

29 FEB 2024

# **Turismo, vivienda y economía colaborativa. 1ª ed., abril 2020**

ARANZADI

---

## **This PDF Contains**

**[Páginas iniciales, p.1](#)**

**[Contenido, p.SM-1](#)**

**[Lista de autores, p.I](#)**

**[Presentación, p.II](#)**

**[Capítulo 5. Los títulos competenciales en materia de arrendamientos de viviendas de uso turístico en España: dispersión normativa e inseguridad jurídica \(MANUEL ORTIZ FERNÁNDEZ\), p.RB-5.1](#)**

# **Turismo, vivienda y economía colaborativa. 1ª ed., abril 2020**

Páginas iniciales

## **TURISMO, VIVIENDA Y ECONOMÍA COLABORATIVA**

**Primera Edición**

**(Directores)**

Pedro A. Munar Bernat

M<sup>a</sup> Angustias Martos Calabrús

Rocío López San Luis

Víctor Bastante Granell

---

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

---



*Primera edición, 2020*

Trabajo realizado en el marco del Proyecto I+D+i “DER 2017-82705-R. Programa Estatal de I+D+i Orientada a los Retos de la Sociedad. Ministerio de Ciencia e Innovación (MICINN), Agencia Estatal de Investigación (AEI), UE/FEDER”.

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra ([www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com); 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2020 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Pedro A. Munar Bernat y otros. (Dir.)]© Portada:  
Thomson Reuters (Legal) Limited  
Editorial Aranzadi, S.A.U.  
Camino de Galar, 15  
31190, Cizur Menor  
Teléfono: 902404047  
Fax: 902400010  
[atencionclientes@thomsonreuters.com](mailto:atencionclientes@thomsonreuters.com)  
[www.thomsonreuters.es](http://www.thomsonreuters.es)  
Depósito Legal: DL NA 654-2020  
ISBN 978-84-1346-592-0

# Turismo, vivienda y economía colaborativa. 1ª ed., abril 2020

Contenido

## Contenido

### Lista de autores

### Presentación

### Parte I: Economía y vivienda colaborativa

Capítulo 1. Impacto de la Economía colaborativa en los Alojamientos turísticos. Análisis del caso andaluz y almeriense (JERÓNIMO DE BURGOS JIMÉNEZ y IRENE NAVARRO DEL ÁGUILA)

Capítulo 2. Impacto, relación y perspectivas de futuro entre Alojamiento Colaborativo y Tradicional (ANTONIO JUAN LÓPEZ CÉSPEDES)

### Parte II: Marco legal del alojamiento colaborativo

Capítulo 3. El rol de la Administración Pública frente al alquiler turístico: derecho a la ciudad y derecho de la competencia (JOANA M. SOCÍAS CAMACHO)

Capítulo 4. La injustificada cesión de competencias realizada por el legislador estatal a los legisladores autonómicos para regular el Alquiler de Viviendas de Uso Turístico (HERMINIA CAMPUZANO TOMÉ)

Capítulo 5. Los títulos competenciales en materia de arrendamientos de viviendas de uso turístico en España: dispersión normativa e inseguridad jurídica (MANUEL ORTIZ FERNÁNDEZ)

Capítulo 6. Las viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana. Una evidencia más del desorden legislativo (CRISTINA LÓPEZ SÁNCHEZ)

Capítulo 7. La legislación de las viviendas de uso turístico en las Islas Baleares y su incidencia en el derecho de propiedad (JOAN ANDREU FERRER GUARDIOLA)

Capítulo 8. Restricciones legales a la vivienda de uso turístico. A propósito de la modificación del PGOU de Bilbao de 2018 (ALEJANDRO D. LEIVA LÓPEZ)

Capítulo 9. La problemática regulación autonómica de la cesión de habitaciones para uso turístico (MIGUEL LEÓN ACOSTA)

Capítulo 10. Régimen jurídico del arrendamiento de habitación para uso turístico (M<sup>a</sup> ANGUSTIAS MARTOS CALABRÚS)

