



**URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y DERECHO**

**«LAS VIVIENDAS  
DE USO TURÍSTICO»  
MARCO LEGAL Y PROBLEMÁTICA  
JURÍDICA EN EL CONTEXTO DE LA  
ECONOMÍA COLABORATIVA**

**Herminia Campuzano Tomé**

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Oviedo

**REUS**  
EDITORIAL

# COLECCIÓN URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y DERECHO

## TÍTULOS PUBLICADOS

- Medianería, edificaciones y propiedad horizontal**, *Cristina Mosquera Ordóñez* (2004).
- El agente urbanizador en el Derecho Urbanístico Español**, *Alejandro Javier Criado Sánchez* (2004).
- Ruido, inmisiones y edificación**, *Carlos Cuadrado Pérez* (2005).
- Limitaciones de luces y vistas en el Código civil español**, *Carlos Rogel Vide* (2006).
- Planificación turística autonómica**, *Omar Bouazza Ariño* (2007).
- El Derecho urbanístico del siglo XXI. Tomo I: Urbanismo y Vivienda. Tomo II: Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tomo III: Urbanismo y Estado de las Autonomías**, *Jesús del Olmo Alonso (Coord.)* (2008).
- La renovación urbana y su régimen jurídico. Con especial referencia a la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**, *Guillem Cervera Pascual* (2013).
- Poder Público y propiedad privada en el urbanismo: La Junta de Compensación**, *Juan José Rastrollo Suárez* (2013).
- El contrato de cesión de solar por edificación futura. Una configuración alternativa**, *Manuel Seda Mora* (2015).
- La responsabilidad civil del arquitecto**, *Adolfo Morán Díaz* (2017).
- La colaboración público-privada institucionalizada en el ámbito urbanístico local**, *Juan Alemany Garcías* (2018).
- Conservar el patrimonio natural**, *Fernando López Ramón* (2019).
- «Las viviendas de uso turístico». Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa**, *Herminia Campuzano Tomé* (2019).

**COLECCIÓN URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y DERECHO**

Directores

**EDUARDO SERRANO GÓMEZ**

Profesor Titular de Derecho Civil  
(acreditado a Catedrático)

Universidad Complutense de Madrid

**OMAR BOUAZZA ARIÑO**

Profesor Titular de Derecho Administrativo  
Universidad Complutense de Madrid

**«LAS VIVIENDAS  
DE USO TURÍSTICO»  
MARCO LEGAL Y PROBLEMÁTICA  
JURÍDICA EN EL CONTEXTO DE LA  
ECONOMÍA COLABORATIVA**

**Herminia Campuzano Tomé**

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Oviedo

**REUS**  
EDITORIAL

Madrid, 2019

© Editorial Reus, S. A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54  
Fax: (34) 91 445 11 26  
reus@editorialreus.es  
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2019)  
ISBN: 978-84-290-2185-1  
Depósito Legal: M 37594-2019  
Diseño de portada: María Lapor  
Impreso en España  
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.  
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*A Carlos*



## ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

ADIGITAL	Asociación Española de la Economía Digital
APARTUR	<i>Associació d'Apartaments Turístics</i> de Barcelona
AVUT	Alquiler de Viviendas de Uso Turístico
BOA	Boletín Oficial de Aragón
BOC	Boletín Oficial de Canarias
BOCL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
BOIB	Boletín Oficial de Las Islas Baleares
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOIB	Boletín Oficial de las Islas Baleares
BOJA	Boletín Oficial Junta de Andalucía
BOPA	Boletín Oficial del Principado de Asturias
BOPV	Boletín Oficial del País Vasco
BOR	Boletín Oficial de la Rioja
CC	Código Civil
CC.AA.	Comunidades Autónomas
CCCat	Código Civil de Cataluña
CE	Constitución Española
CEHAT	Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos
CNMC	Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores
DGDEJ	Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas
DOCV	Diari Oficial Comunitat Valenciana
DOE	Diario Oficial de Extremadura
DOG	Diario Oficial de Galicia.

DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOUE	Diario Oficial de la Unión Europea
EXCELTUR	Alianza para la Excelencia Turística
FEVITUR	Federación Española de Asociaciones de Viviendas Turísticas
FEVUTA	Federación Española de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos.
FRONTUR	Movimientos Turísticos en Fronteras
IET	Instituto de Estudios Turísticos
INE	Instituto Nacional de Estadística
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
LSSI	Ley de Servicios de la Sociedad de la Información
OCU	Organización de Consumidores y Usuarios
OMT	Organización Mundial del Turismo
Pág./s	Página/s
PAT	Asociación Española de Plataformas Digitales de Alquiler Temporal
ss.	Siguientes
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
VV.AA.	Varios Autores
VUT	Viviendas de Uso Turístico



# I. EL «FENÓMENO» DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

## 1. EL DIFÍCIL ESCENARIO QUE DIBUJA: SUJETOS Y OBJETO

El alojamiento vacacional ha experimentado en los últimos años una importante revolución como consecuencia de la proliferación de viviendas particulares cedidas temporalmente por sus propietarios en alquiler para destinarlas a un uso turístico. Su fácil comercialización a través de plataformas digitales —páginas web, portales privados de Internet o aplicaciones móviles— que ponen en contacto la oferta inmobiliaria con la demanda turística, ha motivado que emerja con fuerza en España el, mal denominado<sup>1</sup>, «Alquiler de Viviendas de Uso Turístico» (en adelante AVUT).

Calificado por algunos como «fenómeno social»<sup>2</sup>, se presenta en España como una modalidad de alojamiento privado<sup>3</sup> que prolifera y se

---

<sup>1</sup> La expresión «Alquiler de Viviendas de Uso Turístico», si bien es la acogida por la mayor parte de la doctrina y por la normativa autonómica, no resulta, en mi opinión, acertada para designar esta modalidad arrendaticia. Como quedará reflejado a lo largo del trabajo, ni la naturaleza jurídica del contrato es turística porque no lleva aparejada prestación de servicios turísticos, ni las viviendas son cedidas exclusivamente para un uso turístico, ya que el alojamiento puede ir destinado a satisfacer otro tipo de necesidades. Lo característico de esta modalidad arrendaticia es la duración del contrato por estancias cortas y su general instrumentalización a través de plataformas digitales que ofertan y, en su caso, comercializan las viviendas. Resultaría más acorde con su configuración jurídica utilizar la expresión contratos de «Alquiler de corta estancia».

<sup>2</sup> En este sentido, véase TRUYOLS DELGADO, A. «El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos». *El Notario del Siglo XXI*, núm. 73, mayo/junio 2017. Disponible *on line* en: <http://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-73/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>

<sup>3</sup> Dentro del alojamiento privado de uso turístico hay que diferenciar dos grupos: 1) Alojamientos privados en régimen de alquiler, que incluiría tanto las habitaciones alqui-

expande al abrigo de la nueva realidad social que emana del éxito alcanzado entre los consumidores por el modelo de alojamiento colaborativo, y por su mejor adaptación a los nuevos hábitos de viaje de los turistas<sup>4</sup>.

---

ladas en casas particulares, como el alquiler privado de apartamentos, casas o chalets completos por un tiempo limitado para uso turístico; 2) Alojamientos privados no alquilados, es decir, sin contraprestación económica, que incluiría las segundas viviendas utilizadas por sus propietarios en periodos vacacionales y el alojamiento en casas de familiares y amigos. El alojamiento privado de uso turístico aparece definido en el Anexo I de la Decisión de la Comisión 1999/34/CE, de 9 de diciembre de 1998, como «*aquel alojamiento turístico que no forma parte de la definición de «alojamiento turístico colectivo»*». 1999/35/CE. Decisión de la Comisión 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 [notificada con el número (DOUE núm. L 009 de 15 de enero de 1999)*. Sobre la modalidad de alojamiento turístico privado, véase: AURIOLES MARTÍN, A.: *Introducción al Derecho turístico. Derecho privado del turismo*, Tecnos, Madrid 2005; CEBALLOS MARTÍN, M.M.: *La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros*, Edit. Marcial Pons. Madrid-Barcelona 2002; FERNANDO CORTINA GARCÍA, B., VÁRELA MERINO, A., MARTÍNEZ SERRANO, P.: «Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico». *Estudios turísticos*, núm. 151, 2002, págs. 87-98; GOSÁLBEZ PEQUEÑO, H.: «La concepción y la clasificación de los servicios y los establecimientos de restauración turística». *Revista Andaluza de Derecho del turismo*, núm. 5, junio 2011, págs. 31 a 70; MAYO MORENO, R. y VELASCO JIMENO, M.C.: «Alojamiento privado de uso turístico desde el lado de la oferta». *Revista Índice. Revista de estadística y Sociedad*. Septiembre 2007, págs. 24 ss.; NOTAR STEFANO, C.: *Lineamenti giuridici delle attività turistiche*, Caducci Editore, Bari 2007; PIA MIRTO, A., GISMONDI, R.: «El turismo en los alojamientos colectivos y privados en Italia. Definiciones, clasificaciones y técnicas de estimación». *Estudios turísticos*, núm. 151, 2002, págs. 51-85. RODRÍGUEZ SALMONES CABEZA, N. E., ARANDA PALMERO, E., GARRIDO GONZÁLEZ, B.: «El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo». *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, 2003, págs. 7-32; VÁRELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A. y MARTÍNEZ SERRANO, A.: «Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico». *Estudios Turísticos*, núm. 151, 2002, págs. 87-97; VÁRELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A y MARTÍNEZ SERRANO, A.: «Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta». *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, 2003, págs. 87-109; TORRES MANZANERA, E.: «El turismo de alojamiento privado. Propuesta metodológica para el análisis territorial de su impacto económico. Aplicación a Asturias»: <http://fama2.us.es:8080/turismo/turismonet1/economia%20del%20turismo/hosteleria/turismo%20de%20alojamiento%20privado.pdf>.

