZ, Nieves, «La economía colaborativa a vista de pájaro: panorama socioeconómico del fenómeno colaborativo», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 31.

2. Naturaleza jurídica

Llegados a este punto nos preguntamos acerca de la naturaleza jurídica de este contrato¹⁵: ¿es un contrato atípico, un contrato de arrendamiento o un contrato de hospedaje? Tanto el contrato de arrendamiento como el de hospedaje (este último también atípico) ¿tienen como obligaciones principales la cesión de uso de un inmueble como alojamiento a cambio del pago de un precio?¹⁶. Vamos a intentar ir resolviendo estas cuestiones, si bien adelantamos que no tienen una respuesta única porque a veces va a depender del prisma desde el que mire, a saber, el Derecho público o el Derecho privado.

La doctrina mayoritaria lo ha calificado como contrato de arrendamiento¹⁷ que, por la finalidad y el plazo, no podría ser de vivienda habitual¹⁸. De hecho, se le ha aplicado la normativa del arrendamiento para uso distinto al de vivienda durante mucho tiempo: no alcanza a cubrir la necesidad de vivienda permanente a causa de su limitada temporalidad, no es residencia permanente, es temporal y supone un uso distinto al de vivienda. Los dos recaen (el de temporada y el turístico) sobre una vivienda habitable que no es residencia permanente; los dos tienen una duración y una temporalidad corta. Y si bien es cierto que el de uso distinto puede tener otros fines (por ejemplo, de carácter escolar), ambos pueden tener causa vacacional. Con todo, la reforma de la LAU operada por la Ley 4/2013 de 4 junio de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, introduce el art. 5.e) y los excluye¹⁹, por lo que parece que pueden calificarse como arrendamientos de uso distinto al de vivienda²⁰.

Es por ello que entendemos tanto con MARTOS CALABRÚS como con GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA que del art. 5.e) LAU parece que a simple vista nace un nuevo tipo de contrato: el contrato de cesión (arrendamiento) de vivienda turística

¹⁵ Un clarificador análisis en BERENGUER ALBALADEJO, Cristina, «Naturaleza y régimen jurídico de los contratos de alojamiento turístico en viviendas particulares: deslinde de figuras», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Munar Bernat/ Martos Calabrús/López San Luis /Bastante Granell (directores), Pamplona, 2020, pp. 369-388.

¹⁶ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, «Análisis de las relaciones jurídicas entre propietario y huésped en el alojamiento colaborativo: aproximación a su naturaleza jurídica y regulación», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 141.

¹⁷ Por todos, DE LA ENCARNACIÓN, Ana María, «El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataforma virtuales», *Reala*, nº. 5, enero-junio 2016, pp. 30-55; MARTOS CALABRÚS, María Angustias, «El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013», *Revista de Derecho civil*, vol. I, nº. 1, enero-marzo 2014, pp. 91-102, disponible en file:///C:/Users/tsi/Downloads/50-164-1-PB.pdf, consulta de 25 abril 2021.

¹⁸ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, *op. cit.*, p. 142.

¹⁹ Algunos autores han visto la mano de la industria hotelera tradicional en la exclusión del 5.e) LAU como forma de intentar defenderse de la irrupción de los alojamientos turísticos, (tal y como indica Aznar, que ni se suma ni se aparta de esa postura), así, AZNAR TRAVAL, Alberto, *Economía Colaborativa, Alojamiento y Transporte*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2017, p. 101.

²⁰ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, *op. cit.*, pp. 142-143.

vacacional. Y también parece que ese nuevo contrato va a coexistir con el arrendamiento de temporada. El primero estaría regulado por la normativa sectorial y el segundo por la LAU. Pero lo que no parece, sino que resulta, es que de la letra e) del art. 5 LAU se deduce que si la cesión de la vivienda no ha de someterse a un «régimen específico, derivado de la normativa sectorial», el contrato estará sometido a la LAU, como un arrendamiento de temporada. Pero ¿qué quiere decir «régimen específico, derivado de la normativa sectorial»? Desde luego no puede querer decir «régimen contractual específico», pues la «normativa sectorial» es la legislación administrativa, transferida a las CCAA cuyo alcance es la regulación de la actividad turística, no la regulación de los contratos, aunque sean turísticos²¹.

Asimismo, la mayoría de la doctrina entiende que, pese al entramado de relaciones jurídicas que conlleva, se trata de un contrato único, con una naturaleza propia, y no de un contrato mixto²². El problema surge por la diversidad de figuras bajo las cuales puede ser prestada la actividad de alojamiento privado: unas de naturaleza compleja, como el contrato de hospedaje; otras puramente civiles, como el contrato de arrendamiento de temporada; y otras, enmarcadas dentro de lo que en el Derecho administrativo y autonómico se denominan contratos de alojamiento turístico. ¿Cuál tiene encaje en el caso de las VUT?

Dejando al margen el contrato de hospedaje²³, las figuras donde podría tener cabida son dos: en el ámbito privado de la legislación civil arrendaticia dentro de la LAU –como arrendamiento de temporada–, o en el marco del Derecho público del sector turístico como contrato de alojamiento turístico. Ambas figuras, aunque comparten notas comunes, tienen algunas diferencias. En definitiva, ¿nos encontramos ante un contrato civil o ante un contrato turístico? Es importante tener claro que la normativa sectorial a la que se refiere el art. 5.e) no es otra que la legislación turística de carácter administrativo (o legislación sectorial) transferida por el Estado a las comunidades autónomas, que comprende el sector del turismo, pero no de los contratos, por mucho que sean turísticos²⁴.

En este contexto no hay que olvidar que según establece el art.149.1.8 CE el Estado tiene competencia exclusiva en materia de «[l]egislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas

²¹ MARTOS CALABRÚS, María Angustias, *op. cit.*, pp. 94; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, *op. cit.*, pp. 93-94 y 141.

²² LÓPEZ BARBA, Elena, «Contenido del contrato de alojamiento turístico: derechos y obligaciones de las partes contratantes, en Viviendas de uso turístico: régimen civil. Administrativo y fiscal, Cerdeira Bravo de Mansilla (director), García Mayo (coordinador), Reus, Madrid, 2018, p. 279, nota 28.

²³ Un sector doctrinal entiende que el contrato de hospedaje tiene naturaleza mercantil, sobre la base de que el mismo está al servicio de una actividad profesional o comercial (en el sentido amplio del término), por todos, GONZÁLEZ CABRERA, Inmaculada, *op. cit.*, p. 179.

²⁴ CAMPUZANO TOMÉ, Herminia, «Las viviendas de uso turístico». *Marco Legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid, 2019, pp. 27 a 29.

relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, *bases de las obligaciones contractuales*, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial». Ello lleva a la conclusión de que paralelamente coexisten una regulación administrativa de las VUT y una regulación civil que es la que reglamenta el contrato de arrendamiento de vivienda turística.

Nos encontramos, pues, ante un contrato civil «por cuanto no es más que un arrendamiento o subarrendamiento de vivienda, de forma total o parcial, entre articulares o entre profesional y particular por un periodo de tiempo reducido²⁵». No obstante, la polémica ha devenido estéril desde que se ha excluido del ámbito de aplicación de la LAU dichos arrendamientos²⁶.

3. Diferencias entre el arrendamiento de vivienda de temporada y el arrendamiento de vivienda para uso turístico

Las diferencias más relevantes entre el arrendamiento de temporada y el arrendamiento de una vivienda para uso turístico giran en torno a su regulación, uso, duración, y su tributación.

En primer lugar, en lo concerniente a la regulación, los arrendamientos de vivienda de temporada están contemplados en la LAU, mientras que los arrendamientos de vivienda para uso turístico están regulados por la normativa sectorial de la comunidad autónoma donde se encuentre ubicado el inmueble, a no ser que no exista dicha normativa, en cuyo caso también se acudiría a la LAU (actualmente solo en las Ciudades de Ceuta y Melilla). En concreto, como se ha señalado anteriormente, según el art. 5.e) LAU quedan excluidos aquellos arrendamientos que comprendan la cesión temporal de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, vivienda que haya sido comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción y que, además, sea promocionada con finalidad lucrativa (el propietario se lucra con el alquiler), siempre y cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial²⁷.

A propósito de las normativas autonómicas, hay que añadir que suelen exigir unos requisitos administrativos para poder iniciar la actividad del alquiler turístico como, por ejemplo, determinados metros cuadrados mínimos para la vivienda, servicios mínimos como internet, la colocación de una placa indicativa de vivienda turística,

²⁵ AZNAR TRAVAL, Alberto, *op. cit.*, p. 100.