Capítulo 11. El conflicto entre la regulación administrativa y la libertad de empresa en el alquiler de viviendas de uso turístico: una propuesta de solución conciliadora (JOSÉ IGNACIO CUBERO MARCOS)

Capítulo 12. Cuestiones concurrenciales en el alojamiento colaborativo (M<sup>a</sup> OLATZ RETORTILLO ATIENZA)

Capítulo 13. Cuestiones de Derecho de la competencia relativas a las plataformas digitales que ofertan viviendas de uso turístico (PEDRO MARIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ)

Capítulo 14. Las causas de discriminación en el alojamiento colaborativo desde la perspectiva del ordenamiento jurídico constitucional (DANIEL MARTÍNEZ CRISTÓBAL)

Capítulo 15. Consideraciones constitucionales sobre el derecho de propiedad respecto de la cuestión de los alojamientos turísticos colaborativos (ANA ISABEL MELADO LIROLA)

Capítulo 16. El intercambio temporal de viviendas con fines turísticos y sus efectos tributarios sobre los propietarios (YOHAN ANDRÉS CAMPOS MARTÍNEZ)

Capítulo 17. El desarrollo del cohousing en España (DANIEL HERNÁNDEZ CÁCERES)

Capítulo 18. El «cohousing» como modelo de vivienda colaborativa: riesgos derivados de la determinación de los espacios y usos, y el carácter dogmático del propósito (MARÍA PAULA RODRÍGUEZ LIÉVANO y ÁNGELES GALIANA SAURA)

### **Parte III: Relaciones jurídicas en el alojamiento colaborativo**

Capítulo 19. Naturaleza y régimen jurídico de los contratos de alojamiento turístico en viviendas particulares: deslinde de figuras (CRISTINA BERENGUER ALBALADEJO)

Capítulo 20. Prestador del servicio, usuarios y plataformas colaborativas (RUT GONZÁLEZ HERNÁNDEZ)

Capítulo 21. El consumidor de alquiler turístico vacacional: redefiniendo conceptos y relaciones jurídicas (MARÍA FRANCISCA ROSSELLÓ RUBERT)

Capítulo 22. Calificación jurídica de las plataformas de alojamiento colaborativo (AINHOA FERNÁNDEZ GARCÍA DE LA YEDRA)

### **Parte IV: Propiedad horizontal y alojamiento colaborativo**

Capítulo 23. Viviendas de uso turístico y limitaciones por las comunidades de propietarios (M<sup>a</sup> EUGENIA SERRANO CHAMORRO)

Capítulo 24. Alojamiento colaborativo y propiedad horizontal: regulación de las viviendas turísticas por parte de las comunidades de propietarios (JAVIER MARTÍNEZ CALVO)

Capítulo 25. Comunidades de propietarios y alquiler de viviendas de uso turístico: prohibiciones estatutarias y acciones de cesación (MÓNICA TESALIA VALCÁRCEL BUSTOS)

Capítulo 26. Viviendas de uso turístico y propiedad horizontal en Cataluña (FERNANDO DÍAZ VALES)

### **Parte V: Consumo, Big Data y reputación Online**

Capítulo 27. Condiciones y términos de uso de Airbnb a examen: ¿cumplen estas condiciones las normas comunitarias en materia de protección de los consumidores? (BEGOÑA RIBERA BLANES)

[Capítulo 28. Deberes de transparencia de las plataformas de alojamiento colaborativo \(JUAN FLAQUER RIUTORT\)](#)

[Capítulo 29. La Tokenización y la «blockchain» REGTURI para el alojamiento colaborativo \(CRISTINA ARGELICH COMELLES\)](#)

[Capítulo 30. «Big Data» y los ataques informáticos a la huella digital \(FRANCISCO VEGA AGREDANO\)](#)

[Capítulo 31. «Big data» y la vigilancia tecnológica: Derecho a la protección de datos personales \(ESTHER MARÍA SALMERÓN MANZANO\)](#)