<sup>4</sup> La actual forma de entender el turismo y los viajes ha cambiado debido a la aparición de una nueva generación de consumidores, con nuevas características, necesidades y demandas turísticas, que apuestan por nuevas formas de consumo. Como declara el Informe *Hábitos turísticos: ¿Cómo viajan los millennials*, «Son nativos digitales que practican el turismo de escapada frente al tradicional de unas vacaciones al año y planifican y contratan sus viajes utilizando las nuevas tecnologías? Viajan más, pero por estancias más cortas y aprovechando los instrumentos que las nuevas tecnologías ponen a su dis-

Con una configuración híbrida, que integra elementos de derecho privado y de derecho público, brota como modalidad alternativa al alojamiento turístico tradicional operado mayoritariamente por el sector hotelero. Su objeto recae sobre viviendas cedidas por su propietario, a cambio de un precio, para alojamiento por estancias cortas (días, semanas, quincenas), con la particularidad de que son ofertadas, gestionadas o comercializadas por empresas que operan en el mercado utilizando soportes digitales.

No se trata de una modalidad contractual nueva ya que la cesión temporal de viviendas particulares destinada a un uso vacacional o turístico, incluso la realizada a través de intermediarios, ya existía en nuestro ordenamiento jurídico bajo la figura del arrendamiento de temporada. Ha sido el éxito alcanzado por las plataformas virtuales, que operan en el mercado soportadas por modelos de empresas colaborativas, el factor que ha impulsado el arrendamiento temporal otorgándole una nueva configuración y un mayor alcance y expansión<sup>5</sup>. A través de las tecno-

---

posición para contratar directamente a través de Internet o de aplicaciones móviles. Para ellos, el alojamiento en viviendas o apartamentos vacacionales constituye una opción en auge frente a las más tradicionales en establecimientos de alojamiento turístico colectivo». Véase Informe *Hábitos turísticos: ¿Cómo viajan los millennials?* ESERP (*Business School*) Hundresdroom. El documento define a los *millennials* como «generación de personas nacidas entre 1981 y 1995, jóvenes entre 20 y 35 años que se hicieron adultos con el cambio de milenio y en plena prosperidad económica antes de la crisis». Disponible en: <https://es.eserp.com/wp-content/uploads/2017/01/Informe-Millennials-HR-ESERP.PDF>.

<sup>5</sup> Así lo consideran MONTOYA MARTÍN y FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, para quienes el fenómeno de los denominados arrendamientos de «uso turístico» o viviendas con fines turísticos «no es nuevo, sino que ha adquirido en los últimos años una nueva dimensión en el marco de la economía colaborativa». MONTOYA MARTÍN, E., FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, M.A.: «El régimen administrativo de las viviendas de uso turístico: la inspección y el régimen sancionador», en *Viviendas de Uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.) GARCÍA MAYO, M. (Coord.), Edit. Reus, Madrid 2018, pág. 100. En la misma línea, HERRERO SUÁREZ hace constar cómo lo que ha sucedido es que ha cambiado de escala, «ahora es virtual y global. La novedad, por tanto, no radica en el modelo alojativo o en el destino turístico, sino el modo masivo en que estos alojamientos son ofrecidos en el mercado a través de plataformas, no solo de publicación, sino también de mediación y contratación de servicios». HERRERO SUÁREZ, C.: «Las viviendas de uso turístico; ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos». *Revista de Estudios Europeos* núm. 70. Julio-diciembre 2017, pág. 153, Monográfico Economía colaborativa. <http://www.ree-uva.es/1471>, y MORENO-TORRES HERRERA, M.L.: «Ámbito subjetivo del contrato de alojamiento turístico: los anfitriones, los huéspedes y el papel de los prestadores de servicios de vivienda vacacional», en *Viviendas de Uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.) GARCÍA MAYO, M. (Coord.). Edit. Reus, Madrid 2018, pág. 191.