²⁶ JARNE MUÑOZ, Pablo, *op. cit.*, p. 177.

²⁷ Conviene recordar cómo recientemente se ha modificado el régimen jurídico en lo que a los arrendamientos de uso turístico se refiere. El Real Decreto-Ley de 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler introducía nuevas medidas (más duras) para los arrendamientos turísticos pero no fue convalidado. Meses después se promulgó el Real Decreto-Ley de 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que sí fue convalidado por el Congreso.

la firma de una declaración responsable de inicio de actividad, la exigencia de licencias municipales, o la autorización de la comunidad de propietarios en junta²⁸, entre otros. Cuando la vivienda cumpla con todas las obligaciones legales, el propietario podrá presentar la solicitud de licencia de alquiler vacacional, y en el momento que la obtenga la inscribirá en el Registro que corresponda y que variará de nombre según la comunidad autónoma de que se trate. La única obligación común que tienen que realizar todos los propietarios es la de comunicar la actividad e inscribirla en el registro pertinente.

En segundo lugar, mientras en el arrendamiento de vivienda de temporada el inmueble se destina a la vivienda del arrendatario, en el turístico el propietario cede el uso del inmueble por periodos de tiempo muy cortos, pudiendo incluso ofrecer servicios adicionales de hostelería como puede ser la limpieza. Por lo tanto, no solo la regulación y el uso, sino también la duración del contrato es distinta en uno y otro caso: los arrendamientos de vivienda de temporada no tienen plazos tan breves como los arrendamientos turísticos (donde la duración suele ser de un par de semanas como mucho), a pesar de que en alguna comunidad autónoma, por ejemplo Madrid, ha habido algún intento fallido de regulación de un periodo máximo.

Efectivamente, en los arrendamientos turísticos algunas normas han llegado a establecer un número máximo de meses que puede durar la estancia o prestación del servicio, pero también periodos mínimos de reserva. Esta arbitrariedad e intromisión en la libertad de pactos de las partes condujo a que tanto la CNMC como colectivos de propietarios de alojamientos colaborativos impugnaran aquellos preceptos que pudiesen suponer una limitación a la libre prestación de servicios²⁹.

En cuarto lugar, y aunque no nos detendremos en este extremo, otra diferencia sería de carácter fiscal, en concreto con respecto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre el Valor Añadido. En ambos arrendamientos el propietario deberá declarar el rendimiento económico neto obtenido en el IRPF como rendimiento de capital inmobiliario. En el caso de que se trate de un alquiler turístico, además de declarar el rendimiento económico neto obtenido en el IRPF, no

²⁸ El Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, introduce un nuevo apartado 12 al 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 LAU, 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».

Un estudio detallado en FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro/ FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro, «Capítulo 3. Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial. Especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Fuentes-Lojo Rius/Fuentes-Lojo Lastres (directores), Bosch, Madrid, 2019, pp. 365 a 478.

²⁹ OTERO COBOS, M^a Teresa, «El alojamiento turístico colaborativo: Régimen iusprivatista», en *El régimen jurídico del turismo colaborativo*, Bosch Wolters Kluwer, Madrid, 2019, p. 356.

tendrá ningún tipo de deducción y, si en el alquiler turístico se prestasen servicios adicionales de hostelería, se considerarán actividad económica. En tal caso, los propietarios que alquilen su vivienda con fines turísticos y presten servicios hoteleros, deberán repercutir el IVA.

II. EL ARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL

Recordemos que el art. 5.e) de la LAU establece de manera literal que la cesión de vivienda ha de ser en su «totalidad». De aquí cabe deducir dos posibles interpretaciones. La primera, que si la cesión de la vivienda es por habitaciones no estaría excluida de la LAU, lo cual no parece tener mucho sentido dada la propia naturaleza del uso turístico. Y, la segunda, la interpretación gramatical o literal, a tenor de la cual no se permiten los arrendamientos de habitaciones para fines turísticos.

A nuestro entender, no necesariamente nos encontramos ante una exclusión del arrendamiento de habitaciones en el art. 5.e) LAU, sino más bien ante una exclusión del ámbito de aplicación de la normativa administrativa autonómica de alquiler de viviendas con finalidad turística, siendo de aplicación, en su caso, normativa sectorial específica, o normativa civil, más favorable al no ser exigibles requisitos de acceso y ejercicio de actividad³⁰. En otras palabras, en lo que respecta al régimen aplicable a la cesión de estancias de una vivienda, no está contenido en la LAU, por lo que habrá que acudir a las normas comunes sobre arrendamiento y a lo pactado entre las partes. Así, aunque el legislador no mencione, en sentido estricto, la exclusión del alquiler turístico por habitaciones, no cabe interpretar que no se pueda llevar a cabo.

Por tanto, ya no hablamos solo de cesión de uso de viviendas completas, sino que también es posible el arrendamiento turístico sobre estancias o habitaciones en una misma vivienda, dentro del ordenamiento jurídico español. A este respecto, si utilizamos el concepto de “unidad vacacional” o “estancia”, estamos empleando un concepto más amplio que el de habitación, pero a su vez más restringido que el de vivienda. En algunos casos, el propietario o cedente no abandona el inmueble produciéndose una convivencia entre ambos sujetos.

La realidad se impone cuando comprobamos que algunas comunidades autónomas, aprovechando la falta de alusión en la ley estatal, prevén en su normativa el alquiler de habitaciones para uso turístico mientras que otras, siguiendo al pie de la letra el art. 5.e) LAU, no lo contemplan, condicionan la cesión de habitaciones a que sea en la vivienda habitual del cedente e, incluso, lo impiden³¹. De lo anterior, podemos extraer una serie de ideas.

³⁰ Así, MARTÍNEZ NADAL, Apol.lònia, *Alquiler turístico de viviendas de uso residencial y Derecho de la competencia*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, p. 129.

³¹ En el mismo sentido, OTERO COBOS, M^a Teresa, *op. cit.*, p. 341.

Por un lado, parece evidente y no es necesario señalar que, siempre que la norma sectorial permita el alquiler por habitaciones, hemos de entender permitida esta modalidad. Por otro lado, desde nuestra perspectiva, en aquellas normativas que únicamente se incluye la cesión de la totalidad de la vivienda, no ha de entenderse prohibida la cesión parcial, sino que puede existir una simple exclusión del ámbito de aplicación de la normativa sectorial con remisión a otras normativas específicas o con aplicación subsidiaria de la LAU³².

En otro orden de cosas, cuando nos encontramos ante una prohibición expresa de la legislación autonómica, la duda es saber si tal previsión es adecuada, si pueden simplemente excluirlo de su ámbito de aplicación y remitir a una normativa de desarrollo o si, pese a tales restricciones, resulta aplicable el régimen general del Código civil o de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La controversia la encontramos en el rango que posea la norma que regula la prohibición y en que de nuevo existe una desigualdad normativa. Por lo que respecta a nuestro posicionamiento, insistimos en la importancia de traer a colación que no hay justificación legal que avale jurídicamente la previsión reglamentaria que prohíba a sus propietarios la explotación de su vivienda por habitaciones. No resulta suficiente el argumento de que con ello se está velando por la calidad del producto, porque en dicho precepto no se fijan estándares de calidad (lo que sí podría resultar legítimo) sino que se limita a prohibirlos, vulnerando así, la libre oferta de servicios en el mercado³³.

1. El arrendamiento de la totalidad de la vivienda

El alquiler de viviendas completas nunca ha supuesto un problema en cuanto a su regulación porque incluso en la primera hornada de normas autonómicas el supuesto típico de VUT recaía sobre viviendas completas.

Otra cuestión a analizar es cómo cada una de esas normativas fija los requisitos para las viviendas turísticas que proliferan en su ámbito territorial, sin olvidar el requisito de habitabilidad y seguridad, además de la necesidad de contar con una licencia de ocupación. Entrando en detalle, si leemos cada norma autonómica comprobaremos que se recogen requisitos en relación con el propio contenido de la vivienda, algunos de ellos muy detallados, haciéndose incluso referencia en algunas a las medidas de cada habitación, el mobiliario, etc.

Si atendemos a la definición de VUT que nos proporciona el art. 5.e) LAU, la cesión onerosa supone que el alquiler de la vivienda se lleve a cabo mediando precio, es decir, a cambio de una contraprestación económica, estando excluido por ejemplo

³² Así sucede, por ejemplo, con la regulación de La Rioja.

