

## LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL NUEVO ENTORNO P2P. RETOS SOCIOJURÍDICOS PARA EL CONSUMO COLABORATIVO EN EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Nicolás Alejandro Guillén Navarro\* y Tatiana Iñiguez Berrozpe\*\*

**Resumen:** Recientemente en España, en la rentabilización de segundas viviendas mediante el alquiler para fines de alojamiento turístico, caracterizada tradicionalmente por la economía sumergida y la falta de regulación específica, han irrumpido nuevos actores, como las web p2p, que las han convertido en una relevante competencia para hoteles y apartamentos turísticos reglados. En este nuevo entorno de consumo colaborativo es necesario redefinir la regulación de este tipo de alojamientos, cuyo ascenso imparable puede aprovecharse en pro de la competitividad turística de los destinos españoles.

**Palabras clave:** Vivienda turística, web p2p, consumo colaborativo, alojamiento, Airbnb.

**Abstract:** Recently in Spain, on the profitability of second homes by renting for tourist accommodation, traditionally characterized by the black economy and the lack of specific regulation, new actors such as web p2p have appeared. They have become an important competition to hotels and regulated apartments. In this new environment of collaborative consumption it is necessary to redefine the regulation of this type of accommodation, which unstoppable rise can be exploited towards the competitiveness of Spanish tourist destinations.

**Key words:** Homes for tourist use, web p2p, collaborative consumption, housing, Airbnb.

### I. INTRODUCCIÓN

En España el desarrollo turístico ha ido de la mano de la construcción posibilitando un tipo de turismo residencial cuyo auge en el período de crecimiento económico y cambio de modelo a partir de la crisis económica ha sido objeto de reflexión por parte de diversos investigadores (Serrano Martínez, 2003; 2011; Gili i Fernández, 2003; Huete, et al., 2008; Mantecón, y Huete, 2011; Brandis, 2012; Franch Fluxá y Ribas Conrado, 2013). En los últimos años, dado el desarrollo de Internet, en esta actividad,

caracterizada tradicionalmente por la economía sumergida y la falta de regulación específica, han irrumpido nuevos actores, como las web p2p, que han convertido a estos alojamientos en una relevante competencia para hoteles y apartamentos turísticos reglados, abogando por el consumo colaborativo.

En el presente artículo se analiza el auge actual de las Viviendas de Uso Turístico (en adelante VUT –hemos tomado este término dado que la mayoría de normativas autonómicas al respecto es el que emplean–), par-

\* Profesor Contratado Doctor. Departamento de Derecho. Escuela de Turismo Universitaria de Zaragoza. nicolasg@unizar.es

\*\* Profesora Contratada Doctora. Departamento de Sociología. Escuela de Turismo Universitaria de Zaragoza. tatianai@unizar.es

tiendo de la hipótesis de señalar la proliferación de web p2p dedicadas al alojamiento turístico como principal factor de este nuevo impulso del turismo colaborativo. Por otra parte se profundiza en las controversias legales que este tipo de alojamiento ha generado a nivel nacional, para, a continuación, realizar una propuesta de regulación de este tipo de alojamientos.

En este entorno consideramos que es necesario redefinir la regulación de este tipo de alojamientos, cuyo ascenso imparable puede aprovecharse en pro de la competitividad turística de los destinos españoles.

## II. LA VIVIENDA SECUNDARIA COMO FORMA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

El sistema productivo español se ha caracterizado durante las últimas décadas por estar sustentado, en gran parte, en el sector de la construcción (Serrano Martínez, 2003; 2011; Gili i Fernández, 2003; Huete, et al., 2008; Mantecón, y Huete, 2011; Brandis, 2012, Franch Fluxá y Ribas Conrado, 2013). La vivienda ha sido uno de los sub-

sectores en los que dicha evolución positiva ha sido más evidente. Según los últimos datos publicados del Instituto Nacional de Estadística (2011) sobre el censo de viviendas en España, el parque inmobiliario se ha multiplicado casi por cuatro en los últimos cincuenta años.

Obviamente la causalidad de esta evolución es multidimensional: crecimiento de la población en más de un 50%, intensidad en el proceso de urbanización ligado al cambio en la estructura productiva de la economía española, industrial y de servicios en detrimento del primer sector, y un período generalizado de crecimiento económico (Serrano Martínez, 2011). No obstante, esta primacía de la construcción también ha ido íntimamente ligada al desarrollo turístico del país, imparable desde la década de los sesenta hasta la actualidad (Mazón, 2001). En este sentido el turismo residencial ha sido uno de los adalides del modelo español, promoviendo la proliferación de construcción de segundas viviendas, especialmente en los principales destinos turísticos (Huete, et al., 2008; Mantecón, y Huete, 2011). Este desarrollo, según autoras como Gili i Fernández (2003), ha sido vertiginoso y signifi-

**Cuadro 1**  
**Evolución del número de viviendas en España (período 1960-2011)**

	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Viviendas (cifras absolutas)	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.946.554	25.208.623
Tasa de variación respecto al período anterior		36,27	15,14	38,67	22,51	20,35
Tasa de variación respecto al período inicial		36,27	56,89	117,56	166,52	220,75

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del INE (2011)

ficativo del crecimiento económico español en los últimos 40 años. Así, las cifras del INE (2011) reflejan que un 14,6% de las viviendas construidas en España son de tipo secundario, y, del total de hogares españoles, casi un 12% disponen de una segunda vivienda con fines turísticos.

