

EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PLATAFORMAS VIRTUALES¹

Ana María De la Encarnación

Profesora ayudante doctora

-Universidad de Valencia-

Abstract: *La llamada economía colaborativa, fenómeno innovador de alcance global y transversal, supone la apuesta por una alternativa a las prácticas hasta ahora conocidas en nuestra sociedad de consumo. Esta idea de la economía colaborativa ha tenido una gran repercusión más allá de su incidencia en los mercados de servicios y bienes, afectando de forma directa al sector del alojamiento turístico. De hecho, se han generalizado de forma extraordinaria diferentes alternativas al alojamiento vacacional más tradicional, mediante plataformas virtuales que ofrecen viviendas privadas para su uso turístico a precios competitivos y prometen experiencias más cercanas a la convivencia vecinal. Alternativas que, sin embargo, no están exentas de polémica. Se trata de un fenómeno imparable que debe ser regulado, al menos mínimamente, estableciendo ciertos criterios para que el arrendamiento turístico de estas viviendas o de sus estancias no sólo deje de considerarse ilegal o clandestino, sino que, sobre todo, otorgue garantías al usuario, en cuanto consumidor turístico, y al entorno de la vivienda equilibrando la convivencia vecinal en zonas residenciales.*

1- INTRODUCCIÓN. EL FENÓMENO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA

Es algo evidente que la sociedad parece estar cambiando; la crisis financiera e inmobiliaria iniciada en 2007, junto a la posterior crisis de la deuda soberana y su respuesta en la Unión Europea con medidas de ajuste fiscal que han sumido a sus países miembros en una era de austeridad². Esta situación ha ampliado, sin duda, la base social de malestar y descontento con el sistema, que ha servido de acicate para la promoción de nuevas alternativas calificadas de *post-materialistas*, próximas a la cultura del decrecimiento. La idea básica que sustenta esta apuesta por el *decrecimiento* se encuentra en ver que los valores imperantes en nuestra economía actual no son los que traen los mejores resultados, ni para las personas ni para las sociedades en su conjunto, por lo que deben modificarse y reemplazarse por otros³.

Si hasta ahora la propiedad era aquello a lo que debíamos aspirar, la disminución de la renta y el crédito disponible entre los consumidores a consecuencia de la crisis económica, junto

¹ Esta intervención es un resumen del artículo De la Encarnación, Ana María, “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”, REALA, Nueva Época, nº 5, 2016.

² CONILL, J., CARDENAS, A., CASTELLS, M., SERVON HLEBIK, L., SVIATLANA H., *Otra vida es posible. Prácticas económicas alternativas durante la crisis*, Barcelona, Editorial UOC, 2012, pp. 29, 232.

³ Sobre este particular véase LATOUCHE, S., *La apuesta por el decrecimiento ¿Cómo salir del imaginario dominante?*, Barcelona, Icaria Antrazyt, 2006, p. 16. Y KALLIS, G., “El futuro dialéctico del decrecimiento: ¿ficción distópica o proyecto emancipador?”, *Revista de Economía Crítica*, nº 19, 2015, pp. 21-33.

al cambio cultural aparejado⁴, han supuesto la preferencia del «uso» sobre toda forma de «propiedad»; estos son los elementos para entender el auge de este modelo. Nos movemos hacia nuevas formas de entender el consumo en las que lo que importa no es la propiedad en sí, sino más bien poder acceder al uso de tales bienes y servicios⁵; la posesión vence a la propiedad. Se intentan *reinventar* las estructuras tradicionales de mercado, a las que califica de efímeras y largamente caducadas, sustituyéndolas por otras más acordes con los valores que propugna, que aunque se resumen en el aumento del bienestar del ciudadano y abarcan consideraciones tales como las de justicia social, promoción de la confianza entre las personas o el intercambio de cultura y experiencia, resulta innegable la trascendencia positiva que también tienen sobre el medio ambiente, la eficiencia de recursos y la sostenibilidad. Así, mediante aplicaciones y plataformas online, se crean puntos de encuentro de demanda y oferta de bienes y servicios infrautilizados que pueden ser compartidos, prestados, regalados, intercambiados, alquilados o comprados⁶. Ciertamente, la innovación tecnológica y el mejor acceso a la información han facilitado que el fenómeno de la economía colaborativa se haya popularizado a una velocidad vertiginosa gracias a la construcción de redes de colaboración a nivel internacional, como forma de organización, entre individuos, empresas o entidades sociales. Entre sus miembros se comparten bienes y/o servicios, pero también información y conocimiento, lo que sin duda aumenta la eficiencia colectiva, la creatividad social y una democracia más participativa⁷, reduciendo al tiempo los costes de transacción y de intermediarios gracias a la inmediatez. Estas plataformas virtuales, que han proliferado acompañando al frenético desarrollo del fenómeno colaborativo, han encontrado diferentes nichos de mercado en múltiples sectores de la economía y de la sociedad, aunque destacan especialmente en el sector del denominado alojamiento colaborativo y en el del taxi y uso compartido de vehículos.

2. EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO COMO ALTERNATIVA AL HOSPEDAJE TRADICIONAL

La pregunta obligada es la siguiente ¿el modelo colaborativo resulta aplicable al mercado inmobiliario turístico? Sin duda. Como venimos observando, asistimos a una nueva transformación del imaginario social que se debe, en gran parte, al soporte tecnológico ya que se utilizan las herramientas tecnológicas como catalizadores de la participación ciudadana, desarrollando una nueva conciencia del espacio compartido y permitiendo la emergencia de las sinergias entre individuos activos y comprometidos. Fruto de esta nueva conciencia social nace el controvertido alojamiento colaborativo, rodeado de polémica no sólo en cuanto a su denominación sino, sobre todo, en cuanto a su regulación y a las

⁴ Véase ZELIZER, V., *Economic Lives: How Culture Shapes the Economy*, Princeton University Press, 2010, p. 3.