³³ En relación con el Reglamento de Canarias, *vid.* RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, María del Pino, «Algunos aspectos cuestionables de la regulación actual de las viviendas vacacionales en Canarias, que evidencian la necesidad de revisión», en *Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil*, González Cabrera/Rodríguez González (directoras), Fonticiella Hernández (coordinadora), Dykinson, Madrid, 2019, p. 107.

el *couchsurfing* (alojamiento gratuito en el sofá). Tampoco plantea mayor problema el requisito de que la vivienda tenga finalidad vacacional o de ocio, ni el de la inmediata disponibilidad, en el sentido de estar amueblada y equipada de modo que pueda ser ocupada de inmediato. Las viviendas han de estar en condiciones de limpieza e higiene, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos necesarios. Además, deberá garantizarse el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, de las fuentes de energía necesarias, así como de calefacción. Entre los requisitos de explotación, además de los básicos suelen contemplarse otros relacionados con las dimensiones o mobiliario de los dormitorios, baños, salón y cocina, estando unos requisitos más justificados que otros, como ya hemos apuntado.

2. El arrendamiento por estancias

Como señalamos anteriormente, nos encontramos ante una situación de total dispersión normativa y de desigualdad territorial en lo referente a la posibilidad de arrendar las viviendas por habitaciones. En suma, tal cuestión dependerá de la región en la que nos centremos, sin existir, al menos inicialmente, razones suficientes que justifiquen tal escenario. En este sentido, inicialmente y hasta el año 2016 no se preveía esta modalidad de arrendamiento en ninguna comunidad, pese a que se trataba de una realidad que se estaba llevando a cabo por numerosos propietarios y que requería con cierta urgencia de una regulación³⁴. Es en el citado año cuando se produce un giro radical a partir de la publicación del Decreto 28/2016 de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos de Andalucía, que se desmarcó de esta tendencia, eliminando el veto del alquiler turístico de habitaciones en viviendas privadas (art. 5.1.b).

A este respecto, algunas comunidades autónomas han modificado sus normas para seguir esta tendencia y, por su parte, otras mantienen la imposibilidad inicial. Le han seguido Asturias, Canarias, Castilla-León, Murcia y País Vasco, entre otras comunidades, mientras que, todavía en la actualidad, otras regiones prohíben de forma expresa esta modalidad de arrendamiento, como Aragón, Baleares, Castilla La Mancha, Cataluña, Cantabria, Comunitat Valenciana, Extremadura, Galicia o Madrid. Cabe destacar que, como regla general, cuando se han enfrentado a estas cuestiones, los tribunales se han mostrado proclives a eliminar esa limitación por considerar que limita la autonomía de la voluntad de las partes y restringe la libre oferta de servicios.

2.1. Comunidades autónomas que permiten el arrendamiento por habitaciones

En primer lugar, en esta línea han seguido después la Ley 7/2011 de Turismo del Principado de Asturias y el Decreto 48/2016 de 10 de agosto, de viviendas vacacio-

³⁴ DE LA ENCARNACIÓN, Ana María, «El complejo marco regulatorio de las viviendas turísticas y sus relaciones con el urbanismo», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 88.

nales y viviendas de uso turístico, donde se definen ambos conceptos posibilitando la cesión por habitaciones para las segundas en el art. 12: «1. Son viviendas de uso turístico aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual. Se contratarán íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma. Estarán amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, y serán comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, con las características establecidas en esta norma».

En segundo lugar, en Canarias este tipo de alquileres solo podía realizarse inicialmente en viviendas completas, pero ahora permite la cesión por habitaciones. El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias, en su redacción original establecía un criterio de «zonificación» (es decir, permitía el alquiler vacacional en ciertas zonas no turísticas mientras que lo prohibía en las urbanizaciones turísticas), y además establecía la obligatoriedad de inscripción en un registro y no permitía el alquiler de habitaciones sueltas³⁵. Sin embargo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de las Islas Canarias en sus sentencias de 21 marzo 2017³⁶ y de 5 julio 2017³⁷ anuló los preceptos que hacían referencia a esas cuestiones. El Tribunal Supremo se ha pronunciado en el mismo sentido en sus sentencias de 15 enero 2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, declarando no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la comunidad autónoma de Canarias³⁸.

³⁵ Sobre la zonificación *vid.*, GIL, Javier, «¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de “Airbnb”», en *La regulación del alojamiento colaborativo*, De la Encarnación (directora), Boix Palop (coordinadora), Aranzadi, Cizur Menor, 2018, pp. 137-138; BAUZÁ MARTORELL, Felio José, «La zonificación del alquiler turístico de viviendas. La experiencia de Baleares», en *La regulación del alojamiento colaborativo*, De la Encarnación (directora) Boix Palop (coordinador), Aranzadi, Cizur Menor, 2018, pp. 374-380.

³⁶ RJCA 2017\ 645.

³⁷ JUR 2018\57291.

³⁸ RJ 2019\276 y RJ 2019\288. Así, considera el Tribunal contraria a Derecho la limitación del Decreto canario en su art. 12.1 que impone la cesión íntegra a una única persona prohibiendo la cesión por habitaciones e impidiendo el uso compartido. Entiende el Alto Tribunal que «no puede recogerse la alegación del Gobierno canario de concurrencia de razones de interés general vinculadas al orden público para justificar la prohibición del alquiler por habitaciones fundada en que la coexistencia en un mismo edificio de viviendas residenciales y viviendas vacacionales «perturba la convivencia entre el residente habitual con el usuario turístico que está de vacaciones y tiene horarios y costumbres diferentes», pues no se ha demostrado si esas razones de orden público solo afectan al alquiler de viviendas vacacionales por habitaciones o también cuando se cede la totalidad.

En cualquier caso, no es la primera ocasión en la que el Tribunal Supremo recurre a la citada legislación para anular otros preceptos del Decreto 113/2015. *Vid.*, en este sentido, las SSTs n.º. 1766/2018 12 diciembre 2018 (RJ 2018\5689) y n.º. 2/2019 8 enero 2019 (Tol 7058800) que, fijando doctrina sobre la interpretación del art. 5 de la Ley 20/2013 y del art. 3.1 de la Ley 17/2009, anuló el art. 3.2 y el subapartado tercero del apartado IV del Anexo 2 del precitado Decreto. En concreto, se refería a la exclusión de la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de aquellas de uso mixto donde se tratan de localizar predominantemente los usos turísticos.

En la citada sentencia de 21 marzo 2017, el TSJ ante la impugnación del art. 12 del Reglamento canario por la CNMC porque se vulnera la libre oferta de servicios, señala que no hay razones para exigir a un cliente que únicamente quiere una habitación, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle solo una estancia. La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia (fundamento de derecho 6). Como vemos, este pronunciamiento considera injustificada la restricción y lesiva de la libre competencia, pues no existe razón convincente para obligar a quien solo quiere alquilar una habitación que tenga que asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda.

La STSJ de Canarias de 21 marzo 2017 fue confirmada por el Tribunal Supremo. De un lado, porque dicha prohibición de alquiler por habitaciones no viene establecida en el art. 5.e) LAU, que se limita a excluir de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda y de donde no puede deducirse la conclusión de que dicha ley estatal prohíba la cesión temporal de habitaciones o estancias Y, de otro lado, según el TS tampoco existen razones de interés general de orden público que justifiquen dicha prohibición basadas en la perturbación entre residentes habituales y usuarios turísticos, que tienen horarios y costumbres diferentes, máxime cuando pueden lograrse esos mismos fines a través de otras medidas que resulten menos limitativas de la libertad de prestación de servicios.

Los distintos conflictos normativos (limitación de días, cesión de habitaciones, nuevas licencias, viviendas de las plantas bajas o primeras, capacidad máxima) muestran el sometimiento a regulaciones que coartan y obstaculizan la libertad de empresa. Así lo ha manifestado en reiteradas ocasiones la CNMC a través de la impugnación de normas autonómicas y la elaboración de informes, poniendo de manifiesto la gravedad de las restricciones impuestas al alquiler turístico y el impedimento al desarrollo de los prestadores de servicio³⁹. La intervención pública debe responder al interés general y ser proporcionada, sin generar desequilibrios entre los territorios. La diversidad normativa junto al intrusismo en el ámbito privado y la libre competencia genera una importante inseguridad jurídica. Esta realidad debe servir como reclamo para la unificación territorial del derecho en materia de viviendas turísticas. En definitiva, urge una regulación uniforme más eficiente y que respete la autonomía de la voluntad en la contratación⁴⁰.