logías se han abierto nuevos espacios y formas de relación, de transacción y de prestación de servicios que hasta ahora se realizaban por los cauces tradicionales o convencionales. En el sector del alojamiento, la irrupción en el mercado de estos nuevos modelos empresariales, que intervienen poniendo en contacto la oferta inmobiliaria con la demanda turística, ha convertido el alojamiento temporal en viviendas particulares en un pujante y exitoso negocio<sup>6</sup>, motivando un notable incremento de la actividad de alquiler de viviendas para alojamiento de corta estancia. De un mercado residual y controlado ha pasado a convertirse en una modalidad de alojamiento privado<sup>7</sup> que compite de forma directa con el

---

<sup>6</sup> Así lo entienden también GUILLÉN NAVARRO e IÑIGUEZ BERROZPE, al afirmar que «La importancia y entidad del fenómeno de las viviendas de uso turístico en nuestro país no puede entenderse sin la aparición de diversas plataformas como *Airbnb*, *Wimdu* o *HomeAway*». GUILLÉN NAVARRO, N.A /IÑIGUEZ BERROZPE, T.: «Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto P2P», *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, Vol. 14, núm.3, 2016, pág. 751. Disponible en: [http://www.pasosonline.org/Publicados/14316/PS316\\_13.pdf](http://www.pasosonline.org/Publicados/14316/PS316_13.pdf)

<sup>7</sup> Dentro del alojamiento privado de uso turístico hay que diferenciar dos grupos: 1) Alojamientos privados en régimen de alquiler, que incluiría tanto las habitaciones alquiladas en casas particulares, como el alquiler privado de apartamentos, casas o chalets completos por un tiempo limitado para uso turístico; 2) Alojamientos privados no alquilados, es decir, sin contraprestación económica, que incluiría las segundas viviendas utilizadas por sus propietarios en periodos vacacionales y el alojamiento en casas de familiares y amigos. El alojamiento privado de uso turístico aparece definido en el Anexo I de la Decisión de la Comisión 1999/34/CE, de 9 de diciembre de 1998, como «*aquel alojamiento turístico que no forma parte de la definición de «alojamiento turístico colectivo»*». 1999/35/CE. Decisión de la Comisión 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* (DOUE núm. L 009 de 15 de enero de 1999). Sobre la modalidad de alojamiento turístico privado, véase: AURIOLES MARTÍN, A.: *Introducción al Derecho turístico. Derecho privado del turismo*, Tecnos, Madrid 2005; CEBALLOS MARTÍN, M.M.: *La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros*, Edit. Marcial Pons. Madrid-Barcelona 2002; FERNANDO CORTINA GARCÍA, B., VÁRELA MERINO, A., MARTÍNEZ SERRANO, P.: «Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico». *Estudios turísticos*, núm. 151, 2002, págs. 87-98; GOSÁLBEZ PEQUEÑO, H.: «La concepción y la clasificación de los servicios y los establecimientos de restauración turística». *Revista Andaluza de Derecho del turismo*, núm. 5, junio 2011, págs. 31 a 70; MAYO MORENO, R. y VELASCO JIMENO, M.C.: «Alojamiento privado de uso turístico desde el lado de la oferta», *Revista Índice. Revista de estadística y Sociedad*, septiembre 2007, págs. 24 ss.; NOTAR STEFANO, C.: *Lineamenti giuridici delle attività turistiche*, Caducci Editore, Bari 2007; PIA MIRTO, A., GISMONDI, R.: «El turismo en los alojamientos colectivos y privados en Italia. Definiciones, clasificaciones y técnicas de estimación», *Estudios turísticos*, núm. 151, 2002, págs. 51-85. RODRÍGUEZ SALMONES CABEZA, N. E., ARANDA PALMERO, E.,

alojamiento prestado en establecimientos tradicionales de alojamiento turístico colectivo<sup>8</sup>, como hoteles, casas rurales, etc., frente al que se sitúa como clara alternativa<sup>9</sup> por satisfacer mejor las necesidades de alo-