[Capítulo 32. La resolución alternativa de conflictos en línea en el alquiler colaborativo \(JESÚS DEL ÁGUILA MARTÍNEZ\)](#)

[Capítulo 33. Protección del huésped como consumidor a la luz de los Reglamentos Bruselas I bis y Roma I \(SILVANA CANALES GUTIÉRREZ\)](#)

[Capítulo 34. La protección de la reputación «online» de los usuarios de alojamiento colaborativo \(VÍCTOR BASTANTE GRANELL\)](#)

# **Turismo, vivienda y economía colaborativa. 1ª ed., abril 2020**

Lista de autores

## **Lista de autores.**

Ainhoa Fernández García de la Yedra

Alejandro D. Leiva López

Ana Melado Lirola

Ángeles Galiana Saura

Antonio Juan López Céspedes

Cristina Argelich Comelles

Cristina López Sánchez

Daniel Hernández Cáceres

Daniel Martínez Cristóbal

Esther María Salmerón Manzano

Fernando Díaz Vales

Francisca María Rosselló Rubert

Francisco Vega Agredano

Herminia Campuzano Tomé

Irene Navarro del Águila

Javier Martínez Calvo

Jerónimo de Burgos Jiménez

Jesús del Águila Martínez

Joan Andreu Ferrer Guardiola

Joana M. Socías Camacho

José Ignacio Cubero Marcos

Juan Flaquer Riutort

M<sup>a</sup> Cristina Berenguer Albadalejo

M<sup>a</sup> Eugenia Serrano Chamorro

Manuel Ortiz Fernández  
maría angustias martos calabrus  
María Begoña Ribera Blanes  
María Paula Rodríguez Liévano  
Miguel León Acosta  
Mónica Tesalia Valcárcel Bustos  
Olatz Retortillo Atienza  
Pedro Mario González Jiménez  
Rut González Hernández  
Silvana Canales Gutiérrez  
Víctor Bastante Granell  
Yohan Andrés Campos Martínez



# Turismo, vivienda y economía colaborativa. 1ª ed., abril 2020

Presentación

## Presentación.

*Turismo, vivienda y economía colaborativa*, la obra que tiene en sus manos y acaba de comenzar a leer, recoge una buena parte de las aportaciones que se hicieron en el marco del Congreso Internacional sobre alojamiento colaborativo, que tuvo lugar en Almería, organizado conjuntamente por la Universidad de Almería y la Universidad de las Islas Baleares, dentro de los trabajos que vienen desarrollando los equipos de sendos proyectos de investigación, «Consumo Colaborativo: hacia un marco de protección y confianza legal y digital», dirigido por las Profesoras Rocío López San Luis y M.ª Angustias Martos Calabrús, profesoras titulares de Derecho Civil de la Universidad de Almería, y «Soluciones jurídicas y económicas al problema inmobiliario turístico», Proyecto de Investigación DER 2017-82705-R del Programa Estatal de I+D+i Orientada a los Retos de la Sociedad del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, del que me honro en ser Investigador Principal.

Los trabajos analizan las diversas cuestiones jurídicas y económicas que plantea esta forma de alojamiento, su régimen jurídico, la protección de los consumidores, el derecho de la competencia y toda la serie de problemas que suscita la gestión de las plataformas P2P, siendo una materia en continua evolución, como demuestra el hecho que desde las fechas en que tuvo lugar el encuentro, los días 21 y 22 de noviembre del año que acaba de concluir, se han ido produciendo nuevos acontecimientos, por ejemplo, la STJCE de 19 de diciembre de 2019 sobre *Airbnb*, cuyos antecedentes ya se analizan esta obra.

El alojamiento de turistas en viviendas particulares alquiladas era hasta ahora escaso en volumen y sin visibilidad, pero en los últimos años ha experimentado un enorme crecimiento, impulsado por el auge de la economía colaborativa y las plataformas on-line que han surgido como intermediarios en este tipo de contratación.