⁵ GANSKY, L., *La malla, el futuro de los negocios es compartir*, Barcelona, Ediciones Gestión 2000, 2011.

⁶ Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI», 21 y 22 de enero, 2014. Puede consultarse online en <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:52013IE2788>

⁷ MÉNDEZ, R., “Redes de colaboración y economía alternativa para la resiliencia urbana: una agenda de investigación”, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 1139, 2015, p. 5.

distintas modalidades de su puesta en práctica, tanto en nuestro país como fuera de nuestras fronteras.

A día de hoy, el grueso de las iniciativas colaborativas se dan en este sector del alojamiento turístico. Si la idea base de la economía colaborativa es la de reaprovechar los recursos de los que disponemos, permitiendo su uso a terceras personas ¿por qué no hacer lo mismo con la vivienda? Algo que hasta ahora se conocía como *intercambio de casas*, de moda hace varios años y que consistía en la permuta temporal y gratuita de la propia vivienda durante los períodos vacacionales, se ha convertido en un lucrativo negocio para muchos gracias a la proliferación de las plataformas online de alquiler de pisos y habitaciones; estas nuevas empresas, que cuentan con multitud de usuarios en Europa y Estados Unidos, suponen un actor añadido en el tradicional mercado hotelero. Es evidente que lo colaborativo también ha llegado al sector inmobiliario y las nuevas posibilidades de intermediación tecnológica favorecen esta tendencia, reduciendo los costes de transacción pero, sobre todo, ampliando de forma prácticamente ilimitada las redes de intercambio. Las plataformas colaborativas, que se han convertido en los nuevos actores del mercado del alojamiento turístico, son según la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, «mercados de varios lados, en las cuales cada uno de los lados del mercado recibe valor por la existencia del otro o de los otros dos lados, al tiempo que se benefician mutuamente de un efecto red y realizan la función de catalizador entre los distintos lados del mercado, permitiendo resolver el problema de coordinación entre la oferta y la demanda»⁸.

La cuestión que aquí se nos plantea tiene que ver con la propia naturaleza de estas nuevas formas de alojamiento vacacional, ya que a día de hoy las ofertas existentes en estas plataformas posibilitan los alquileres no sólo de viviendas completas sino, sobre todo, la de habitaciones dentro de la misma vivienda en todos los rangos de pernoctas posibles; algunas de estas situaciones, como veremos, no tienen cabida en nuestro ordenamiento jurídico por el momento.

3. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL ALOJAMIENTO VACACIONAL EN VIVIENDAS PARTICULARES

El primero de los problemas a los que se enfrentan estas nuevas formas de alojamiento vacacional es su encuadre jurídico en alguna de las figuras ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico. El amplio abanico de posibilidades previsto por las nuevas plataformas virtuales de alojamiento choca de lleno con la regulación tradicional que, por el momento, no ha recogido estos supuestos de cesión de uso de parte de la vivienda particular –cesión de uso de estancias o habitaciones- ni tampoco el de las pernoctas en número inferior a las previstas legalmente.

⁸ Véanse las “Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa”, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (marzo, 2016), disponible online: (<https://docs.google.com/document/d/1n65MjUaTmRLuZCqTIlqyWvobVqreR-iAzzs1mhxy2y0/edit?pref=2&pli=1>).

Pues bien, como toda transformación económica disruptiva, la economía colaborativa supone un cambio de paradigma, una nueva perspectiva frente a las formas tradicionales de entender el acceso al alojamiento en cualquiera de sus segmentos, y por todo ello, carente de regulación. Sin embargo, a pesar de que se abogue por la no regulación de estas nuevas actividades⁹, es fundamental dotarlas de una respuesta jurídica adecuada para que dejen de ser considerados «alojamientos clandestinos» por gran parte de las Administraciones Públicas de este país. Se plantean, así, dos posibles alternativas en cuanto a la forma de regular esta nueva situación. La primera pasa por adecuar la regulación existente a estos nuevos modelos económicos, lo que a nuestro parecer es ciertamente complicado al tratarse de dos escenarios muy distintos, pero que bien podría suponer una situación de contingencia. La segunda implica dotar de contenido jurídico a esta nueva realidad social, existente en prácticamente todos los sectores de la actividad económica, estableciendo una ordenación propia diferenciada, que no trate necesariamente de encuadrar el fenómeno en categorías ya existentes sino que, consciente de sus particularidades, trate de dotarlo de una regulación *ad hoc*. Esta es la opción elegida por nuestras Comunidades Autónomas, como veremos a continuación.

Por lo que se refiere al encuadre jurídico de este alojamiento colaborativo, las cesiones de uso de las viviendas de forma temporal y mediante contraprestación se han articulado tradicionalmente, como sabemos, a través de la figura del arrendamiento previsto en el Código Civil. Sin embargo y dada su finalidad, es evidente que dicho arrendamiento civil podría dar paso a otro tipo de contratos más propios de la actividad turística, en la que se engloban ciertos servicios a los que quien suscribe un contrato de arrendamiento no está obligado¹⁰, como recogía la ya derogada Orden de 17 de enero de 1967, que aprobaba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico. Veamos estas dos posibilidades.