Como se puede comprobar, esta norma ha sido parcialmente derogada, por lo que se está trabajando en la elaboración de un borrador de proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de la actividad turística de vivienda vacacional de la comunidad autónoma de Canarias, disponible en: http://acadur.es/wp-content/uploads/2018/05/180528_borrador.pdf (consulta de 25 abril 2021).

³⁹ Vid. *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*, E/CNMC/003/19 julio 2018.

⁴⁰ OTERO COBOS, M^a Teresa, *op. cit.*, p. 359.

Es por ello que la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia denuncia la prohibición del alquiler temporal por estancias, porque constituye una barrera de entrada al mercado y una limitación injustificada del número de plazas ofrecidas en el mercado. Esta posibilidad, que es obvia en el marco de la libertad personal y la libertad de empresa, supondría una asignación más eficiente de los recursos infrutilizados. Considera la Comisión que la posibilidad de ofertar estancias en lugar de la vivienda en su totalidad supone poder acceder a un alojamiento a un precio inferior, de modo que la exclusión de dicha posibilidad priva a los usuarios de acceder a una oferta más variada y barata⁴¹. En aras de evitar dichas consecuencias, regulaciones internacionales como Francia o Ámsterdam permiten tanto el alquiler de la vivienda completa o por estancias⁴².

En tercer lugar, más conflictiva resulta la regulación de Castilla y León, ya que surgen serias dudas acerca de si el arrendamiento por habitaciones se encuentra o no permitido. En este sentido, la STSJ de Castilla y León de 2 febrero 2018⁴³ anuló el apartado segundo del art. 3 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León que señalaba que «Las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo, no permitiéndose la cesión por estancias». En este sentido, puso de manifiesto el tribunal que el legislador autonómico no está legitimado para prohibir la cesión por habitaciones de una vivienda de uso turístico, puesto que la exclusión del alquiler por estancias no deriva del art. 5.e) LAU, ya que este «se refiere únicamente al alquiler de la vivienda completa porque el arrendamiento por estancias no está contemplado en la misma, luego ni lo prohíbe ni lo permite». Además, tampoco estima que esta prohibición al desarrollo de la actividad de alojamiento esté justificada pues «no se parecían (*sic*) razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda».

Por su parte, la STS 24 septiembre de 2019⁴⁴ ha considerado que el Decreto 3/2017 no vulnera ni la Constitución, ni la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, ni la Ley de garantía de la unidad de mercado en las cuestiones propuestas⁴⁵. En concreto, la exigencia de que la actividad de cesión del alojamiento sea «de forma habitual» (art. 4 c.) no resulta

⁴¹ MARTÍNEZ NADAL, Apol.lònia, *op. cit.*, p.129.

⁴² MONTERO PASCUAL, Juan José, *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 310 y 311.

⁴³ RJCA 2018\5.

⁴⁴ RJ 2019\3729.

⁴⁵ En el ámbito de la unidad de mercado, hay que tener en cuenta que la STJUE 30 enero 2018 (TJCE 2018\17) destaca que la Directiva 2006/123/CE no se opone a que el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio se supedita al respeto de un límite de carácter territorial, siempre que se cumplan las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad enunciadas en el art. 15 apartado 3 de dicha norma comunitaria europea. Por lo tanto, tampoco cabe esgrimir la unidad del mercado interior para descartar, de forma directa, la existencia de legislaciones sectoriales.

irrazonable puesto que determina que los arrendamientos ocasionales no quedan sometidos a la citada reglamentación al no considerarse, propiamente, como actividad turística. De este modo, desestima el recurso de casación interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, que había solicitado la nulidad de algunos preceptos, y confirma la STSJ de Castilla y León de 2 de febrero de 2018, que solo anuló la prohibición del alquiler por habitaciones.

Así, a pesar de que no se pronuncia sobre el art. 3.2 de la norma regional, fija doctrina jurisprudencial sobre la interpretación del art. 5 de la Ley 20/2013 y del art. 3.1 de la Ley 17/2009, declarando que la disposición autonómica no contraría tal legislación. En concreto, los arts. 4.c) (sobre la exigencia de habitualidad), 4.d) (referido a la prohibición de que el hospedaje exceda de dos meses), 6 (que impone la obligación de exhibir en la entrada de la vivienda una placa identificativa de la actividad), 25 (sobre el deber de facilitar atención telefónica al cliente durante las 24 horas del día) y 30.4 (que habilita a la Administración competente en materia de turismo a recabar datos sobre los precios de los servicios de alojamiento turístico con fines estadísticos, informativos o publicitarios y su inclusión en catálogos, guías o sistemas de aplicación informáticas de carácter turístico) del citado Decreto 3/2017.

Sin embargo, continúa vigente el apartado primero del anterior art. 3 (que no fue impugnado) y en el que se alude a la cesión de las viviendas «en su totalidad», por lo que no queda claro si esta modalidad de arrendamiento recibe amparo en la legislación sectorial.

En cuarto lugar, en Murcia encontramos la habilitación legal en el art. 2.2 del Decreto n.º 256/2019, de 10 octubre por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia. En quinto lugar, disponemos del Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, del País Vasco que incluso crea una nueva categoría denominada «alojamiento en habitación de vivienda particular para uso turístico».

En sexto y último lugar, a pesar de que no se refiera a ello de forma expresa (*vid.* art. 22.2 de la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de turismo de Navarra), parece deducirse de la normativa sectorial vigente que no existe una limitación en este sentido. A este respecto, el art. 3 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra indica que podrán adscribirse a la modalidad de vivienda turística «las partes independientes de un edificio». En todo caso, la cuestión no está exenta de discusión, pues el mismo precepto exige, entre otros requisitos, que dispongan de un acceso independiente, lo cual complica la existencia de este tipo de alquileres.

2.2. Comunidades autónomas que prohíben el arrendamiento por habitaciones

Una vez visto qué comunidades autónomas son las que permiten el arrendamiento por habitaciones, corresponde ahora situarnos en el plano contrario. En primer lugar, en Aragón el art. 3 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, sobre viviendas de uso

turístico de Aragón prevé que «Las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias». Sin embargo, lo cierto es que posteriormente, incluso en algún caso, el legislador ha optado por remitir incluso a la normativa de otro tipo de establecimiento de alojamiento reglado y tradicional. En este sentido, el art. 66.3 del Decreto 10/2017, de 17 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, modificado a su vez por el apartado dieciocho del art. único del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, indica que «El alojamiento comprenderá la unidad completa» y luego sigue «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».

En segundo lugar, en Baleares⁴⁶, el art. 9 de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas modifica, entre otros, el apartado 13 del art. 50 de Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que reza a partir de dicho momento así: «Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes».

Asimismo, el apartado 15 del mismo artículo indica que «Las estancias turísticas reguladas en este capítulo son incompatibles con la formalización de contratos por habitaciones o con la coincidencia en la misma vivienda de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes, sin perjuicio de la regulación de estancias turísticas en habitaciones que se pueda establecer».

Por su parte, a tenor de la Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para aprobar determinados textos refundidos se introduce un nuevo apartado, el número 22.b al art. 50 de la Ley 8/2012 según el cual «No se permite la coincidencia en el inmueble de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes».

En tercer lugar, en Cantabria el recién aprobado 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, en su art. 3, referido a la clasificación de las viviendas de uso turístico, se distinguen dos modalidades: la vivienda de cesión completa y

⁴⁶ Por su relevancia, cabe destacar la SAP de Islas Baleares de 17 octubre 2018 (AC 2018\1852) que resuelve un caso donde el propietario tiene la posibilidad de resolver el contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU con el arrendatario que subarrienda la misma a través de una plataforma turística. En tal caso había quedado probado, mediante la aportación de enlaces de internet a la plataforma Airbnb, con comentarios de los clientes y fotografías de la vivienda, que era ocupada por diferentes grupos de personas, que se sucedían en plazos de unos días o una semana, de distintas edad y nacionalidades.

la vivienda de cesión compartida (en esta última se ceden temporalmente con fines turísticos habitaciones, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata utilización, con derecho de uso del baño o baños, aunque el propietario deberá residir en la vivienda). Esta norma incluye una batería de condicionantes que combaten con eficacia los efectos de la economía colaborativa. Por ejemplo, cierra la posibilidad de alquilar una casa por habitaciones, solo se permite el alquiler de la casa completa.

En cuarto lugar, también el art. 2.c) del Decreto 36/2018, 29 mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de Castilla la Mancha limita esta posibilidad de arrendamiento.