Esta estructura ha posibilitado que el turismo residencial se haya posicionado en nuestro país como una de las alternativas de alojamiento más utilizadas por los turistas (la primera en destinos internos y la segunda, por detrás del alojamiento hotelero, en viajes internacionales, según datos de Turespaña, 2013, 2014), comprendiendo una gran variedad de alternativas: “segunda vivienda, vivienda turística, familiar de uso turístico, vacacional, turístico-residencial, hábitat vacacional, urbanización vacacional, residencia múltiple, alojamiento turístico privado, no reglado o extrahotelero, promociones de alojamientos turísticos privados, de uso compartido, o al margen de

la estructura urbana tradicional, turismo de segunda residencia, de estancia, de vacaciones, de proximidad, familiar, sedentario, o turismo inmobiliario” (Brandis, 2012, p. 154). En estas prácticas coexiste el aprovechamiento por parte del propietario con la rentabilización de la inversión en el alojamiento a través mediante su alquiler para fines de alojamiento turístico, ya sea con o sin intermediarios. Siendo éste uno de los ejemplos más claros de *consumo colaborativo* en turismo, incluso mucho antes de que apareciese el término como tal (Algar, 2007).

El estudio de las cifras relativas a este tipo de VUT en España puede realizarse a partir de las encuestas realizadas por el Turespaña a través del Instituto de Estudios Turísticos: “Movimientos turísticos en fronteras” (Fronitur) y “Movimientos turísticos de los españoles” (Familitur) (Brandis, 2012), fuentes que nos ayudan a conocer el aprovechamiento de este tipo de alojamientos por parte de turistas españoles y extranjeros. Para ello, en el

## Cuadro 2

### Número de viajes de los españoles por tipo de alojamiento

	Cifras absolutas	Porcentaje sobre el total de Tipos de alojamiento
TOTAL (A+B+C+D+E)	155.773.216	100
Hoteles/similares y Complejo turístico (A)	31.274.081	20,07
Otros (B)	10.575.390	6,79
Vivienda propia/multipropiedad (C)	39.855.204	25,59
Vivienda Alquilada * (D)	8.944.258	5,74
Vivienda de familiares o amigos (gratis) (E)	6.512.4283	41,8
<b>VUT (C+D+E)</b>	<b>113.923.745</b>	<b>73,13</b>

\* Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.

\* Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del Turespaña (Familitur) (2013)

presente estudio se han contabilizado como VUT los alojamientos turísticos cuyo régimen de tenencia puede ser vivienda propia o en multipropiedad, alquilada o perteneciente a familiares o amigos.

De esta forma, atendiendo en primer lugar a la encuesta Familitur, las últimas cifras publicadas por Turespaña (2013) reflejan, tal y como se ha comentado anteriormente, que el aprovechamiento de segundas residencias con fines turísticos, ya sea por parte del propietario o de un arrendador, está muy extendido entre los viajeros españoles. Si atendemos a los datos del Cuadro 2, el 73,1% de los españoles eligen algún tipo

de VUT para alojarse durante sus estancias turísticas, siendo la vivienda de familiares o amigos la más habitual (41,8%), seguida de la vivienda propia o en multipropiedad (25,6%) y, en menor medida, la vivienda alquilada (5,7%).

Desagregando los datos por turismo interno y turismo emisor, podemos comprobar que las diferentes tipologías de VUT siguen siendo la elección mayoritaria de alojamiento para los españoles cuando se trata de viajes internos (70,3%) y la segunda opción, por detrás de los hoteles, cuando se trata de turismo externo (2,8%). En ambos casos la vivienda de familiares o amigos es la opción mayoritaria dentro de las VUT.

**Cuadro 3**  
**Número de viajes de los españoles por tipo de alojamiento,  
según destino interno y emisor**

	Total	Turismo Interno: Cifras absolutas	Turismo Interno: Porcentaje sobre el total de Tipos de alojamiento	Turismo Emisor: Cifras absolutas	Turismo Emisor: Porcentaje sobre el total de Tipos de alojamiento
TOTAL (A+B+C+D+E)	155.773.216	144.527.252	92,78	11.245.964	7,22
Hoteles/similares y Complejo turístico (A)	31.274.081	25.357.442	16,28	5.916.638	3,80
Otros * (B)	10.575.390	9.670.419	6,21	904.971	0,58
Vivienda propia/ multipropiedad (C)	39.855.204	39.534.655	25,38	320.550	0,21
Vivienda Alquilada * (D)	8.944.258	8.339.872	5,35	604.386	0,39
Vivienda de familiares o amigos (gratis) €	65.124.283	61.624.863	39,56	3.499.419	2,25
<b>VUT (C+D+E)</b>	<b>113.923.745</b>	<b>109.499.390</b>	<b>70,29</b>	<b>4.424.355</b>	<b>2,84</b>

\* Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.

\* Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos de Turespaña (Familitur) (2013)

#### Cuadro 4

#### Número de viajes por tipo de alojamiento, según destino interno y emisor. Variación interanual

	Total	Turismo Interno	Turismo Emisor
<b>TOTAL</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-9,5</b>
Hoteles/similares y Complejo turístico	-4,9	-3,9	-8,8
Otros *	-6,1	-5,3	-13,6
Vivienda propia/multipropiedad	-8,7	-8,5	-25,9
Vivienda Alquilada *	-12	-12,3	-7,4
Vivienda de familiares o amigos (gratis)	3,7	4,4	-7,9

\* Vivienda alquilada: Incluye vivienda alquilada a particulares y agencias.

\* Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos de Turespaña (Familitur) (2013)

Si nos detenemos en la evolución del uso de las VUT por parte de los españoles podemos observar que en el año 2013 respecto a 2012 fue negativa en todos los casos excepto en el uso de las viviendas de familiares y amigos dentro del turismo interno. Hecho que los distintos autores aducen a la coyuntura de crisis económica que obliga a los viajeros españoles a utilizar alojamientos turísticos más baratos, incluso gratuitos, y reducir sus viajes al extranjero (Romero, 2014).

Sin embargo en el caso los turistas extranjeros que acuden a España, y tomando ya datos de la encuesta Frontur (Turespaña, 2013, 2014) podemos apreciar un fenómeno muy interesante para el tema que nos ocupa: A pesar de que el alojamiento hotelero es el mayoritariamente elegido por estos viajeros, se observa una importante tendencia positiva hacia el uso de VUT. Tanto en 2013 como en 2014 estas VUT han sido elegidas por un número aproximado al 30% de los viajeros internacionales que se alojaban en España. Esta cifra, aunque es superada cla-

ramente por los hoteles (en torno a un 64%), evidencia un crecimiento muy significativo, especialmente en el caso concreto del tipo VUT que más nos va a interesar en este estudio, la vivienda alquilada, con una tasa de variación interanual del 17,1% en 2014 respecto a 2013, la más alta de todos los tipos de alojamiento analizados.

Esta fuerte tendencia al alza en el uso de VUT por parte de los turistas extranjeros en el último año fue inmediatamente analizada por la prensa especializada como uno de los fenómenos más significativos dentro del sector del alojamiento turístico el pasado 2014 (Hosteltur, 2014a, 2014b, 2014c). En estos primeros análisis la prensa no sólo se hacía eco de la nueva relevancia adquirida por las VUT en nuestro país, especialmente por parte de los viajeros internacionales, sino que además se hipotetizaba sobre su posible causalidad: su precio reducido en comparación a otros tipos de alojamiento debido a la no adscripción de la VUT a las reglas

**Cuadro 5**  
**Entradas de turistas España clasificadas por tipo de alojamiento**  
**utilizado (años 2013 y 2014). Variación interanual**

	Total 2013	% Vertical	Tasa de Variación Interanual	Total 2014	% Vertical	Tasa de Variación Interanual
TOTAL (A+B+C+D+E)	60.675.489	100	5,6	64.995.275	100	7,1
Hoteles y similares (A)	39.077.812	64,4	4,8	41.074.433	63,20	5,1
Otros Alojamientos (B)	3.553.506	5,86	6,9	3.991.436	6,14	12,3
Vivienda gratuita (Propia, Familiares) (C)	11.724.213	19,32	6	12.526.254	19,27	6,8
Vivienda Alquilada (D)	6.319.958	10,42	9,3	7.403.152	11,39	17,1
<b>VUT (C+D)</b>	<b>18.044.171</b>	<b>29,74</b>		<b>19.929.406</b>	<b>30,66</b>	<b>10,45</b>

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos de Turespaña (Frontur) (2013, 2014)

de competencia con las que operan hoteles, y otras ofertas residenciales regladas. Este análisis ha puesto en relieve los dos aspectos centrales sobre los que gira el debate en torno al aprovechamiento de estas VUT: su falta de regulación específica y el favorecimiento por parte de éstas de una economía sumergida “mal etiquetada colaborativa”, según el informe de EXCELTUR (2015, p.24). Este informe además de denunciar la irregularidad en la competencia de la oferta de alojamiento que suponen estas viviendas de alquiler, analiza los efectos negativos de este modelo residencial, el cual, según este informe propicia un impacto económico mucho menor que el de otros tipos de alojamiento (67 euros de gasto medio diario de los turistas internacionales que se alojan en algún tipo de VUT frente a los 114 euros de los hoteles) y un menor índice de creación de empleo.

Sin embargo, aunque esta realidad denunciada por EXCELTUR (2015) es in-

contestable, si analizamos de manera por-menorizada los datos de la encuesta Egatur (2014) podemos apreciar que el gasto, tanto total como el promedio por persona, tiene una cierta tendencia al alza dentro del grupo de turistas que se alojan en residencias de tipo no hotelero, superior a los alojados en los hoteles. Por ejemplo, en el mismo indicador empleado anteriormente, el gasto medio diario, se aprecia que mientras que el índice de variación en el alojamiento hotelero ha sido del -0,8%, el gasto medio diario de los turistas alojados en viviendas de alquiler se ha incrementado un 5,1%. Hecho que revierte directamente en el impacto económico positivo de estas viviendas de alquiler ya que la estancia media en ellas es el doble que la estancia media en el alojamiento hotelero (14 días frente a 7), propiciando que el gasto medio por persona alojada en vivienda de alquiler suponga 1.277 euros frente a los 979 euros de las personas alojadas en hoteles.