3.1 Normativa civil aplicable: arrendamientos de temporada y demás especies legales

Veamos, en primer lugar, si esta figura tendría encaje dentro de los arrendamientos civiles. La Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en adelante LAU), establece que un arrendamiento de vivienda es aquél que recae sobre una edificación

⁹ La CNMC ha manifestado que la mejor opción es la no regulación de la economía colaborativa en ninguno de los mercados en los que opera. Véase el post “Economía colaborativa y regulación”, de 16 de julio de 2014, blog de la CNMC, disponible online en <https://blog.cnmc.es/2014/07/16/economia-colaborativa-y-regulacion/>

¹⁰ El alquiler de vivienda es una transferencia de uso temporal y onerosa de la misma, cuyo arrendador no se obliga a prestar servicio ni actividad alguna en beneficio del arrendatario, a diferencia de la característica del alojamiento turístico, donde se ofrece la asistencia que recibe el cliente desde el momento de la ocupación de la vivienda, sin desvirtuar su naturaleza el hecho de que se presten todos o solamente algunos de los servicios (FRANCH FLUXÁ, J. y RIBAS CONRADO, J.F., “El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales”, *Estudios Turísticos*, nº 195, 2013, p. 40). Es esta prestación de determinados servicios la que se erige en pieza clave para calificar una actividad locativa como actividad turística (CAMPUZANO TOMÉ, H., “El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 749, 2015, p. 1205. En el mismo sentido, VERDERA IZQUIERDO, B., “La problemática del turismo residencial”, *Diario La Ley*, nº 7297, 2009, p. 9).

habitabile para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 2.1º), por un plazo mínimo de tres años salvo pacto en contrario (art. 36). Lógicamente, la concreta cesión de uso a la que nos venimos refiriendo no puede ser encuadrada en este tipo de contrato dado que carece de la vocación de permanencia. Por ello, otra posibilidad sería su consideración como arrendamiento de temporada, ya que según establece la propia LAU, éstos lo serán cuando, recayendo sobre una edificación, no tengan como destino primordial la satisfacción permanente de vivienda del arrendatario (arts. 3.2º, 29 y ss. LAU); se trata de arrendamientos de uso distinto al de vivienda, ya sea de verano, ya sea para ejercer actividades industriales, comerciales, etc.¹¹ En este caso, sería posible la consideración de estas cesiones de uso siempre que se trate de viviendas completas, esto es, de una «edificación habitable», puesto que la Ley de Arrendamientos no prevé el alquiler de temporada por habitaciones dentro de una vivienda. De forma que el régimen jurídico aplicable a estos alquileres turísticos de habitaciones sería únicamente posible entendiéndolo como un arrendamiento de cosa, según lo establecido en los artículos 1542 y 1543 del Código Civil, lo que resultaría ciertamente extraño a la vista de que se trata de una estancia que parece reunir todos los requisitos para considerarla, por un lado, un alojamiento y, por el otro, una explotación turística.

Consciente de esta situación, el legislador ha sometido a la LAU a una sustancial modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. La razón de dicha reforma, tal y como se recoge en la Exposición de Motivos de la ley de 2013, es el significativo aumento del uso del alojamiento privado para el turismo en los últimos años que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos. Esta es la razón por la que la reforma excluya de forma concreta estos supuestos para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación. La modificación realizada sobre la LAU, en cuanto a los arrendamientos excluidos se refiere, establece de forma expresa que no constituye arrendamiento sometido a dicha ley la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada a través de canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial (art. 5.e LAU)¹². De este modo, habrá que estar

¹¹ Para Román Márquez, esta figura ha sido la utilizada en fraude de ley durante años para suplantar la normativa específicamente turística por aquellos propietarios que alojaban a sus huéspedes temporales, con una finalidad inequívocamente turística, sin haber sido objeto de ningún reproche de carácter jurídico más allá de las cuestiones exclusivamente fiscales. Véase ROMÁN MÁRQUEZ, A., “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de arrendamientos urbanos”, *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, nº 1, 2014, pp. 1-24, p. 4. Más sobre esta cuestión en VERDERA IZQUIERDO, B., “El arrendamiento de temporada frente a las estancias turísticas en viviendas”, *El consultor Inmobiliario*, nº 107, 2009, pp. 1-17.

¹² Sobre la reforma véase CAMPUZANO TOMÉ, H., “El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica”, *op. cit.*, p. 1205. Sobre esta reforma, véase además, NASARRE AZNAR, S., “La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 747, 2015, pp. 205-249. También DE LA IGLESIA PRADOS, E., “La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013”, *Actualidad Civil*, nº 11, 2013, p. 3 y 4. Asimismo CARRASCO PERERA, Á., “Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas”, *CESCO, Revista de Derecho de Consumo*, nº 4, 2012, pp. 118-134. Y NÚÑEZ

principalmente a la normativa sectorial que sobre esta cuestión se establezca, en aplicación del principio de ley especial; y sólo en defecto de esta normativa sectorial específica o cuando no se reúnan los requisitos que en aquélla se establezca, se les aplicará el régimen de los arrendamientos de temporada¹³. Por el momento, todo apunta a que la única regulación se está realizando a nivel autonómico.

3.2 La aplicación de la normativa sectorial

La segunda posibilidad es que este tipo de alojamiento se resuelva como una modalidad de estancia turística en vivienda dado que parece reunir los requisitos que, de forma general, se exigen para determinar la existencia de una explotación turística, como es el desarrollo de actividades propias de la prestación de un servicio de alojamiento turístico, entre las que se incluyen las de gestión, administración y dirección comercial, además del hecho de que se publiciten a través de los canales de oferta turística.

Como ya hemos hecho mención anteriormente, el alojamiento colaborativo no es exclusivo de nuestro país, antes al contrario; aquí ha llegado de forma casi tardía una vez que se ha instalado de forma definitiva en todos los destinos turísticos a nivel mundial. En concreto, la plataforma virtual de alojamiento turístico que mayores problemas ha acarreado es Airbnb por ser, sobre todo, la que dispone de un mayor número de usuarios en todo el mundo. Pero si bien su establecimiento ha sido sencillo al tratarse de una empresa que opera online, la implantación de su actividad no lo ha sido tanto, al no encontrar acomodo en ninguna de las legislaciones existentes hasta el momento en ningún país. En realidad, se trata de una consecuencia natural de los procesos disruptivos. Por esta razón y a pesar de que esta nueva modalidad de alquileres turísticos ha funcionado durante algunos años sin estar sometida a normativa alguna en los países en los que se llevaba a cabo, esta situación parece que está próxima a su fin. Numerosos países han optado por legalizar esta nueva oferta turística que, poco a poco, deja de ser no reglada; encontramos, así, legislaciones que son completamente favorables a estas plataformas virtuales, como las establecidas en Londres o Ámsterdam, frente a otras que han optado por poner trabas a esta actividad en aras de la protección de los alquileres de larga duración, como Berlín o París.