En quinto lugar, en similares términos se manifiesta el art. 221, apartado 3, del Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña al destacar que «Las viviendas de uso turístico se ceden enteras y no se permite la cesión por estancias».

Además, en esta última ha analizado algunas exigencias como la referida a que el propietario conviva con el usuario. Esta restricción se relaciona con la protección de inquilinos ante posibles problemas de convivencia con otros usuarios, pero la Comisión considera que no responde a un verdadero fallo de mercado (principio de necesidad) porque pueden existir otros usos más problemáticos a estos efectos (pisos compartidos de estudiantes) y porque además considera que los mecanismos reputacionales, facilitados por las plataformas de alquiler deben bastar para introducir incentivos a que el propietario establezca mecanismo para asegurarse de que la cohabitación resulta adecuada. Y el argumento final es que obligar al propietario a convivir con usuarios no asegura una convivencia de calidad entre usuarios. En cualquier caso, en la práctica, que el propietario viva en la vivienda puede burlarse con relativa facilidad a través de un empadronamiento formal sin residencia efectiva y siendo difícil probar que no vive allí, pudiendo convertirse el alquiler de habitaciones en un verdadero alquiler de vivienda completa de forma fraudulenta⁴⁷.

En sexto lugar, en la Comunitat Valenciana tampoco se permite la cesión por habitaciones, tal y como se deduce del art. 47.1 párrafo segundo. Igualmente, el art. 65.1 de la Ley 15/2018, 7 junio, de Turismo, ocio y hospitalidad alude a los arrendamientos de «inmuebles completos».

En séptimo lugar, en Extremadura a partir de la modificación efectuada en la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura por la Ley 6/2018, de 12 de julio, se cierra la posibilidad de alquilar una casa por habitaciones al anudar, en la definición de los apartamentos turísticos contenida en el art. 61, el inciso de que «deberá consistir en la cesión del uso y disfrute de la totalidad del apartamento».

En octavo lugar, más enjundia y problemática se ha generado en Galicia, en la que, inicialmente, la STSJ de Galicia de 15 noviembre 2017 consideró, en relación con el art. 5.1 del Decreto gallego, que exigía la cesión total de la vivienda sin per-

⁴⁷ MARTÍNEZ NADAL, Apol.lònia, *op. cit.*, p.133.

mitir la cesión de estancias y que ello se realizaba de conformidad con el 5.e) LAU. El Tribunal gallego apreció que la exclusión del 5.e) LAU estaba referida a la regulación de la cesión de la totalidad de la vivienda.

La Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia impugnó el Decreto 12/2017, 26 enero, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos, viviendas turísticas, y viviendas de uso turístico de Galicia, entre otras cuestiones, por prohibir la cesión de una habitación al entender que suponía una barrera de entrada al mercado. Sin embargo, en este supuesto, el TSJ de Galicia en su sentencia de 14 febrero 2018 no admitió el recurso porque la exigencia de cesión completa viene impuesta por la Ley 7/2011, 27 octubre del Turismo de Galicia y por tanto se ajusta a una previa previsión legal; es decir, permitía dicha prohibición cuando viniese impuesta por una norma con rango de Ley⁴⁸.

Posteriormente, la STS n.º. 1401/2019 de 21 octubre 2019⁴⁹ anuló la prohibición en torno a las viviendas turísticas por habitaciones, ordenando derogar dos preceptos 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 concreto, el Tribunal debía dilucidar si ello restringe indebidamente la libertad de empresa al no motivar adecuadamente la concurrencia de ninguna de las circunstancias que se recogen en el art. 3.11 de la Ley 17/2009 de 23 noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. El propio art. 5 de la mencionada Ley establece que las normas que regulen el acceso a una actividad de servicios o el ejercicio de la misma no pueden imponer a los prestadores un régimen de autorización, salvo de manera excepcional y siempre que concurren tres condiciones, que habrán de motivarse suficientemente: que no sea discriminatoria, que sea necesario y que se haga con proporcionalidad. El Tribunal Supremo decidió casar la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Galicia de 14 de febrero 2018⁵⁰ únicamente en lo referido a los arts. 4.2 y 5.1 del Decreto 12/2007, esto es, en relación con la prohibición de llevar a cabo un arrendamiento por habitaciones.

Sea como fuere, la precitada STS 21 octubre 2019 fue declarada nula mediante Auto de 19 diciembre 2019. Finalmente, la STS n.º. 652/2020 de 1 de junio de 2020⁵¹ ha justificado la existencia de una prohibición de cesión por habitaciones,

⁴⁸ RJCA 2018\375.

⁴⁹ RJ 2019\ 4086. En este sentido, el TS anula la limitación de cesión por habitaciones y añade que sin que ello suponga contradicción con el art. 5.e) LAU, pues aunque el recurrente aludía a esa contradicción con el art. 5.e), señala que «Dicha ley se limita en dicho apartado a excluir de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda –en la que concurren además los requisitos que precisa–, pero de ello no puede deducirse la conclusión de que la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe la cesión temporal de habitaciones o estancias de una vivienda (...). En consecuencia, no cabe sostener, como pretende la recurrente, que la sentencia impugnada haya violado una prohibición legal establecida en el artículo 5.e), porque tal prohibición no existe y, por ende, tampoco ha incurrido la sentencia en la infracción del principio de legalidad que aquella parte asociaba a la mencionada vulneración legal».

⁵⁰ RJCA 2019\ 375.

⁵¹ RJ 2020\1461.

por una mejor garantía de los usuarios y el fomento de una oferta turística. Así: «la protección de los usuarios turísticos y la garantía y la sostenibilidad de una actividad turística de calidad pueden considerarse una justificación de interés general que ampare determinadas restricciones contenidas en la ordenación del turismo efectuada por la Ley. Entre ellas, la de que la oferta de viviendas turísticas y de uso turístico hayan de alquilarse en su totalidad, habida cuenta de que la posibilidad de alquilar habitaciones solas existe en la ordenación de Galicia tanto en las modalidades tradicionales de alojamiento (hoteles, pensiones y similares) como –lo que es más relevante en la perspectiva desde la que se realiza este examen– en alquileres particulares fuera de la normativa turística. Así pues, en un ámbito circunscrito de ese modo a una sola modalidad de alquiler y con la finalidad de que la misma pueda mantener una mayor calidad y protección de los usuarios, la exclusión del alquiler por habitaciones puede considerarse una regulación admisible y proporcionada desde la perspectiva de la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado y de la Directiva de servicios».

En conclusión, en Galicia no se puede arrendar la vivienda por habitaciones con fines turísticos. El propio Tribunal reconoce que esta sentencia es «aparentemente opuesta» a la dictada en el caso de Canarias. Sin embargo, a diferencia de Canarias, en Galicia existe respaldo legal en su propia Ley de Turismo. Como indica el Tribunal Supremo «en el presente supuesto entendemos que la finalidad de la medida ofrecida por el legislador autonómico, principalmente la mejor garantía de los derechos de los usuarios y el fomento de una oferta turística de calidad, en el contexto de las amplias posibilidades de alquiler por habitaciones que se admiten en otras modalidades de arrendamientos, tanto entre las tradicionales contempladas por la propia Ley, como fuera de la misma en contratos no sometidos a la regulación turística, permiten entender que la exclusión del arrendamiento separado por habitaciones en las viviendas turísticas y de uso turístico es conforme a derecho».

En noveno lugar, en el caso de La Rioja, cabe señalar que la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja (en su última versión ofrecida por la Ley 2/2020, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2020) no destaca nada al respecto. Hemos de acudir, por tanto, al 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 Rioja⁵². En concreto, prevé su art. 66.1 que tendrán la consideración de viviendas de uso turístico cuando «sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad». Asimismo, el apartado tercero del mismo precepto señala que «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».

⁵² Hay que tener en cuenta que esta norma ha sufrido diferentes modificaciones. Entre otras, *vid.* las comportadas por el Decreto 40/2018, de 23 de noviembre y el Decreto 15/2021, de 17 de febrero.

Por último, en décimo lugar, el art. 2.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad Autónoma de Madrid por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid prohibía el arrendamiento por habitaciones. En concreto, define las viviendas de uso turístico como «aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio». Además, tras la reforma de dicho Decreto por el Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, dicho precepto sigue haciendo referencia a la totalidad de la vivienda.