## Cuadro 6

### Gasto de los turistas por tipo de alojamiento utilizado

	Gasto Total*		Gasto Medio Persona		Gasto Medio Diario		Estancia Media	
	Mill. Euros	% Var	Euros	% Var	Euros	% Var	Noches	% Var
<b>Total</b>	<b>63.094</b>	<b>6,5</b>	<b>971</b>	<b>-0,6</b>	<b>110</b>	<b>0,3</b>	<b>9</b>	<b>-0,9</b>
Alojamiento hotelero	40.208	3,8	979	-1,2	144	-0,8	7	-0,5
Alojamiento no hotelero	22.885	11,4	957	0,6	77	3,5	12	-2,8
Alojamiento en propiedad	4.580	7,3	1.019	-0,8	60	1,8	17	-2,6
Alojamiento familiares/amigos	5.530	4,3	688	-1,7	69	-1,2	10	-0,5
Alojamiento en alquiler	9.451	15,3	1.277	-1,6	90	5,1	14	-6,4
Otros Alojamientos	3.324	20,0	833	6,8	95	7,2	9	-0,3

FUENTE: Turespaña - Encuesta de gasto turístico (Egatur) - (2014)

Por tanto, cabría preguntarse en este momento si este nuevo protagonismo de las VUT tiene un impacto tan negativo en el turismo como se está denunciando en los distintos foros. Obviamente, el argumento de la competencia irregular que suponen respecto a otros alojamientos es irrefutable, pero a la luz de las cifras oficiales es posible abogar por la regulación de este tipo de alojamientos para poder aprovechar su renacido interés en los turistas en pro de la competitividad turística de España como destino turístico. En este sentido, aludiendo a la teoría de ventaja comparativa y ventaja competitiva de los destinos turísticos de Crouch y Ritchie (Crouch & Ritchie 1999; Crouch, 2011; Ritchie & Crouch 2003), no sólo son importantes las infraestructuras (en este caso de alojamiento) con las que cuenta

el destino, relevantes para su ventaja comparativa, sino también el uso eficiente de las mismas a medio y largo plazo para que el destino sea competitivo. Gestión eficiente que, sin duda, pasa por su regulación.

Por otra parte, nos encontramos en un momento crucial, debido a un nuevo elemento a tener en cuenta y a cuya causalidad poco se ha aludido hasta ahora salvo algunas excepciones, la aparición de las web p2p y su incidencia en el desarrollo cada vez mayor del uso de las VUT. Tal y como podemos apreciar en el cuadro 7, si analizamos la evolución del número de turistas extranjeros que se han alojado en viviendas alquiladas en España durante el período 2008-2014, podemos apreciar un incremento del 55,6% frente al 11% de los hoteles, tendencia que se produ-

**Cuadro 7**  
**Entradas de turistas España clasificadas por tipo de alojamiento utilizado**  
**(Variación acumulada 2008-2014)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Variación acumulada 2008-2014
Hoteles y similares	36.524.003	31.878.578	33.029.725	36.152.619	37.284.791	39.077.812	41.074.433	11,2
Vivienda gratuita (Propia, Familiares)	12.510.138	12.166.204	11.643.699	11.337.499	11.063.463	11.724.213	12.526.254	-2,7
Vivienda Alquilada	4.561.467	4.676.695	4.635.094	5.323.202	5.782.307	6.319.958	7.403.152	55,6
Otros Alojamientos	3.077.119	3.012.409	3.194.618	3.310.074	3.323.446	3.553.506	3.991.436	14,5

FUENTE: Elaboración propia a partir de datos de Turespaña (Frontur) (2014)

ce “gracias en parte a las nuevas tecnologías que facilitan la comercialización online entre particulares, a menudo mediante webs p2p” (Hosteltur, 2014d).

En este sentido es necesario repensar el nuevo escenario en el que compiten los alojamientos turísticos, ya que el entorno p2p, dentro del nuevo auge del consumo colaborativo, no es una moda pasajera, sino que ha llegado para quedarse (Botsman y Rogers, 2010).

### **III. ALQUILER DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL NUEVO ENTORNO P2P**

La idea de compartir una propiedad y facilitar el acceso a la misma a otros usuarios, ya sea de manera gratuita o bien mediante

el pago por su uso, no es, obviamente, un fenómeno reciente. Si nos centramos específicamente en el alquiler de VUT, éste ha existido desde los inicios de la popularización del turismo, en el llamado turismo de masas, a partir de la década de los cincuenta (Mazón, 2001; Gili i Fernández, 2003; Mazón et al., 2011). Sin embargo, como ya se ha especificado en epígrafes anteriores, el desarrollo de la web 2.0 y las posibilidades de conexión entre usuarios ha propiciado el auge del denominado *consumo colaborativo* (Botsman y Rogers, 2010) en el cual podemos enmarcar el arrendamiento temporal una vivienda. Este tipo de consumo se basa en la idea de que es más importante el acceso a un bien que su posesión (Belk, 2014), teoría ya desarrollada por Bauman en su concepto de *economía moral* (2003). Dicha idea no ha tardado en extenderse en el mercado turístico, donde el intercambio

de bienes y servicios entre viajeros, y entre propietarios y viajeros, es ya una realidad cada vez más frecuente (Sobejano, 2013), tal y como hemos visto evidenciado en las cifras del turismo en España. Este desarrollo inmediato viene dado en gran parte porque extiende las posibilidades de intercambio a cualquier lugar del planeta al disponer del espacio virtual para las interacciones entre usuarios que pueden estar muy distantes geográfica, social y culturalmente (Goodman, 2007).