En España las Comunidades Autónomas han seguido esta misma tendencia normativa al regular, de forma bastante similar, los alquileres vacacionales gestionados a través de plataformas virtuales como Airbnb. Y es que el núcleo principal de responsabilidades sobre el turismo se residencia en nuestras Comunidades Autónomas, a tenor de la denominada competencia exclusiva que asumieron en sus respectivos Estatutos de Autonomía partiendo de la posibilidad abierta en el artículo 148.1.18 CE, sobre promoción y ordenación del turismo en sus respectivos ámbitos territoriales y de la ausencia de reserva competencial específica en la materia a favor del Estado en el artículo 149.1. En consecuencia, todas ellas ostentan el mismo grado de competencia que alcanza por entero a

IGLESIAS, Á, “Tipología de los contratos de alojamiento extrahotelero (I)”, *Actualidad Civil* n° 12, 2010, pp. 1-20.

¹³ Véase MARTÍNEZ CAÑELLAS, A., “La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos” *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, n° 15, 2014, pp. 157-158.

la regulación jurídica del turismo y a las facultades ejecutivas inherentes¹⁴, que han ejercitado, de hecho, aprobando leyes ordenadoras del turismo que se han convertido en verdaderas normas cabecera del ordenamiento turístico autonómico. Pues bien, la regulación a la que nuestras Comunidades han sometido a esta nueva forma de alquileres turísticos es muy similar, con análogo contenido aunque distinta forma. Si bien hasta 2016 esta normativa era únicamente la que regulaba la cesión de uso de viviendas completas, ya que ninguna Comunidad permitía el arrendamiento por estancias o habitaciones, Andalucía se desmarcó con el dictado del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos.

3.2.1 El estado de la cuestión fuera de nuestras fronteras

La ausencia de regulación normativa del alojamiento colaborativo no se limita a nuestro país. En efecto, la economía colaborativa ha llegado a España después de enraizar con fuerza en Estados Unidos y en otros muchos países de Europa. Y en todos ellos, la polémica se desató por la plataforma *AirBnb*; al igual que ha sucedido con Uber¹⁵, el vacío legal existente ante la actividad que desarrolla ha hecho saltar las alarmas del sector hotelero y de las Administraciones Públicas. Parece, sin embargo, que este estado de indefinición del que esta plataforma virtual se ha beneficiado hasta el momento toca a su fin ya que numerosos países –entre los que, de momento, no se encuentra España- han procedido a regular la situación de estas plataformas virtuales, estableciendo de forma detallada cuáles son las obligaciones que derivan de la actividad que desempeñan.

Así, en Estados Unidos son numerosos los Estados que han establecido normativa al efecto a lo largo de 2014 y 2015, orientada, por un lado, a legalizar el alquiler de la propia vivienda y, por otro, a que estas plataformas sirvan de cauce para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del alquiler vacacional por los particulares a los que pone en contacto¹⁶. En Europa también encontramos muchos ejemplos de países que han optado por legalizar la situación de estos alquileres por habitación y, por ende de las plataformas virtuales en las que se anuncian, comenzado por *AirBnb*. En estos dos últimos años, han aparecido normas específicas en aquellas ciudades donde el turismo es uno de los principales motores de la economía. Ámsterdam fue la pionera en adoptar una *AirBnb friendly legislation*, permitiendo a los propietarios realizar este tipo de alquileres turísticos de corta duración en la vivienda habitual –no se permite en segundas residencias-. Con ello se

¹⁴ BERMEJO VERA, J., *Derecho Administrativo, parte especial*, Madrid, Civitas, 2009, p. 1003.

¹⁵ Sobre este fenómeno, véase el estudio de DOMÉNECH PASCUAL, G., “La regulación de la economía colaborativa (Uber contra el taxi)”, *Revista CEF Legal*, nº 175-176, 2015, pp. 61-104.

¹⁶ Ya es legal el alquiler de la vivienda habitual a través de *AirBnb* en Portland, Washington DC; Chicago y San José de California. En San Francisco, hasta 2014, era ilegal alquilar una vivienda menos de 30 días si no se disponía de un permiso especial. Pero desde octubre de ese mismo año se ha legalizado el alquiler de la vivienda habitual siempre que se haga por períodos inferiores a 90 días y que el propietario no conviva en la misma vivienda con el turista. Debe solicitarse autorización administrativa al *City Planning Department* y pagarse la tasa turística (14% del importe del alojamiento), que ha de ser cobrada directamente por *AirBnb* para remitirla posteriormente en nombre del usuario. En Nueva York, el mayor problema se encuentra en que no es legal alquilar un inmueble por un período inferior a 30 días, salvo que los propietarios también convivan en la misma vivienda. Véase JEFFERSON-JONES, J., “Airbnb and the Housing Segment of the Modern “Sharing Economy”: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking?”, *Hastings Constitutional Law Quarterly*, nº 3, pp. 457-576. También KASSAN J., Orsi, J., *The legal landscape of the sharing economy*, *Journal of Environmental and Litigation*, nº 27, 2012, pp. 1-20.

trataba de facilitar el alojamiento a quienes debían permanecer en Ámsterdam varias noches por motivos profesionales. Gracias a la *Housing Allocation Act (Huisvestingswet)* y la *Regional Housing Regulation*¹⁷ se permite este tipo de cesión de uso del inmueble siempre que tenga una duración mínima de siete noches.