III. CUESTIONES GENERALES EN TORNO AL SUBARRIENDO

En todo contrato de arrendamiento de vivienda el arrendador se obliga a ceder el uso de la vivienda al arrendatario que es quien adquiere su uso pagando por ello un precio (renta). En esta relación contractual a veces entra en juego un tercero a través de la figura del subarriendo, de modo que el esquema anterior se vería modificado en el sentido de que el arrendatario se convertiría en el subarrendador y ese tercero en el subarrendatario. Tanto el Código civil como la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en lo que ahora nos interesa, se refieren a ello aunque con distintos matices. Hasta aquí nada nuevo, sin embargo a lo largo de las páginas que siguen vamos a ver qué ocurre cuando el arrendatario de una vivienda decide subarrendarla por su cuenta a un tercero con una finalidad turística.

1. En el Código civil

El Código civil regula el contrato de arrendamiento de cosas, obras y servicios, en los arts. 1542 a 1600. En la actualidad solo el de cosas se corresponde en sentido puro con el arrendamiento. En concreto, el contrato de arrendamiento de vivienda el arrendador es quien se obliga a ceder el uso de la vivienda mientras que el arrendatario es quien adquiere su uso pagando por ello un precio. Cuando en el contrato de arrendamiento no se prohíba de forma expresa, el arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad frente al cumplimiento del contrato con respecto al arrendador (art. 1550 CC). El subarrendatario está obligado, en favor del arrendador, por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario, ello sin perjuicio de su obligación con respecto al subarrendador. Es más, no olvidemos que como consecuencia de la acción directa que puede ejercitar el arrendador frente al subarrendatario, este queda también obligado con respecto a aquel por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento (art. 1551 CC).

Vemos cómo en el Código civil el subarrendamiento está permitido, a no ser que las partes, de común acuerdo, lo excluyan expresamente en el contrato, pudiendo llevarse a cabo tanto de forma parcial como total. Además, entre otras causas, el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por infringir alguna de las condiciones estipuladas en el contrato (art. 1569.4 CC).

No obstante, bien es sabido que los arts. 1546 y siguientes, ubicados en el Capítulo II «De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas» del Libro IV del Código civil, aunque inicialmente se redactaron para dar cabida a dichos inmuebles, tras la promulgación de la legislación especial de arrendamientos se aplica a los bienes muebles y a aquellos otros excluidos de la legislación especial.

2. En la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Por todos es sobradamente conocido que la regulación que en nuestro ordenamiento jurídico se consagra al contrato de arrendamiento va más allá del articulado del Código civil. En concreto, hay que acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la Ley de Arrendamientos Rústicos para un estudio completo. Procede ahora que nos refiramos a la primera, en la que también se contempla el subarriendo aunque con diferencias con respecto a la regulación del Código civil. De entrada, hay que insistir en la regulación imperativa de la LAU, de modo que sería nula toda estipulación que modificase las normas del Título II de la LAU en perjuicio del arrendatario o del subarrendatario, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice (art. 6). Asimismo, el derecho del subarrendatario se extingue cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó la vivienda. En el caso de que el inmueble se destine a vivienda, el precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento (art. 8).

En el supuesto de que se trate de un arrendamiento para uso de vivienda, de entrada no estaría permitido subarrendar una vivienda en su totalidad (en cambio sí se permitía en la regulación de la LAU 1964) pero sí se podría subarrendar habitaciones si el propietario-arrendador da su consentimiento, lo cual debería constar expresamente en el contrato de arrendamiento celebrado entre arrendador y arrendatario.

En caso de llevar a cabo un subarriendo total porque se alteraría la naturaleza del arrendamiento, que no es otra que la de servir como vivienda habitual; es decir, si el subarriendo fuera total el contrato perdería su condición de arrendamiento de vivienda, por no estar destinado a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario según el art. 2, sin perjuicio de la validez del pacto⁵³.

Por lo tanto, de dicho texto parece inducirse que es nulo el subarriendo total de la vivienda según la LAU 1994. Más aun por el razonamiento añadido. Sin embargo, otra parte de la doctrina matiza que ello no es del todo cierto ya que la Ley

⁵³ FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro/ FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro, *Nueva suma de arrendamientos urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 96.

no prohíbe un subarriendo total, puesto que una prohibición así no parecería tener razón de ser en el caso de que mediase el consentimiento del arrendador. Lo que ocurriría es que, en tal caso, el subarriendo total no estaría sometido ahora al régimen especial arrendaticio, sino que se regiría, en primer lugar, por la voluntad de las partes y, en segundo lugar, por el Código civil. Y esto nos permite enlazar con el argumento referido a la necesidad de servir de vivienda habitual: la LAU solo acoger en su ámbito objetivo de aplicación los supuestos de necesidad de vivienda del arrendatario y, en su caso, de su familia, no aquellos en los que la necesidad no exista⁵⁴.

Por otro lado, en el caso de que el uso del inmueble se destinase a un uso distinto al de vivienda, se estará a lo pactado entre las partes, sin que sea necesario contar con el consentimiento del arrendador para proceder al subarriendo. Además, en tal caso el arrendador tendrá derecho a elevar la renta un 10 por 100 de la renta en vigor si el subarriendo es parcial, y un 20 por cien en el caso de subarriendo total de la finca arrendada (art. 32.2 LAU).

Otra diferencia a tener en cuenta entre el subarriendo de vivienda y el de uso distinto al de vivienda reside en que el art. 32 no prevé que el subarriendo quede sometido al régimen del Título III de la LAU. Se tratará, salvo pacto en contrario, de un subarriendo del Código civil al que se le aplicarán los arts. 1551 y 1552 CC. No existe ninguna prohibición acerca de que el subarrendatario a su vez celebre otro contrato de subarriendo (a diferencia de cuanto ocurría con la LAU de 1964), en cuyo caso el subarrendatario que subarriende parece que no estaría sometido, al menos de entrada, al art. 32 LAU. Lo anterior supondría que no tendría obligación ni de notificar al arrendatario ni de pagarle una elevación de renta. Sin embargo, parece que lo más lógico sería, por aplicación del principio de analogía, aplicar el mismo régimen en ambos casos⁵⁵.

En cualquier caso, el arrendador podrá resolver el contrato por: «c) El subarriendo o la cesión incontinentes» (art. 27 LAU).

IV. CONSECUENCIAS DERIVADAS DEL SUBARRIENDO DE UNA VIVIENDA POR EL ARRENDATARIO CON UN FIN TURÍSTICO

En relación con el posible subarriendo de una vivienda turística, las legislaciones autonómicas no contemplan nada. Ello es así porque por la propia naturaleza de este

⁵⁴ REGLERO CAMPOS, FERNANDO/COSTAS RODAL, LUCÍA, «Comentario al artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano (coordinador), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 251 a 281; ALBIEZ DOHRMANN, Klaus Jochen, «Comentario al artículo 1550 CC», en *Comentarios al Código Civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano (director), Tirant lo Blanch, 2013, p. 10979; MARÍN CONTRERAS, LUIS, *Ley de Arrendamientos Urbanos. Actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Bosch, Wolters Kluwer, Madrid, 2019, pp. 146-147.

⁵⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, «Comentario al art. 32. Cesión del contrato y subarriendo», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano (coordinador), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, p. 973.

contrato, y fundamentalmente por su escasa duración (normalmente apenas unos días) no tendría sentido alguno.

A lo que nos vamos a referir ahora es al supuesto en que el arrendatario de una vivienda donde reside (se supone que de manera permanente), la subarrenda a un tercero introduciendo un destino nuevo: el de uso turístico. Sin embargo, por mucho que el arrendatario de una vivienda se pueda ver tentado a subarrendarla como vivienda –o habitación– de uso turístico, ello no puede acontecer sin más, puesto que, de entrada, y suponiendo que el arrendador y propietario estuviera de acuerdo (habría que revisar el propio contrato para ver si la vivienda se ha de destinar exclusivamente a vivienda permanente de los arrendatarios sin que tenga cabida el subarriendo y, en caso de tener cabida, que está de acuerdo en que se destine a uso turístico), deberíamos tener en cuenta la normativa autonómica que se aplique donde esté ubicada la vivienda y el cumplimiento de las normas de la comunidad de propietarios del edificio en cuestión.

Aun con todo, estamos observando situaciones en las que algunas personas deciden arrendar una vivienda con el objeto de subarrendarla a través de alguna plataforma digital para hacer negocio (pese a no tener la vivienda la licencia oportuna para un uso turístico), dado que esos alquileres por días se han convertido en un atractivo negocio. En tales casos, y aunque en el contrato de arrendamiento se recoja la posibilidad de que el arrendatario pueda subarrendar una parte de la vivienda, ello no le permite poder hacerlo con un uso turístico, en el que, por definición, existiría una rotación continua de subarrendatarios.