---

GARRIDO GONZÁLEZ, B.: «El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo». *Estudios Turísticos*, núm.155-156, 2003, págs. 7-32; VÁRELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A. Y MARTÍNEZ SERRANO, A.: «Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico». *Estudios Turísticos*, núm. 151, 2002, págs. 87-97; VÁRELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A y MARTÍNEZ SERRANO, A.: «Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta». *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, 2003, págs. 87-109; TORRES MANZANERA, E.: «El turismo de alojamiento privado. Propuesta metodológica para el análisis territorial de su impacto económico. Aplicación a Asturias»: <http://fama2.us.es:8080/turismo/turisonet1/economia%20del%20turismo/hosteleria/turismo%20de%20alojamiento%20privado.pdf>.

<sup>8</sup> Por alojamiento turístico colectivo se entiende «el establecimiento de hospedaje que presta servicio de alojamiento al viajero, ofreciendo habitaciones u otro acomodo para pasar la noche, pero este servicio debe contar con un número de plazas superior a un mínimo determinado para colectivos de personas que sobrepasan a una unidad familiar y disponer de una administración de tipo comercial común para todas las plazas de un mismo establecimiento. Dentro de esta categoría, se incluyen los hoteles o establecimientos similares, considerando como tales «pensiones, casas de huéspedes fondas (albergues), residencias para turistas y alojamientos similares organizados por habitaciones y con servicios hoteleros limitados, incluida la preparación diaria de la cama y la limpieza de la habitación y las instalaciones sanitarias. Este grupo también incluye las posadas, los establecimientos de cama y desayuno y el alojamiento en granjas». Integra también dentro de esta categoría bajo la forma de «otros establecimientos colectivos y otros establecimientos especializados» a «cualquier establecimiento destinado a los turistas aunque no tenga fines de lucro; si tiene una administración única con unos servicios mínimos comunes (sin incluir el arreglo diario de camas); no siendo necesario que esté dispuesto en habitaciones sino que, además, puede estarlo en unidades tipo vivienda, cámpings turísticos o dormitorios colectivos, y que con frecuencia tiene alguna actividad complementaria del alojamiento como el cuidado de la salud, el bienestar social o el transporte. Anexo I Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo, cit. Sobre la clasificación de los alojamientos turísticos colectivos en el ordenamiento español, véase SANZ DOMÍNGUEZ, C.: «La autorización y clasificación de los establecimientos hoteleros en el ordenamiento español», *Revista de la Administración Pública (RAP)*, núm. 62, 2006, págs. 143-197.

<sup>9</sup> Así lo ha declarado expresamente la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC) en el *Estudio sobre la regulación de las viviendas de Uso Turístico en España*, publicado el 19 de julio de 2018. /CNMC/003/18, pág. 5. Este estudio vino a actualizar las conclusiones que sobre el tema contenía su anterior estudio *sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y economía colaborativa*, publicado en el año 2016. [https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063\\_1.pdf](https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_1.pdf). El estudio IV *Barómetro del alquiler vacacional en España*, elaborado por el Instituto Multidisciplinar de la Empresa (Universidad de Salamanca) para la empresa *HomeAway Spain*, S.L recoge entre sus prin-

jamiento de un determinado sector de población<sup>10</sup>. Así, la novedad no reside en el modelo alojativo sino en la forma en la que las viviendas son ofertadas y comercializadas a través de plataformas virtuales soportadas por empresas que, aprovechando el auge del consumo colaborativo y el desarrollo tecnológico, han visto en el sector del alojamiento de corta estancia un floreciente modelo de negocio<sup>11</sup>.

En este contexto, y en una economía como la española, tan dependiente del sector turístico, este «fenómeno» no ha pasado desapercibido ocasionando una notable alteración en el mercado del alojamiento turís-

---

cipales conclusiones, que la vivienda turística ha sido utilizada en más de 22 millones de viajes en los dos últimos años, generando un impacto económico de 13.944 millones de euros en los dos últimos años, pág. 4: [https://resources.homeaway.es/infofiles/live/sites/es/files/shared/HomeAwayLab/images/IV%20Barometro/IVBarometroDelAlquilerVacacional2017--ts-2017-07-05T17%3A39%3A14\\_971%2B01%3A00.pdf](https://resources.homeaway.es/infofiles/live/sites/es/files/shared/HomeAwayLab/images/IV%20Barometro/IVBarometroDelAlquilerVacacional2017--ts-2017-07-05T17%3A39%3A14_971%2B01%3A00.pdf). Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el mes de mayo de 2018, 874.978 personas optaron por la modalidad de alojamiento en viviendas de alquiler vacacional, un 39,9% más que en el mismo periodo del año anterior. Esta subida es mucho mayor que la que experimentaron las habitaciones de hotel (7,1%). Véase INE: *Movimiento Turísticos en Fronteras (FRONTUR) Número de turistas según tipo de alojamiento principal*. (2018). Tabla disponible en: <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10826>.