En el sector turístico el paso de consumidor a *prosumidor* (usuario que no sólo consume información sino que también la produce y comparte -Toffler, 1980-, en este caso en la red -Weiermair, 2006-) gracias a la web 2.0 y todas las consecuencias que esto acarrea se han agrupado en la denominación de travel 2.0 (Guevara Plaza, 2008; Tennyson, 2011; Bremner, 2012). Dentro de este fenómeno se inscribe el Turismo p2p, o turismo basado en el intercambio entre iguales. Pizam lo define como el entorno en el que “los individuos realizan transacciones directamente con otros individuos través de una plataforma de Internet gestionada por una tercera parte, para ofrecer y comprar una variedad de productos, servicios de viaje incluidos, tales como alojamiento, alquiler de vehículos, alimentos y bebidas, y guías turísticas” (2014, p. 118). Botsman y Rogers (2010), pioneros en su estudio, analizan el turismo p2p como un fenómeno en alza que otorga una mayor importancia al acceso a un bien que a su posesión, siendo más relevante la experiencia turística que la propiedad de un bien, idea también desarrollada por Moltz (2013). Lo inmaterial frente a lo material, por tanto. Esta forma de

consumo colaborativo de un inmueble destinado a fines turísticos se basa fundamentalmente en la reputación del usuario que ofrece su bien y la confianza de su consumidor potencial (Botsman y Rogers, 2010). Esta dialéctica entre reputación y confianza en el espacio virtual deriva principalmente de la ya mencionada figura del prosumidor, ya que el usuario del *travel 2.0* opina sobre los productos que ha consumido previamente y tiende a consultar las opiniones de los demás antes de comprar un bien o servicio (Vermeulen y Seegers, 2009), lo cual otorga al viajero un protagonismo fundamental en el proceso de adquisición de estos servicios (Casaló et al., 2011; Labrecque, 2013).

Como ya destacaba Pizam (2014), uno de los subsectores del turismo donde más se ha evidenciado el fenómeno del p2p ha sido, precisamente, el alojamiento. Como hemos comentado previamente, el mismo autor señalaba en su definición que este tipo de intercambio comercial entre usuarios se daba “en una plataforma de Internet gestionada por una tercera parte” (2014, p. 118). Con este tercer agente, en este caso gestor, se refiere precisamente a las web p2p que, en los últimos años, según Hosteltur “han irrumpido con fuerza en el sector del alojamiento convirtiéndose en pocos años en un amenazante competidor que, según denuncian los empresarios del sector hotelero y de apartamentos reglados, no opera con las mismas reglas del juego que los establecimientos turísticos legalmente registrados, lo que les deja en inferioridad de condiciones” (2014a, p.7). Aunque más adelante nos ocuparemos de esta problemática, es necesario analizar este entorno de web p2p en nuestro país para comprender el contexto en el que se mueven en la actualidad el alquiler de VUT.

Las web p2p dedicadas a la gestión de VUT se basan en promocionar y comercializar el alquiler de los alojamientos turísticos con los que trabajan a cambio del cobro de comisiones a sus propietarios, los cuales suelen oscilar entre el 6% y el 15% del precio de la reserva (Hosteltur, 2014a). Debido a ello según autores como Zekanovic-Korona y Grzunov (2014), estas web p2p no son otra cosa que OTA (Online Travel Agency – Agencias de Viaje Online-) que venden alojamiento. Un intermediario en un negocio C2C (consumer to consumer – de consumidor a consumidor-) (Akehurst, 2008).

Aunque la pionera fue Airbnb, creándose en 2008 con la idea pionera de comercializar alojamientos en cualquier parte del

mundo a través de Internet (Airbnb, 2015), en los últimos años han surgido numerosas web p2p dedicadas al alquiler de VUT, siendo las más relevantes en nuestro país las que se detallan a continuación en el cuadro 8.

En relación a la facturación de este tipo de webs p2p, según el estudio de Euromonitor International para la World Travel Market (Euromonitor International, 2014), éstas generaron en 2013 unas ventas valoradas en 30.958 millones de euros, cifra que se espera crezca un 19% hasta alcanzar en 2018 los 36.515 millones de euros.