Es más, incluso en el supuesto de que se hayan obtenido las licencias administrativas requeridas para ello, que el arrendatario transforme por su cuenta el uso de la vivienda en contra de lo establecido en el contrato, supondrá que el propietario pueda resolver el contrato de arrendamiento. Según la jurisprudencia, que el arrendatario explote sin el consentimiento del arrendador propietario una vivienda para uso turístico, constituye un incumplimiento contractual que conduce a la resolución del contrato. Efectivamente, la jurisprudencia es unánime en cuanto a que el subarriendo inconsentido es causa de resolución de contrato (por todas, SAP Barcelona secc. 4^a, de 21 septiembre 2016⁵⁶, SAP Barcelona secc. 13^a, de 28 junio 2016⁵⁷, SAP Madrid secc. 11^a, 3 noviembre 2011⁵⁸).

Así, la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 9 de Barcelona de 14 diciembre 2015 estableció la nulidad de sanción impuesta al arrendador por explotación de una vivienda para uso turístico sin licencia por parte del arrendatario. El arrendador desconocía que la vivienda se encontraba subarrendada para uso turístico y en el contrato de arrendamiento se prohíbe expresamente que se realice este tipo de actividades, por lo que no concurre el elemento de culpabilidad. Podría apreciarse

⁵⁶ JUR 2017\28374.

⁵⁷ JUR 2016\211645.

⁵⁸ JUR 2011\436390.

una actitud negligente por parte del sujeto, pero la Administración no ha acreditado que conocía o podía conocer que se estaba cometiendo una infracción y no se puede exigir al propietario que rastree continuamente la red para conocer si su vivienda se está ofreciendo para alquiler turístico por el arrendatario⁵⁹.

En el supuesto de que se causara un daño a una de las partes contratantes en el curso del contrato, la responsabilidad es el resultado de un incumplimiento de dichas obligaciones (art. 1101 CC) sin perjuicio de que, al tratarse de una obligación recíproca, pueda dar lugar a su resolución (art. 1124 CC)⁶⁰.

Es decir, aunque se hayan podido obtener las licencias administrativas oportunas, en el caso de que el arrendatario transforme un piso alquilado para su uso como vivienda, en un uso distinto del de vivienda, y esta transformación contradiga lo pactado en el contrato, el propietario podrá solicitar la resolución del contrato de alquiler. A ello habría que añadir que, si además no se hubiera obtenido la preceptiva autorización administrativa para el alquiler turístico, se aparejarían sanciones administrativas, en cuyo caso, si el arrendador no quiere verse comprometido por ellas, debería probar que no ha tenido nada que ver.

Con esto no estamos diciendo que el arrendatario no pueda subarrendar la vivienda a turistas, sino que solo podrá hacerlo si existe un consentimiento previo por parte del arrendador y se cuenta con la preceptiva licencia turística. No hay que olvidar que cada comunidad autónoma fija sus propias normas en cuanto a la obtención de licencias turísticas. Aun cuando se conceda al arrendatario el derecho a subarrendar una de las partes de la vivienda, el subarriendo parcial no da cabida sin más al alquiler turístico, donde hay una rotación continua de huéspedes y existe un claro ánimo de lucro.

En el supuesto de que el arrendatario proceda a subarrendar la vivienda sin contar con el preceptivo consentimiento del arrendador, este podrá acudir en primer lugar a la vía extrajudicial quedando expedita en todo caso la vía judicial. Por lo tanto el subarriendo sin el consentimiento del arrendador permite a este poder resolver el contrato, máxime si el subarrendatario es un turista, por el incumplimiento de las normas fundamentalmente administrativas que ello supone. No constituye novedad alguna que cualquier incumplimiento contractual dé lugar a la resolución del contrato, con las consecuencias legales que de ello se derivarían.

Además de las consecuencias civiles (resolución del contrato), hay que tener en cuenta las sanciones administrativas, que pueden ser de dos tipos. En primer lugar, puede tratarse de un expediente sancionador de control de la legalidad de la vivienda turística, con la multa correspondiente por infracción (leve, grave o muy grave) debida al inicio de una actividad turística sin cumplir con los requisitos legales⁶¹. En

⁵⁹ JUR 2016\4977.

⁶⁰ MONTERROSO CASADO, Esther, «Responsabilidad Civil por daños derivados del alojamiento colaborativo», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 183.

⁶¹ Cuando se trate de una multa, cada comunidad autónoma fija su cuantía.

segundo lugar, los propietarios también pueden recibir sanciones tributarias en caso de no declarar los ingresos obtenidos del alquiler turístico.

Efectivamente, es importante tener en cuenta que el propietario podría ser requerido en el caso de que el arrendatario arriende la vivienda para uso turístico de forma ilegal. Habrá que analizar cada supuesto pero podría derivarse una responsabilidad solidaria tanto para el propietario (arrendador) como para el arrendatario, si la vivienda no cuenta con la preceptiva licencia para un uso turístico.

¿Cabría una responsabilidad penal para el arrendatario que sin consentimiento del propietario del inmueble o del titular de un derecho real sobre el mismo, subarrienda toda o parte de la vivienda para uso vacacional? Se podría argüir que nos hallamos ante un delito de estafa en perjuicio del arrendador que desconoce el destino de su inmueble, habida cuenta de que el arrendador realiza el contrato de alquiler ocultando su verdadera finalidad, esto es, el ánimo de lucro a través del subarriendo de la vivienda para uso turístico. También se ha planteado la concurrencia de un delito de estafa inmobiliaria cuando el arrendatario perjudica al subarrendatario haciendo el creer que tiene facultades de disposición sobre el inmueble cuando en realidad no las tiene. El perjuicio patrimonial aquí se produce cuando el subarrendador se niega a entregar las llaves de la vivienda al subarrendatario que ha pagado la fianza y el alquiler, o incluso cuando habiéndole entregado las llaves de la vivienda se impide el ingreso del subarrendador a la misma por el propietario⁶².

V. CONCLUSIONES

La exclusión recogida en el art. 5.e) de la LAU ha dado lugar a que la regulación de las viviendas de uso turístico en España se encuentre dispersa. En este sentido, todas las comunidades autónomas cuentan con una normativa propia al respecto. Además, a ello hay que sumar que los legisladores sectoriales, lejos de mantener unos criterios más o menos comunes, optan por distintas soluciones. Difieren desde el tipo normativo empleado (decretos, leyes), pasando por el concepto mismo de vivienda turística y hasta las prohibiciones aplicables.

Por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de este contrato, si bien es cierto que existe gran confusión con otros conceptos, consideramos que estamos ante un nuevo tipo de contrato que posee una naturaleza propia frente a los arrendamientos de temporada. En cuanto a las diferencias con el arrendamiento de temporada, tenemos que señalar que giran en torno a cuatro aspectos: su regulación, uso, duración, y su tributación. Fundamentalmente, debemos poner de relieve que las viviendas turísticas, tal y como hemos mencionado, se someten a las normas autonómicas. Además,

⁶² VEGA GUTIÉRREZ, José-Zamyr, «Aspectos jurídico-penales del realquiler vacacional fraudulento», en *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*, Lucas Durán (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, p. 187.

estas últimas suelen incluir una serie de requisitos y exigencias para poder iniciar la actividad, lo cual no acontece con los de temporada.

Por otra parte, resulta fundamental poner de manifiesto que este negocio jurídico privado, el de arrendamiento turístico, coexiste con otra figura, a saber, el contrato de alojamiento turístico que se enmarca en el Derecho público. Así, podemos afirmar que coexisten, de forma paralela, una regulación administrativa de las VUT y otra de carácter civil.

Sin embargo, la anterior tarea se complica aún más si tenemos en cuenta la posibilidad de alquilar solo una parte de la vivienda, en suma, una habitación de la misma. En este punto, nos encontramos con un claro ejemplo de lo que indicamos con anterioridad. De nuevo, las autoridades autonómicas han escogido, sin fundamento aparente, entre permitir o prohibir este extremo. Es por ello que la desigualdad territorial es tan marcada en este campo, pues en función de la comunidad en la que se vaya a destinar una vivienda a uso turístico, se encontrará con un panorama y unas limitaciones totalmente distintas.

Desde nuestra perspectiva, al margen del tenor literal de las normas, no existen argumentos para vetar esta modalidad a los propietarios de los inmuebles y no nos parece suficiente la justificación referida a la necesidad de velar por la calidad del producto. Principalmente, porque en dicho precepto no se fijan estándares de calidad (lo que sí podría resultar legítimo) sino que se limita a prohibirlos, vulnerando con ello la libre oferta de servicios en el mercado.