París, por su parte, también ha legalizado estas plataformas virtuales gracias a la *Loi ALUR/Duflot 2015 (Accès au Logement et urbanisme rénové)*¹⁸. El sistema anterior establecía que los arrendamientos de segunda vivienda eran legales cuando el plazo era superior a 1 año (a 9 meses en caso de estudiantes). Con esta ley se llevaron a cabo importantes modificaciones en materia de alquiler de vivienda para hacer frente a la alarmante disminución de la oferta de viviendas en venta y de alquileres de larga duración¹⁹. Tras su entrada en vigor, cabe el alquiler de la vivienda habitual por habitaciones, aunque sometido a restricciones²⁰. En Hamburgo, este tipo de alquiler vacacional es legal desde 2013, siempre que se trate de primera residencia y los propietarios estén ausentes de forma temporal, sin que sea necesario solicitar licencia²¹. En Berlín, sin embargo, ha entrado en vigor una nueva normativa (*Zweckentfremdungsverbot*)²² que prohíbe los arrendamientos de corta duración de viviendas completas sin licencia desde 2016, aunque no los de habitaciones, por la misma razón que en París: la falta de oferta de inmuebles en compra y alquiler de larga duración. También Reino Unido se ha unido a esta nueva tendencia mediante la aprobación de un Plan de medidas de apoyo a la economía colaborativa²³.

¹⁷ Véase OSKAM, J., BOSWIJK, A., “Airbnb: the future of networked hospitality businesses”, *Journal of Tourism Futures*, nº 1, 2016, pp. 22-42. También HEIDE, D. Van der, PETERS, K.B.M., “Airbnb als hulpmiddel voor spreiding van toerisme in Amsterdam?”, *Vrijtijdstudies*, nº 2, 2015, pp. 9-22.

¹⁸ Se trata de la *Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*, disponible online en el sitio:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&dateTexte=20160515>

¹⁹ Véase DEVAUX, C., *L'habitat participatif: De l'initiative habitante à l'action publique*, Paris, Presses Universitaires Rennes, 2015. También LEFEBVRE, N., Destination et expériences: l'adaptation de l'offre touristique de Paris aux nouvelles attentes”, *Annales des Mines. Réalités industrielles*, nº 3, 2015, pp. 58-62. Asimismo, PÉRINET-MARQUET, H., “Accès au logement et urbanisme rénové. Loi ALUR du 24 mars 2014”, *Semaine juridique*, nº 15, 2014, pp. 709-712. Y FERRARY, N., “Les nouvelles formes de tourisme collaboratif: une demande en pleine expansion”, *Annales des Mines. Réalités industrielles*, nº 3, 2015, pp. 50-53.

²⁰ No se pueden alquilar más de 5 habitaciones de la vivienda al mismo tiempo, sin poder albergar a más de quince personas, por un período máximo de cuatro meses al año. Se permite, asimismo, el subarriendo pero con autorización del propietario si el contrato se realiza bajo la vigencia de esta nueva ley.

²¹ La Ley de 21 de mayo de 2013, que ha legalizado este tipo de estancias vacacionales en Hamburgo, puede consultarse online en:

<http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psm1?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-WoPflGHArahmen&doc.part=X>

²² Puede consultarse esta norma online en <http://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/d17-1057.pdf>

²³ En septiembre de 2014 el Gobierno británico encargó a Debbie Wosskow, CEO de la empresa *Love Home Swap*, que realizase un informe independiente sobre la economía colaborativa. Este informe fue publicado en noviembre, recogiendo más de una treintena de recomendaciones sobre cómo el Reino Unido podía convertirse en el centro mundial de la economía colaborativa (puede consultarse este informe en <https://www.gov.uk/government/publications/unlocking-the-sharing-economy-independent-review>).

Posteriormente, el Gobierno publicó la respuesta a esta revisión independiente y las recomendaciones formuladas al respecto (también puede consultarse online en https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/414111/bis-15-172-government-response-to-the-independent-review-of-the-sharing-economy.pdf). El Gobierno británico se ha mostrado completamente a favor de la economía colaborativa, llegando a afirmar «this government response formally lays down the first steps to making the UK the sharing economy's natural home».

Gracias a la *Deregulation Act 2015*, los ciudadanos de Londres pueden alquilar sus viviendas por cortos períodos de tiempo²⁴. Gracias a la nueva legislación- *Housing and Development (chapter 20) 44-45, short term-use of London accommodation: relaxation of restrictions & power to relax restrictions*²⁵- se establece que el alojamiento temporal en la ciudad Londres no supone un cambio de uso siempre que se cumplan dos requisitos: que el número de noches de alquiler temporal no exceda de noventa al año y que quien proporcione el alojamiento sea responsable de pagar la *council tax*²⁶.

3.2.2 El alquiler turístico de viviendas completas en España

La regulación que de esta figura se ha hecho por parte de nuestras Comunidades Autónomas refleja la existencia de la situación disruptiva a la que nos referimos más atrás. Es evidente que se trata de una realidad social que existe y se da con cada vez mayor frecuencia en los sitios de mayor afluencia turística, por lo que no es dable obviar su regulación, aunque esta sea tardía, por la identificable poca capacidad de reacción de nuestro ordenamiento jurídico ante la masificación social y la revolución productiva²⁷, e incompleta, dado que de momento se ha parcheado por medio de normas que no atienden a la totalidad de las modalidades de alojamiento colaborativo ofertadas por estas plataformas virtuales.