En cuanto al perfil de usuario de estas webs p2p dedicadas al alquiler de VUT, dado el carácter muy reciente del fenóme-

### **Cuadro 8** **Principales webs p2p dedicadas a la intermediación en el alquiler de VUT que operan en España**

Web p2p	Año de fundación	Sede Principal	Número aproximado de propiedades en comercialización	Link
Airbnb	2008	California (USA)	600.000	<a href="http://www.airbnb.es">www.airbnb.es</a>
Alterkeys	2011	Barcelona (España)	80.000	<a href="http://www.alterkeys.com">www.alterkeys.com</a>
FlipKey	2007	Boston (USA)	300.000	<a href="http://www.flipkey.com">www.flipkey.com</a>
Homeaway	2005	Austin (USA)	560.000	<a href="http://www.homeaway.es">www.homeaway.es</a>
HouseTrip	2010	Lausanne (Francia)	300.000	<a href="http://www.housetrip.es">www.housetrip.es</a>
Knok	2011	Barcelona (España)	20.000	<a href="http://www.knok.es">www.knok.es</a>
Only Apartments	2003	Barcelona	25.000	<a href="http://www.only-apartments.es">www.only-apartments.es</a>
Wimdu	2011	Berlín (Alemania)	300.000	<a href="http://www.wimdu.es">www.wimdu.es</a>
9flats	2010	Hamburgo (Alemania)	50.000	<a href="http://www.9flats.com">www.9flats.com</a>

FUENTE: Elaboración propia a partir de Airbnb (2015), Alterkeys (2015), FlipKey (2015), Homeaway (2015), HouseTrip (2015), Knok (2015), Only Apartments (2015), Wimdu (2015), 9flats (2015).

no, apenas existen estudios que lo analicen, por lo que nos remitiremos al único que se ha dedicado a ello en nuestro país, el *Primer Barómetro Homeaway del Alquiler Vacacional en España* realizado por el Instituto Multidisciplinar de la Empresa de la Universidad de Salamanca para la ya mencionada empresa Homeaway (2014). La muestra para el estudio fueron 2.077 individuos residentes en España que hubiesen disfrutado en el período 2011-2014 al menos una vez de una vivienda turística para pasar sus vacaciones o tiempo de ocio. Los resultados principales fueron los siguientes:

- Las fuentes de información consultadas fueron en su mayoría las webs especializadas (web p2p y similares)
- Las formas de contratación más habituales son la propia web (reserva on-line) y el teléfono
- Los aspectos que tienen más en cuenta a la hora de elegir una VUT es su precio y su ubicación.
- El gasto medio en alquiler es de 539,9€ y el gasto medio del total del grupo viajero en otras partidas distintas del alojamiento es de 1.042,4€.
- Andalucía es la comunidad autónoma donde más viviendas turísticas se alquilaron (21,1%), le siguen con un porcentaje bastante más bajo la Comunidad Valenciana (13,0%), el extranjero (10,9%), Cataluña (9,6%) e Islas Canarias (8,5%)
- De media, se alojan durante 7,4 días y en grupos de 4,6 personas.

- La opción más citada en cuanto a tipo de compañía al alquilar una vivienda turística es la familia
- La motivación para alquilar la vivienda turística estaba destinado sobre todo a “disfrutar de la playa”, seguido del “disfrute de la naturaleza y el campo”.
- La satisfacción de los usuarios con la VUT alquilada es elevada, puntuando un 4,054 de media (donde “1” representa “nada satisfecho”, y “5”, “muy satisfecho) y 95,90% repetiría su experiencia de alojarse en la misma o en otra VUT.
- El 31% realizó algún comentario en Internet sobre su estancia (ya sea en la propia web del establecimiento o en distintas redes sociales).

Por lo tanto, nos encontramos con un usuario del alquiler de VUT habituado al empleo de Internet como fuente de información y compra, que suele elegir este tipo de residencias para viajar en familia o en grupo, cuyo destino suele ser los lugares con costa, sensible al precio y la ubicación de la vivienda, que muestra una gran satisfacción con la experiencia del alquiler y, en parte, dispuesto a compartir su experiencia en la red, contribuyendo al perfil de prosumidor antes mencionado (Instituto Multidisciplinar de la Empresa, 2014).

Para terminar de comprender el creciente fenómeno del alquiler de la VUT en el entorno p2p es necesario tratar de aducir su causalidad. Ciento es que el carácter eminentemente reciente de este crecimiento limita dicho análisis, sin embargo, algunos autores

ya se han planteado una reflexión acerca de cuáles son los motivos que han posibilitado dicho auge.

En primer lugar, podemos considerar los factores que llevan al viajero a decidirse por el uso de una VUT en lugar de un hotel u otro tipo de alojamiento. En general, para la práctica de consumo colaborativo se considera que la actual coyuntura de crisis económica ha llevado a la aparición de numerosas iniciativas en este sentido que han sido recibidas de buen grado por la población al darles la posibilidad de poder acceder a un bien que de otra forma no hubiesen podido disfrutar (Philips et al., 2013; Cañigueral, 2014; Algar, 2007). En el caso del turismo, este fenómeno es evidente. Al haberse convertido el viaje por motivos de ocio en una necesidad para las sociedades occidentales (Mazón, 2000), asistimos al apogeo del turismo low cost (Cuesta, 2014), dentro del cual autores como Pizam (2014) enmarcan el auge del uso de VUT. Esto se debe a que, por un lado, existe un uso de VUT gratuito contabilizado por el IET como “uso de vivienda propia o de familiares”, cuyo empleo, tal y como se ha apreciado en el segundo epígrafe, ha crecido durante el período de crisis económica (de 2008 a la actualidad). Por otro lado el alquiler de una VUT no suele resultar más barato que un hotel, pero al hacerse en grupos de 4 o más personas (Instituto Multidisciplinar de la Empresa, 2014) el coste se reduce considerablemente. En este mismo informe también se constataba, como hemos visto, que el usuario de alquiler de VUT es muy sensible al precio del alojamiento.