En cualquier caso, la realidad es que, en la actualidad, contamos con un total de diez normativas que prohíben el alquiler por estancias y, por su parte, seis que lo permiten. En todo caso, hemos de señalar que la tendencia actual es la de permitir el alquiler por habitaciones y parece ser esa la línea que recientemente está siguiendo el legislador, como en el caso del reciente Decreto 256/2019, de 10 octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de la Región de Murcia. A ello, sin embargo, hay que objetar que no ocurre lo mismo en la Comunitat Valenciana, ni en la actual Ley 15/2018, 7 junio, de Turismo, ocio y hospitalidad (art. 65), ni en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana (art. 47).

Por lo que respecta al subarriendo de uso turístico, cuando este hecho se produzca sin contar con la autorización del arrendador, según la jurisprudencia constituye un incumplimiento contractual que conduce a la resolución del contrato. No obstante, a pesar de la voluntad de las partes, hemos de acudir a la disposición autonómica que se aplique donde esté ubicada la vivienda y, además, tendrá que cumplirse con las normas de la comunidad de propietarios del edificio en cuestión.

Por otro lado, si esta modalidad tiene amparo en la legislación pero no se obtiene la preceptiva autorización administrativa, se aparejarían sanciones administrativas, en cuyo caso, si el arrendador no quiere verse comprometido por ellas, debería probar que no tenía conocimiento de ello. En este sentido, habrá que analizar cada su-

puesto, pero podría derivarse una responsabilidad solidaria tanto para el propietario (arrendador) como para el arrendatario, si la vivienda no cuenta con la preceptiva licencia para un uso turístico.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBIEZ DOHRMANN, Klaus Jochen, «Comentario al artículo 1550 CC», en *Comentarios al Código Civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano (director), Tirant lo Blanch, 2013, pp. 10974 a 10985.
- AZNAR TRAVAL, Alberto, *Economía Colaborativa, Alojamiento y Transporte*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2017.
- BAUZÁ MARTORELL, Felio José, «La zonificación del alquiler turístico de viviendas. La experiencia de Baleares», en *La regulación del alojamiento colaborativo*, De la Encarnación (directora) Boix Palop (coordinador), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, pp. 374 a 380.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, «Comentario al artículo 32. Cesión del contrato y subarrendo», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano (coordinador), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 969 a 981.
- BERENGUER ALBALADEJO, Cristina, «Naturaleza y régimen jurídico de los contratos de alojamiento turístico en viviendas particulares: deslinde de figuras», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Munar Bernat/ Martos Calabrús, /López San Luis, R. / Bastante Granell (directores), Pamplona, 2020, pp. 369 a 388.
- CAMPUZANO TOMÉ, Herminia, *Las viviendas de uso turístico. Marco Legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid, 2019.
- CARMONA GONZÁLEZ, Nieves, «La economía colaborativa a vista de pájaro: panorama socioeconómico del fenómeno colaborativo», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 23 a 51.
- DELGADO TRUYOLS, Álvaro, «El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos», *El Notario del siglo XXI*, n.º. 73 (2017), pp. 40 a 43.
- «El alquiler vacacional (y II): soluciones legislativas», *El Notario del siglo XXI*, n.º. 74 (2017), pp. 32 a 35.
- DE LA ENCARNACIÓN, Ana María, «El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataforma virtuales», *Reala*, n.º. 5, enero-junio 2016, pp. 30 a 55.
- «El complejo marco regulatorio de las viviendas turísticas y sus relaciones con el urbanismo», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 85 a 110.
- DÍAZ VALES, Fernando, «Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico», en *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*, Lucas Durán (director), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 95 a 184.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Carmen, *Derecho administrativo del turismo*, Marcial Pons, Madrid, 2020.
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro/ FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro, «Capítulo 3. Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial. Especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Fuentes-Lojo Rius/Fuentes-Lojo Lastres (directores), Bosch, Madrid, 2019, pp. 365 a 478.
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro/ FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro, *Nueva suma de arrendamientos urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.
- GIL, Javier, «¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de “Airbnb”», en *La regulación del alojamiento colaborativo*, De la Encarnación (directora), Boix Palop (coordinadora), Aranzadi, Cizur Menor, 2018, pp. 141-148.

- GONZÁLEZ CABRERA, Inmaculada, *El alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost*, Dykinson, Madrid.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, «Análisis de las relaciones jurídicas entre propietario y huésped en el alojamiento colaborativo: aproximación a su naturaleza jurídica y regulación», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 113 a 158.
- GUILLÉN NAVARRO, Alejandro/ IÑÍGUEZ BERROZPE, Tatiana, «Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico», en *Estudios Turísticos*, n.º. 205, 2015, pp. 9 a 34.
- GUILLÉN NAVARRO, Alejandro, *La regulación de la vivienda de uso turístico en España*, Iustel, Madrid, 2020.
- JARNE MUÑOZ, Pablo, *Economía colaborativa y plataformas digitales*, Reus, Madrid, 2019.
- LÓPEZ BARBA, Elena, «Contenido del contrato de alojamiento turístico: derechos y obligaciones de las partes contratantes», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, Cerdeira Bravo de Mansilla (director), García Mayo (coordinador), Reus, Madrid, 2018, pp. 269 a 298.
- LÓPEZ SÁNCHEZ, Cristina, «Las viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana. Una evidencia más del desorden legislativo», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, en Munar Bernat/ Martos Calabrús/López San Luis/Bastante Granell (directores), Cizur Menor, Navarra, Aranzadi, Thomson Reuters, 2020, pp. 141 a 159.
- MARÍN CONTRERAS, Luis, *Ley de Arrendamientos Urbanos. Actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Bosch, Wolters Kluwer, Madrid, 2019.
- MARTÍNEZ NADAL, Apol.lònia, *Alquiler turístico de viviendas de uso residencial y Derecho de la competencia*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020.
- MARTOS CALABRÚS, María Angustias, «El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013», *Revista de Derecho civil*, vol. I, n.º. 1, enero-marzo 2014, pp. 91-102, disponible en file:///C:/Users/tsi/Downloads/50-164-1-PB.pdf, consulta de 25 abril 2021.
- MONTERO PASCUAL, Juan José, *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.
- MONTERROSO CASADO, Esther, «Responsabilidad Civil por daños derivados del alojamiento colaborativo», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 181 a 221.
- ORTIZ FERNÁNDEZ, Manuel, «Los títulos competenciales en materia de arrendamientos de viviendas de uso turístico en España: dispersión normativa e inseguridad jurídica», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, en Munar Bernat/Martos Calabrús/López San Luis/Bastante Granell (directores), Cizur Menor, Navarra, Aranzadi, Thomson Reuters, 2020, pp. 119 a 139.
- OTERO COBOS, M^a Teresa, «El alojamiento turístico colaborativo: Régimen iusprivatista», en *El régimen jurídico del turismo colaborativo*, Bosch Wolters Kluwer, Madrid, 2019, pp. 337 a 364.
- PARADA RODRÍGUEZ, José Luis, «Plataformas digitales y cultura colaborativa», en *Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)*, Goñi Rodríguez de Almeida (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 53 a 82.
- REGLERO CAMPOS, FERNANDO/COSTAS RODAL, LUCÍA, «Comentario al artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano (coordinador), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 251 a 281.
- RIBERA BLANES, Begoña, «Condiciones y términos de uso de Airbnb a examen: ¿cumplen estas condiciones las normas comunitarias en materia de protección de los consumidores?», en *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Munar Bernat/Martos Calabrús/López San Luis/Bastante Granell (directores), Aranzadi Thomson Reuters, 2020, pp. 527 a 546.

- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, María del Pino, «Algunos aspectos cuestionables de la regulación actual de las viviendas vacacionales en Canarias, que evidencian la necesidad de revisión», en *Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil*, González Cabrera/Rodríguez González (directoras)/Fonticiella Hernández (coordinadora), Dykinson, Madrid, 2019, pp. 99 a 116.
- SLEE, Tom, *Lo tuyo es mío. Contra la economía colaborativa*, trad. Eduardo Iriarte, Taurus, Sant Andreu de la Barca (Barcelona), 2016.
- VEGA GUTIÉRREZ, José-Zamy, «Aspectos jurídico-penales del realquiler vacacional fraudulento»; en *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*, Lucas Durán (directora), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pp. 185 a 239.