<sup>10</sup> Como afirma ARANA GARCÍA» es un tipo de turismo que satisface las necesidades de unidades familiares que encuentran en este tipo de alojamiento mayor comodidad y adaptación a sus requerimientos (tanto de espacio como de tiempo de alquiler). Se trata, además, de un tipo de negocio que está al alcance de pequeños propietarios que pueden iniciar una actividad económica (siempre pensando en actividades económicas regularizadas y declaradas fiscalmente) aprovechando bienes y recursos infrautilizados o que, incluso, encuentran un incentivo para la rehabilitación regeneración de los cascos históricos de muchas ciudades de nuestro país. Es lo que se ha venido en denominar la democratización del turismo». ARANA GARCÍA, E.: «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autónoma (REALA)* núm. 10, octubre-marzo 2018.

<sup>11</sup> Así lo afirma GUILLÉN NAVARRO, para quien «la verdadera novedad reside en el medio por el que se organiza su comercialización: a través del uso de las TIC's (las conocidas, en inglés como plataformas “peer to peer” —de igual a igual— o por sus siglas P2P3), lo que supone una universalización de la oferta con un notable ahorro de costes de transacción (al suprimirse los intermediarios), así como un aumento de la confianza de los usuarios mediante la instauración de medios de información, confirmación, reserva y pago rápidos y seguros. GUILLÉN NAVARRO, N.A.: «La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español». *Revista Aragonesa de Administración Pública (RAAP)*, núm. 45-46, Zaragoza, 2015, pág. 104. Disponible en: [https://www.researchgate.net/publication/289250219\\_LA\\_VIVIENDA\\_DE\\_USO\\_TURISTICO\\_Y\\_SU\\_INCIDENCIA\\_EN\\_EL\\_PANORAMA\\_NORMATIVO\\_ESPANOL](https://www.researchgate.net/publication/289250219_LA_VIVIENDA_DE_USO_TURISTICO_Y_SU_INCIDENCIA_EN_EL_PANORAMA_NORMATIVO_ESPANOL).

tico<sup>12</sup> y suscitando nuevos problemas fácticos y jurídicos<sup>13</sup>. Pese a su atractivo y a las indudables ventajas que reporta, la diversidad de sujetos a los que implica, algunos extraños a la legislación civil arrendaticia, con intereses muy distintos y difícilmente conciliables<sup>14</sup>, ha situado a la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico en el punto de mira de los legisladores. Las iniciativas acogidas hasta el momento no han sabido dar respuestas satisfactorias a la abundante y variada problemática jurídica que genera<sup>15</sup>, ni han permitido encontrar un sistema eficaz que sea capaz de contentar a todas las partes implicadas. Mientras que

---

<sup>12</sup> Así lo hace constar, HERRERO SUÁREZ, para quien «este fenómeno no puede pasar desapercibido y, de hecho, está siendo objeto de portada casi a diario en los diferentes medios de comunicación del país. La frontera que delimita este nuevo espacio económico, el rasgo definitorio o esencial, lo constituye la ordenación de los mercados por medio de plataformas digitales. Los perfiles los marca la presencia de una empresa que sirviéndose de la tecnología digital opera como un organizador de mercados». HERRERO SUÁREZ, C., «Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos», en *Revista de Estudios Europeos*, núm. 70, julio-diciembre de 2017, pág. 151.