Pues bien, en cuanto se refiere a la cesión de uso de viviendas con fines turísticos, todas las Comunidades cuentan ya con una regulación propia. Si hasta el momento esta oferta se canalizaba a través de los arrendamientos de temporada, tras la reforma de la LAU estos contratos están sometidos a la legislación sectorial correspondiente, que es la autonómica por las razones ya apuntadas; aunque la excepción la constituye Cantabria, que permite elegir al propietario si gestionar su arrendamiento a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos o a través de la normativa sectorial, esto es, por el Decreto 19/2014, de 13 de marzo, de modificación del Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, que regula los establecimientos de alojamiento turístico extra-hoteler²⁸. Así, de forma general se ha optado por legalizar esta figura mediante la creación de decretos turísticos *ad hoc*.

Estas nuevas formas de alojamiento se denominan viviendas de uso turístico (Madrid, Aragón), viviendas con fines turísticos (Andalucía), viviendas turísticas (Valencia), *habitatge*

²⁴ Esta *Deregulation Act 2015* se encuentra disponible online para su consulta en <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/contents/enacted/data.htm>. Puede consultarse, asimismo, la guía sobre alquiler de estancias en viviendas que proporciona el gobierno (*Rent a room in your home*) en <https://www.gov.uk/rent-room-in-your-home/print>

²⁵ Puede consultarse online en <http://www.publications.parliament.uk/pa/bills/cbill/2014-2015/0005/amend/pbc0051606a.pdf>.

²⁶ Véase Vara ARRIBAS, G., STEIBLE, B., De BONDT, Informe “Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects (PE558.777)”, a solicitud del *Impact Assessment Unit of the Directorate for Impact Assessment*.

²⁷ BOIX PALOP, A., “De McDonald’s a Google: la ley ante la tercera revolución productiva”, *Teoría y Derecho: Revista de Pensamiento Jurídico*, n° 1, 2007, pp. 128.

²⁸ De optar por esta última, el propietario puede anunciar su alquiler vacacional a través de cualquier medio siempre que utilice los adjetivos «vacacional», «turístico», etc. Si, por el contrario, se optare por la aplicación de la LAU, el propietario debe suscribir un contrato de arrendamiento con cada alquiler que efectúe, sin que quepa la posibilidad de publicitar este alquiler en canales de oferta turística.

d'ús turístic (Barcelona)²⁹ o viviendas vacacionales (Canarias). Así, se entiende por vivienda turística aquel piso, apartamento o casa que, amueblado y equipado en condiciones de uso inmediato, se comercializa y promociona en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad con fines de hospedaje turístico, a cambio de un precio. Las principales diferencias con el denominado alojamiento turístico³⁰ son, por un lado, la habitualidad en la prestación de este servicio ya que las empresas de alojamiento se dedican de forma profesional y habitual a esta actividad y, por otro, que no se trata de un establecimiento abierto al público. Partiendo de esta definición de vivienda turística, veremos que la normativa autonómica no difiere en demasía en la regulación prevista sobre cesión del inmueble al completo, que es el primero de los requisitos que se establece por todas las Comunidades Autónomas, sin que quepa la posibilidad del arrendamiento turístico por estancias o habitaciones. Esta vivienda, por otro lado, no cabe que sea, en ningún caso, la residencia habitual del propietario, como ocurre en Madrid o en Barcelona, donde tampoco se permite convertir en HUT la primera vivienda.

Una de las cuestiones que mayor problema de interpretación ha acarreado es la que se refiere a la manera de ofertar este alojamiento, ya que en general, se establece que debe hacerse a través de canales de oferta turística³¹ -agencias de viajes, agencias inmobiliarias e Internet-, sin que quepa la publicidad directa por parte del propietario. Uno de los motivos que se apunta es que el consumidor pueda pedir responsabilidades a la agencia de viajes, que normalmente será más accesible, frente a la dificultad y coste que supondría reclamar a un proveedor, por ejemplo, de alojamiento en destino, gracias a la Directiva (UE) 2015/2302, sobre viajes combinados³². Así las cosas, Baleares fue pionera al establecer la primera ley turística que regulaba este tipo de estancias vacacionales ya en 2005, gracias a la Ley de comercialización de estancias turísticas en viviendas³³, permitiendo su comercialización siempre que su publicidad fuera gestionada exclusivamente a través de los canales de comercialización turística. También Valencia exige que la cesión de uso sea hecha a través de internet, o de gestoras u operadoras turísticas para poder ser reguladas a través del Decreto 92/2009, de 3 de julio y el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre; para poder ofertarse a través del propietario de la vivienda, éste debe dedicarse a la prestación de servicios propios de la industria hotelera, situación que no se da en Barcelona, ya que las HUT pueden ser comercializadas a través de canales de oferta turística, pero también por su propietario. En Aragón, el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, sobre viviendas de uso

²⁹ Es el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico el que reconoce esta nueva categoría de vivienda (HUT).

³⁰ Véase la Decisión de la Comisión 99/34/CE, de 9 de diciembre de 1998, sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo (DOCE n° L 9, de 15-1-99).

³¹ Sobre los canales de oferta turística, véase CAMPUZANO TOMÉ, H., “El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n° 749, 2015, pp. 1199-1246.

³² Véase FERNÁNDEZ FLORES, R., “La naturaleza jurídica de los market-place”, disponible online en <http://www.horecalleida.es/wp-content/uploads/Naturaleza-Juridica-de-los-marketplaces.pdf>

³³ Hoy derogada por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de les Illes Balears. Debemos matizar que esta Ley, aún vigente, ha sido recientemente modificada por 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 y por Decreto-Ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en les Illes Balears)

turístico, establece la presunción de que se trata de viviendas turísticas cuando se den los requisitos de promoción o comercialización a través de canales de oferta turística y el período no sea superior a 30 días. Este requisito de tiempo no se da, sin embargo, en Andalucía, que considera viviendas turísticas aquellas que se ceden de forma habitual y con fines turísticos a cambio de precio, considerándose la habitualidad inherente a la oferta en canales turísticos, según Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos.