En cuanto a la causalidad del desarrollo del alquiler de VUT mediante webs p2p,

el principal factor señalado por los autores que han investigado el travel 2.0 y el turismo p2p, es el denominado valor utilitarista de Internet a la hora de adquirir bienes y servicios (Sirdeshmukh et al., 2002; Overby y Lee, 2006; Kim y Oh, 2011; Kim y Han, 2011), es decir, exclusivamente en relación al alojamiento turístico, el ahorro en tiempo y dinero a la hora de efectuar una reserva frente a otros medios. Según estos autores, la web 2.0 permite al viajero una manera mucho más rápida de informarse sobre el alojamiento, tener la posibilidad de comparar ofertas, tomar una decisión y concretar la adquisición, que otros medios como el teléfono o la reserva presencial. Por otra parte, el viajero 2.0 (Schegg et al., 2008) es un consumidor cuya principal fuente de información y opinión son otros viajeros y lo que éstos comentan en Internet, por lo que la posibilidad que otorgan estas web p2p de recoger visualizar opiniones y comentarios de los usuarios puede ser apreciada como un valor añadido por el consumidor potencial (Tennyson, 2011; Bremner, 2012).

Sin embargo, en este auge del alquiler de VUT en el entorno p2p surgen distintas problemáticas, especialmente desde el punto de vista legal (Franch Fluxá y Ribas Conrado, 2013; Hall, 2015) cuyo abordaje es inminente, cuestiones a las que nos referiremos en el siguiente epígrafe.

#### **IV. RETOS LEGALES PARA EL CONSUMO COLABORATIVO EN EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

Ante la pregunta de si es necesario regular la vivienda privada para uso turístico y qué incidencia tiene, nos encontramos con distintas posturas que conviene analizar para

llegar a una conclusión al respecto. Con ello es imprescindible acudir a los planteamientos de cuatro partes implicadas en el proceso como son los hoteleros, los propietarios de las VUT, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC) y las Comunidades Autónomas.

Como se ha comprobado anteriormente, la oferta de viviendas particulares para uso turístico es un fenómeno que se ha dado durante años en España y que recientemente se ha fortalecido como consecuencia del auge de las nuevas tecnologías. La crisis económica y el gran número de viviendas ya sea de primera o segunda residencia en España han hecho que muchos particulares vean en la explotación turística de las mismas una forma más que interesante de rentabilizarlas económicamente.

Aunque las Administraciones Públicas han sido conocedoras de este fenómeno desde hace mucho tiempo y a pesar de la normativa estatal al respecto que data de los años sesenta y que veremos más adelante, no es hasta fechas recientes cuando verdaderamente se ha impulsado el control y la regulación adecuada de las VUT.

Si ya el Plan de Turismo 2012-2015 (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, 2012) recogía la necesidad de la actualización normativa de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, *de arrendamientos urbanos*, sobre este aspecto, la modificación de esta norma por la Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, ha supuesto el espaldarazo definitivo para que las Comunidades Autónomas hayan empezado

a aprobar normativa, como Aragón (Decreto 80/2015, de 5 de mayo del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón*), Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo, *por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias*) o la Comunidad de Madrid (Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, *por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid*), en parte siguiendo los pasos previos que en el ámbito autonómico, por ejemplo, Islas Baleares [Decreto 55/2005, de 20 de mayo, *que regula las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears* (normativa derogada)], Principado de Asturias (Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales), Comunidad Valenciana (Decreto 92/2009, de 3 de julio, *por el que se aprueba el reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana*) o ya más recientemente Cataluña (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, *de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico*) habían dado.

Ahora bien, cómo se ha llegado a esta situación y qué ha sucedido. Mucho se ha especulado sobre la incidencia económica de esta tipología de vivienda al funcionar al margen de obligaciones fiscales o tributarias, la nula protección de los usuarios de estas viviendas y el impacto de esta actividad en el mercado laboral. Con estos hechos, no cabe duda de la importancia de su regulación, aún más cuando por parte del sector turístico se han vertido críticas, más que ra-

zonables, de que esta actividad supone un claro intrusismo y objeto de competencia desleal con respecto a empresas de alojamiento turístico ya reglamentadas. En este sentido, la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (en adelante, CEHAT) ha reiterado en muchas ocasiones la necesidad de poner coto a esta actividad la cual genera, en palabras de su presidente, Don Joan Molas, “graves problemas de seguridad, aumento de economía sumergida, incremento del trabajo ilegal, violación de derechos de consumidores y degradación de imagen y el futuro de los destinos turísticos” (Hosteltur, 2014e).

Arrastrada en gran parte por las presiones del sector hotelero, la CNMC se ha tenido que pronunciar al respecto. Es interesante comprobar la claridad de su planteamiento inicial al indicar que “una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva” (CNMC, 2014). Situación muy discutible que busca la eficiencia económica y que a la vez parece no responder a las necesidades y problemas planteados.