<sup>13</sup> En este sentido se pronuncia LINDNER, para quien «La creciente importancia del alquiler de viviendas para uso vacacional ha suscitado diversos problemas fácticos y jurídicos. Así, en algunas ciudades turísticas la oferta de alquiler residencial ha disminuido drásticamente, dado que muchos propietarios prefieren obtener un mayor rendimiento alquilando sus casas con cierta regularidad a turistas, a tener una relación de arrendamiento más estable, pero menos lucrativa con arrendatarios residentes. Asimismo, se plantean problemas de Derecho de la competencia frente a la actividad económica de la hostelería, que dispone de una multitud de normas administrativas que los administradores de hoteles y hostales han de respetar. Por otro lado, el carácter privado del alquiler ha supuesto que muchos contribuyentes hayan dejado de incluir los ingresos derivados del arrendamiento turístico en sus declaraciones de renta, omisión que, obviamente, no es correcta». LINDNER, A.: «Alquiler de vivienda para uso turístico: desorden legislativo y problemas de competencia». *Actualidad Jurídica Aranzadi* núm. 920/2016. parte Comentario (BIB 2016/3975)

<sup>14</sup> En este sentido DOMÉNECH PASCUAL hace constar como la aparición de las plataformas en el sector de alojamiento turístico beneficia a las empresas que las gestionan, a los propietarios de las viviendas y a los turistas y perjudica a los operadores ya establecidos, a los vecinos y a los interesados en residir en el centro de las ciudades. DOMÉNECH PASCUAL, G.: «La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico», *Anuario de Derecho Municipal* núm. 11, 2017, pág. 52, [http://www.academia.edu/36126984/La\\_regulacion\\_autonomica\\_y\\_local\\_de\\_las\\_viviendas\\_de\\_uso\\_turistico](http://www.academia.edu/36126984/La_regulacion_autonomica_y_local_de_las_viviendas_de_uso_turistico).

<sup>15</sup> Cfr. DESDENTADO DAROCA, E. DÍAZ VALES, F. Y LUCAS DURÁN, M.: *Los problemas jurídicos del «Alojamiento colaborativo»: un estudio interdisciplinar*. Documento de trabajo 198/2018, pág. 9. Fundación Alternativas. Disponible en: [http://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio\\_documentos\\_archivos/5e8204b23255e844dc8c08b26789debb.pdf#page=41](http://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio_documentos_archivos/5e8204b23255e844dc8c08b26789debb.pdf#page=41).





# ÍNDICE

<b>ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS</b> .....	7
<b>I. EL «FENÓMENO» DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO</b> .....	9
1. El difícil escenario que dibuja: sujetos y objeto.....	9
2. Naturaleza jurídica y marco regulatorio .....	24
<b>II. LAS PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO COLABORATIVO: NUEVOS ACTORES EN EL ESCENARIO DEL ALQUILER TEMPORAL</b> .....	35
1. El consumo colaborativo como modelo económico emergente .....	35
2. La irrupción en el mercado de las plataformas colaborativas .....	44
3. La calificación jurídica de la actividad desarrollada por las plataformas colaborativas.....	47
4. Las plataformas colaborativas en el sector del alojamiento .....	51
5. Calificación jurídica de la actividad de AIRBNB: el caso C-390/18, <i>Airbnb Ireland contra Association pour un hébergement et un tourisme professionnel</i> .....	58
6. La necesaria distinción entre la actividad de AVUT y la actividad profesional de alojamiento turístico. Diferentes requisitos de acceso al mercado. ....	67
7. Especial referencia al deber de declaración informativa impuesto a las plataformas de alojamiento colaborativo por el Real Decreto 1070/2017 .....	75
<b>III. EL PANORAMA LEGISLATIVO DEL AVUT EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL</b> .....	81
1. Regulación del AVUT en el ámbito estatal.....	82
1.1. La forzada e injustificada cesión de competencias realizada por el legislador estatal al autonómico a través de la Ley 4/2013....	82

1.2. La oferta y comercialización de las viviendas como criterio acogido por el legislador para calificar la cesión temporal de uso arrendaticia como contrato turístico .....	89
1.3. La ampliación del supuesto del artículo 5e) operada por el Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler .....	97
2. Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en el ámbito autonómico.....	103
2.1. Evolución legislativa de los alojamientos turísticos en la normativa sectorial turística .....	104
2.2. La desenfadada carrera del legislador autonómico dirigida a situarse en el marco legal de exclusión del artículo 5 e) LAU ..	110
2.3. El dudoso título competencial de las CC.AA. para regular el contenido jurídico privado del AVUT. La injustificada injerencia del sector público en el ámbito del derecho privado.....	113
2.4. La heterogeneidad, imprecisión y falta de proporcionalidad y equilibrio de las normativas autonómicas reguladoras del AVUT .....	120
2.4.1. La heterogeneidad y falta de precisión conceptual de las VUT .....	120
2.4.2. La necesaria distinción entre viviendas destinadas a prestar alojamiento para un uso turístico y viviendas destinadas a prestar alojamiento de corta estancia sin finalidad turística .....	126
2.4.3. La disparidad y falta de proporcionalidad de los requisitos y limitaciones impuestas por la normativa autonómica al AVUT .....	128
3. Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en el ámbito local ..	147
4. Reflexión final en torno al actual marco legal del AVUT.....	157
<b>IV. EL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....</b>	<b>161</b>
1. La problemática convivencia entre los vecinos y los inquilinos de viviendas de uso turístico.....	161
2. La validez de las cláusulas estatutarias de prohibición del uso turístico.....	168
3. La interpretación extensiva de expresas prohibiciones estatutarias al uso turístico no prohibido .....	179
4. ¿Es la actividad de uso turístico una actividad en sí misma molesta, susceptible de legitimar a las CCPP para el ejercicio de la acción de cesación sin acreditar las efectivas molestias? .....	187
5. Los insuficientes instrumentos ofrecidos por la LPH frente al uso turístico. Nuevas propuestas doctrinales.....	195