Sobre los requisitos a nivel administrativo, la mayor parte de las Comunidades han optado por la presentación de declaración responsable para solicitar su puesta en marcha (Madrid, Valencia, Andalucía o Aragón), no así en Cataluña, donde debe presentarse comunicación previa de inicio de actividad ante el Ayuntamiento competente. A continuación, es necesaria la inscripción de la vivienda en el registro correspondiente, siendo obligatorio que el número de inscripción se haga constar en toda publicidad de la vivienda; en Madrid es el Registro de Empresas Turísticas. En Cataluña es el Registro de Turismo de Cataluña. En Valencia es el Registro de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana (Decreto 75/2015, de 15 de mayo).

Pero no son estos los únicos requisitos necesarios para poder ofertar una vivienda turística. En cuanto al número de pernoctas que puede llevarse a cabo, se han establecido períodos que varían desde las 5 noches que, como mínimo, establece Madrid³⁴, hasta un máximo de 31 días en Barcelona y en Aragón. Asimismo, en determinadas Comunidades el turista está obligado al pago de la tasa turística, que suele incluirse en el precio del alojamiento cuando se trata de hospedaje reglado. En Barcelona, estas cesiones de uso no eximen del pago del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos³⁵, que habrá de hacerse al final de cada estancia con la entrega previa de la factura por parte del propietario de la vivienda, que está obligado a presentar posterior liquidación ante la Agencia Tributaria. Por otro lado, también se exige disponer de cédula de habitabilidad, sin que el alquiler turístico pueda excederse del número de plazas indicadas en la misma; pero también estar amueblada de forma suficiente y disponer de los enseres y aparatos necesarios para su inmediata ocupación. En Valencia deben disponerse de la licencia de primera ocupación.

En esta misma Comunidad se ha planteado un problema adicional, como es el de la necesidad o no de licencia ambiental prevista en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de prevención, calidad y control ambiental de actividades de la Comunidad Valenciana. El Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico, establece que, para la puesta en funcionamiento del alojamiento turístico se requiere (art. 24) que quede constancia de que el solicitante tiene a su disposición el certificado de compatibilidad urbanística y que cuenta con las autorizaciones exigidas -urbanísticas, ambientales y de apertura-. Esta circunstancia ha sido aprovechada por la Administración valenciana para paralizar esta actividad de cesión turística cuando no

³⁴ Decreto 79/2014, de 10 de julio, de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

³⁵ Tras la Ley 5/2012, del 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas, se estableció una nueva figura tributaria, la tasa turística; se trata de un tributo propio de la Generalitat de Catalunya que grava la singular capacidad económica de las personas físicas que se pone de manifiesto con el alojamiento turístico, con o sin pernoctación. Aparece regulado en el Decreto 129/2012, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.

se hubiese solicitado dicha licencia, midiendo con el mismo rasero la oferta turística reglada y la no reglada. Los tribunales valencianos, sin embargo, se han desmarcado de esta tendencia al establecer la innecesariedad de esta licencia³⁶, por no encontrar indicios de potencial afección al medio ambiente cuando se trata de cesión de uso de viviendas turísticas.

3.2.3 El alquiler turístico de habitaciones en viviendas particulares en España

Si bien todas las Comunidades, en desarrollo de sus competencias en esta materia, han regulado la cesión de uso de viviendas con fines turísticos, ninguna de ellas ha previsto el supuesto de alquiler de habitaciones en viviendas particulares. No entendemos la razón aunque intuimos que, como ha sucedido históricamente, poner en marcha la pesada maquinaria jurídica de regulación de nuevas instituciones lleva su tiempo y, además, produce temor por la innovación que suponen frente a lo tradicional y conocido. Ese es el problema; estamos acostumbrados a analizar la realidad y a actuar sobre ella a partir de ideas antiguas que tan bien funcionaron, porque aportan seguridad³⁷. Sin embargo, debemos pensar que muchas de las categorías turísticas que ahora nos resultan tradicionales también fueron novedosas en algún momento. La evolución impone la incorporación de nuevas modalidades turísticas acordes a las demandas actuales, que si bien ahora son las relativas al alojamiento colaborativo, en los años sesenta y setenta fueron otras como el agroturismo, o hace pocos años el turismo activo y de aventura, categorías que se han incorporado a nuestra oferta turística y han sido adecuadamente reguladas por nuestro ordenamiento turístico. Esta regulación no ha supuesto, en ningún caso, que estas categorías hayan dejado de existir; antes al contrario ya que se les ha otorgado un régimen jurídico que aporta garantías en cuanto a la calidad de la prestación de servicios para el usuario, lo que redundará en una mejora del turismo a nivel global. Es algo consustancial a la propia naturaleza del Derecho como fenómeno y como producto ir proporcionando una respuesta adaptada a las necesidades sociales y a su evolución

A pesar de ello, la práctica totalidad de las Comunidades Autónomas han optado por regular tan sólo el alquiler turístico de viviendas completas, prohibiendo la cesión de uso de habitaciones para fines turísticos. En Baleares sólo se permite la comercialización de viviendas, no de habitaciones para fines turísticos. Por su parte, el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, sobre viviendas de uso turístico en Aragón, tampoco permite alquilar habitaciones. En Canarias, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales, prohíbe de forma expresa la cesión por habitaciones, cuyo incumplimiento es sancionable. Tampoco se permite en la Comunidad Valenciana, ya que los referidos Decretos de 2009 y 2010 no regulan el supuesto de alquiler

³⁶ Así lo ha dejado claro una reciente Sentencia del Juzgado de Contencioso-Administrativo nº 6 de Valencia, de 27 de abril de 2016 (procedimiento ordinario 284/2015), al establecer que no encuentra diferencia alguna entre la cesión de uso remunerada y habitual de viviendas turísticas y los contratos civiles de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU en cuanto a la potencial afección al medio ambiente.