Este tipo de alojamiento ha permitido evitar las restricciones a la oferta turística impuestas por algunas administraciones. La fuerte demanda turística de los últimos años y el hecho de que su gestión escape de las administraciones, gracias a este tipo de alojamiento, ha causado graves problemas en los destinos más internacionales, temiendo algunos que puedan «morir de éxito» (la insatisfacción de los turistas provocada por el colapso, masificación y caos del destino turístico llevaría a un rápido declive del destino).

La simple prohibición de este tipo de alquileres turísticos provocaría la «ocultación» de esta actividad y seguiría existiendo de forma ilegal. Por tanto, es necesario encontrar la forma de regular el alquiler turístico de viviendas particulares de forma que evite la creación de una actividad oculta y la generación de impactos negativos sobre turistas y residentes.

Partiendo de estas premisas, el congreso se desarrolló al hilo de cuatro ponencias: «Vivienda y economía colaborativa», dictada por el Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil y director de la Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili; «Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil», dictada por la Prof.ª Carolina Mesa Marrero (Prof.ª Titular de Derecho Civil. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria); «Viviendas de uso turístico y relaciones de derecho privado», dictada por Don Juan Bautista

Cremades Morant, Magistrado, Presidente de la Sección Decimotercera, Civil, de la Audiencia Provincial de Barcelona; «La protección de los consumidores ante el alojamiento colaborativo», dictada por D. Ignacio Aycart Luengo, Asesor de Área del Defensor del Pueblo Andaluz Luengo.

Las reflexiones que se realizaron y que aparecen reflejadas en las diferentes aportaciones que conforman esta obra inciden en problemas que resultan acuciantes. Entre otros, podemos reseñar los más significativos: 1) La problemática de la distribución de competencias entre Estado y Comunidades Autónomas y la evidencia de que existen normativas autonómicas diferentes que pueden originar un agravio comparativo entre ellas; 2) El tratamiento jurídico de las plataformas colaborativas, tanto desde la perspectiva de la normativa administrativa aplicable como desde la perspectiva fiscal; 3) Las medidas de protección a los consumidores que contratan este tipo de alojamientos; 4) y, por último, la problemática de las comunidades de propietarios que tienen entre sus vecinos a quienes dedican su propiedad a este tipo de alquiler.

Sin duda, las conclusiones que se extraen de estos trabajos permitirán avanzar en la reflexión sobre un problema socioeconómico respecto del que el Derecho tiene mucho que aportar.

Mi deseo es que cuando hayan concluido su lectura se lleven la impresión de que han aprendido cosas, han podido repensar las ideas que ya tenían y han obtenido unas conclusiones provechosas.

Pedro A. Munar Bernat

*Establiments, 11 febrero 2020*

# Turismo, vivienda y economía colaborativa. 1ª ed., abril 2020

Parte II: Marco legal del alojamiento colaborativo

Capítulo 5. Los títulos competenciales en materia de arrendamientos de viviendas de uso turístico en España: dispersión normativa e inseguridad jurídica (MANUEL ORTIZ FERNÁNDEZ)

---

## Capítulo 5

### Los títulos competenciales en materia de arrendamientos de viviendas de uso turístico en España: dispersión normativa e inseguridad jurídica\*)

**MANUEL ORTIZ FERNÁNDEZ**

*Prof. Ayudante de Derecho Civil. Universidad Miguel Hernández de Elche*

#### Sumario:

- I. Contextualización del tema objeto de estudio y problemáticas que se plantean
- II. La aplicación de los artículos 148 y 149 CE en materia de viviendas de uso turístico
- III. La legislación estatal en el ámbito de las viviendas de uso turístico
- IV. Los títulos competenciales municipales en materia de viviendas de uso turístico
- V. Referencias

---

## FOOTNOTES

---

Este trabajo se enmarca dentro del Proyecto de investigación financiado por FEDER/Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades - Agencia Estatal de Investigación, Problemática jurídica actual ante los nuevos modelos de prestación de servicios turísticos en la economía colaborativa y la sociedad digital (Ref. DER2017-86897-P).

© 2020 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Pedro A. Munar Bernat y otros. (Dir.)] © Portada: Thomson Reuters

(Legal) Limited