6. Los acuerdos de modificación estatutaria dirigidos a prohibir o limitar el uso turístico de las viviendas.....	202
7. Eficacia retroactiva y oponibilidad de los acuerdos dirigidos a la limitación o prohibición del uso turístico. La doctrina jurisprudencial del TSJ de Cataluña .....	208
7.1. Eficacia y oponibilidad frente a los propietarios que adquirieron la vivienda sin limitación o prohibición .....	209
7.2. Eficacia y oponibilidad frente a futuros terceros adquirentes..	217
8. La ilegalidad de los acuerdos de régimen interno dirigidos a prohibir o limitar el uso turístico de las viviendas .....	220
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>225</b>



El progresivo e imparable éxito alcanzado en los últimos años por el alojamiento de corta estancia en viviendas particulares destinadas a un uso turístico ha provocado, sobre todo en ciudades con notable afluencia turística, un importante impacto social y económico que afecta directamente a los derechos e intereses de terceros ajenos a la relación contractual, y suscita graves enfrentamientos y litigios entre los profesionales del sector de alojamiento turístico, los propietarios de las viviendas cedidas en alquiler y las empresas que actúan como soporte de las plataformas de alojamiento colaborativo. La entidad de los derechos en conflicto (derecho a la vivienda, derecho a la libertad de empresa, derecho de propiedad, derecho al medioambiente...), si bien motiva que no sea fácil determinar la prevalencia de unos sobre otros, exige que cualquier limitación y restricción que se imponga a unos en favor de otros esté clara y objetivamente justificada. No ha sido este el camino seguido en nuestro ordenamiento jurídico en el que, so pretexto de defender el «interés general» y de luchar contra las «externalidades negativas», identificadas con la saturación de determinados espacios y servicios públicos, con la pérdida de identidad de las ciudades y con el alza de los precios de la vivienda en las áreas centrales, los legisladores han aprobado normas que exceden claramente de sus competencias y limitan en exceso el derecho individual de propiedad y el de libertad de empresa.

Herminia Campuzano Tomé es Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Oviedo. Premio extraordinario de doctorado concedido por la Universidad de Oviedo en el curso 1985-86. Ha venido desarrollando su actividad docente e investigadora en la Facultad de Derecho de Oviedo, de la que ha sido Vicedecana de Ordenación Académica. Miembro del Grupo de Investigación de la Universidad de Oviedo *MODEFA* (Modernización del Derecho de Familia). Es autora única de libros como *La pensión por desequilibrio económico en los casos de separación y divorcio* (Bosch, 3ª edición, 1994), *Nociones generales sobre responsabilidad civil: doctrina, legislación y jurisprudencia* (Fórum, 1997), *La responsabilidad por los daños originados por la actividad empresarial* (Tecnos, 1997), *Vida privada y datos personales. Su protección jurídica frente a la Sociedad de la Información* (Tecnos, 1999), y de más de treinta trabajos publicados en capítulos de libros y revistas indexadas sobre materias de derecho de familia, derecho de las nuevas tecnologías y derecho patrimonial. Entre los publicados en los últimos años, «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» (2015), «La responsabilidad parental y su ejercicio en los supuestos de falta de convivencia de los progenitores: estado actual y perspectivas de futuro» (2017), «El largo camino hacia la consecución de un justo procedimiento de ejecución hipotecaria. La protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas a la luz de la Jurisprudencia del TJUE» (2017), «Cuatro décadas de protección jurídica del derecho a la privacidad frente a las TIC: del derecho a la autodeterminación informativa al derecho al olvido digital» (2018).