³⁷ BOIX PALOP, A., “De McDonald’s a Google: la ley ante la tercera revolución productiva”, *op. cit.*, p. 135.

vacacional de viviendas por habitación y sin que la nueva Ley de turismo en ciernes haga mención a este extremo³⁸.

El caso más polémico a todas luces es el de Barcelona, en el que la falta de regulación de esta concreta figura ha avivado el conflicto público, enrareciendo la convivencia entre ciudadanos y turistas, manifestada de forma constante a través de numerosas movilizaciones vecinales que reivindican un modelo turístico menos agresivo para la ciudad³⁹. Las primeras medidas jurídico-administrativas adoptadas de intervención mediante técnicas de policía -inspección y control- los resultados obtenidos no fueron los esperados⁴⁰, el Ayuntamiento ha decidido hacer frente a esta situación a través de los esperados instrumentos normativos. Tras suspender el 1 de julio de 2015 el otorgamiento de licencias y autorizaciones municipales se ha decidido elaborar el planeamiento urbanístico necesario con objeto de regular su adecuada implantación en esta ciudad, siendo objeto de un intenso debate las zonas en las que se autorizarán estos concretos usos vacacionales –turísticas, residenciales o mixtas-.

Sin embargo, Barcelona ya no será la primera ciudad en España en regular el alquiler de habitaciones para uso turístico en las viviendas. Ese mérito se lo debemos reconocer a la Comunidad andaluza, que desde mayo de 2016 permite la cesión turística de viviendas completas pero también de viviendas por habitación. Para ello deben concurrir ciertos requisitos, como son que su propietario o propietaria residan en ella; que no se superen las 6 plazas⁴¹; que esté ubicada en suelo residencial; disponga de licencia de ocupación o documento equivalente y que se haya presentado declaración responsable e inscrito en el Registro de Turismo, además de los concretos requisitos que establece el art. 6 en cuanto a los servicios comunes de la vivienda⁴².

³⁸ Puede consultarse el borrador del Anteproyecto de ley, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana en:

http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/Borrador_anteproyecto_ley_turismo_ocio_hospitalidad.pdf

³⁹ Véase CUSCÓ PUIGDELLÍVOL, E., FONT GAROLERA, J., “Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las viviendas de uso turístico en Cataluña”, *Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 1.134, 2015, p. 7.

⁴⁰ En julio de 2014, de un total de 284 expedientes sancionadores contra propietarios por irregularidades en el alquiler de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, la Dirección General de Turismo de Cataluña resolvió 103, imponiendo sanciones por un total de 537.000 euros.

⁴¹ Artículo 5 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que establece los tipos de viviendas turísticas: “1. Las viviendas con fines turísticos podrán ser: a) Completas, cuando la vivienda se cede en su totalidad. b) Por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento. 2. La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación”.

⁴² Artículo 6. Requisitos y servicios comunes. “Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas. b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito. c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan. d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar

A pesar de este planteamiento autonómico mayoritariamente contrario a permitir el arrendamiento de habitaciones turísticas, la CNMC se muestra, sin embargo, totalmente a favor de que las Comunidades Autónomas permitan la cesión de estancias con finalidad turística en viviendas particulares. Es cierto que, hasta el momento, la CNMC ha adoptado un papel activo en la defensa de la economía colaborativa, demostrando que su postura es favorable a su existencia y a su no regulación. En este sentido, sostiene que tras realizar una labor de seguimiento y revisión del conjunto de la normativa existente al efecto, en aras de la promoción de la competencia y la una regulación económica suficiente, no debería someterse a regulación ya que, de forma general, perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva. Así ha quedado claro tras la interposición de sendos recursos contra los Decretos de Madrid y Aragón⁴³. En concreto, en cuanto a la prohibición de cesión del uso de la vivienda por estancias con fines turísticos⁴⁴, sostiene que constituye una limitación tanto del número de operadores que podrían ofertar sus servicios en el mercado como de las posibilidades de elección de los consumidores finales, además de suponer una restricción a la capacidad para competir de los operadores ya instalados y los nuevos.

con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito. e) Botiquín de primeros auxilios. f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos. g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda. h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes. i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición. j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda. k) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso. l) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos”.

⁴³ En efecto, la CNMC impugnó el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, por establecer un período mínimo de pernóctas (5 días), lo que supone, a su juicio, un obstáculo a la competencia efectiva en este mercados al restringir la capacidad de elección del consumidor, eliminando del mercado a cierto tipo de operadores, lo repercutirá en el precio que los consumidores deban pagar por el alojamiento. Véase la Nota de prensa de 13 de marzo de 2015, disponible en la página web de la CNMC (<https://www.cnmc.es/es-es/promoción/novedadespromoción/novedadespromocióndetalle.aspx?id=46586>). La impugnación contra el Decreto de Canarias, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales, se fundamentó en los numerosos obstáculos encontrados en el mismo al desarrollo de una competencia efectiva en el mercado del alojamiento turístico, que elevaban injustificadamente los costes de entrada en el mercado, desalentando a algunos operadores que ya estaban participando en el mismo con nuevos modelos de prestación de servicio y a otros potenciales oferentes, reduciendo así el número de competidores y los incentivos a que se den precios más eficientes y competitivos para los usuarios. En concreto, es objeto de impugnación, entre otros motivos, el hecho de que no se permita el alquiler por estancias, ni tampoco se permita el de las viviendas que estén situadas en suelos, zonas y urbanizaciones turísticas. Véase la Nota de prensa de 18 de septiembre de 2015 en la página web de la CNMC (<https://www.cnmc.es/CNMC/Prensa/TabId/254/ArtMID/6629/ArticleID/1433/La-CNMC-requiere-al-Gobierno-de-Canarias-que-suprima-o-modifique-distintos-art237culos-de-su-reglamento-de-viviendas-vacacionales.aspx>).

⁴⁴ Informe de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, IPN/CNMC/007/15, sobre el Proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, de 16 de abril de 2015.