De todas formas, este ente recientemente ha emitido una consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa en la que se analiza no sólo la problemática de las VUT, sino también el sector del transporte de viajeros (CNMC, 2014b). En esta consulta se parte de que su implementación debe adecuarse a la necesidad de los requisitos de acceso vinculados a la declaración responsable, de conformidad con la Directiva de servicios y su trasposición a través de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, y así asumir los requisitos asociados en cuanto al ejercicio de la actividad. Sobre esta base, la CNMC alude a que con la asunción de estos requisitos se proporcionaría una mayor seguridad y protección sobre los consumidores, pero “a su vez” podría acarrear una elevación del coste del servicio. Aquí entra en juego la postura de los propietarios de las VUT, postura incierta aún más cuando la regulación de dichas viviendas ofrece más inconvenientes que ventajas. No obstante, como veremos más adelante, las regulaciones no deben obviar su posición, sino todo lo contrario, dar respuestas a sus necesidades y no plantear conflictos como el ocurrido en la Comunidad de Madrid con el establecimiento de

### Cuadro 9 Problemática regulatoria de las VUT

Requisito	Possible justificación	Posibles inconvenientes
Requisitos asociados a la declaración responsable	Información asimétrica con implicaciones sobre la seguridad	Elevación del coste del servicio
Requisitos específicos para determinadas categorías de alojamientos (VUT)	Información asimétrica	Fraccionamiento innecesario de la oferta. Barrera de entrada a alojamientos de este tipo.

FUENTE: CNMC (2014b)

la estancia mínima de cinco noches que no ayuda en gran manera a articular este “nuevo modelo de alojamiento” y evitar así estos conflictos concurrenceiales.

Visto lo anterior, es innegable afirmar que la problemática concurrencial que afecta a la economía colaborativa está en auge, aún más con la discordia existente entre colectivos. Dentro de estas disputas legales no hay que dejar pasar por alto un hecho relevante ocurrido recientemente en España, como han sido las medidas cautelares adoptadas por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Madrid, y posterior sentencia, a raíz del caso Uber Pop en diciembre de 2014. Si en lo referido a las VUT un aspecto fundamental era la crítica realizada por la CEHAT acerca de la inexistencia de lazos administrativos de los propietarios de los referidos alojamientos, el auto del juzgado parte del mismo hecho al determinar, con base en artículo 15 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, *de competencia desleal*, una afección a la competencia y el carácter de deslealtad de la empresa Uber que estaba operando sin las preceptivas autorizaciones administrativas exigidas en el ámbito del servicio regular de transporte de viajeros. Este hecho estructuró la resolución y es que la utilización de una aplicación móvil que posibilitaba “un servicio de transporte de viajeros por parte de conductores sin la preceptiva licencia” (fundamento de derecho primero), suponía una actividad concurrencial ilícita (Serrano Castro, 2014).

Como se ha advertido, la confluencia de requisitos administrativos que reglen la actividad se convierte en un elemento esencial; ahora bien, cuál es la postura de

las Administraciones territoriales. Un punto de partida es la del Estado a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, dejando eso sí a un lado los antecedentes normativos de los años sesenta y ochenta que veremos más adelante. Centrándonos en dicha norma y en cuanto al objeto de nuestro estudio respecta, lo que se ha pretendido sobre todo con ella es actuar ante las situaciones de intrusismo y competencia desleal detectadas (Berrocal Lanzarote, 2013). Así, el preámbulo de la norma recalca la necesidad de controlar las situaciones el uso de alojamiento privado para turismo, que “podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal”, hechos a los que hay que sumar la protección de la calidad de los destinos turísticos.

Si acudimos a las Comunidades Autónomas, la situación es parecida. La Comunidad de Madrid, (2014), por ejemplo, señala como razones para la elaboración de la normativa sobre VUT la de acabar con la competencia desleal, el intrusismo, fomentar la generación de empleo y poner freno a una “actividad opaca a las obligaciones fiscales”. Parecidos planteamientos podemos encontrar en otras Comunidades Autónomas como en Aragón, donde se aboga por la necesidad de su regulación dada la entidad del fenómeno (Consejo Económico y Social de Aragón, 2014).

Como se comprueba, si la CNMC tiene dudas acerca de la necesidad de regulación, desde las Administraciones territoriales los planteamientos confluyen a la necesidad de acabar con la competencia desleal y el intrusismo; circunstancia ante todo curiosa. De todas formas, es innegable afirmar que las

VUT deben contar con un marco normativo adecuado, ya que si pretenden configurarse como un alojamiento turístico más, deberán cumplir con las reglas establecidas para el resto de operadores. Esto nos lleva a analizar, cómo las Comunidades Autónomas han resuelto dicho problema y si realmente han hecho frente de manera eficiente a las necesidades regulatorias planteadas.

## V. HACIA UNA REGULACIÓN DE LAS VUT

El hecho de que la VUT comporte una actividad económica ha originado la necesidad de dar cobertura jurídica a su explotación. Realmente esta modalidad de alojamiento no es nueva y es que profundizando en el marco normativo español existen antecedentes regulatorios ya desde los años sesenta. Así, como punto de partida se puede aludir a la Orden de 17 de enero de 1967, *por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico*, en donde ya el preámbulo de la normativa aludía a la necesidad de diferenciar entre el simple arrendamiento de una vivienda amueblada en el que el arrendador no se obliga a prestar ningún servicio y el alojamiento turístico en que lo característico “es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento”, hecho al que sumaba el ejercicio habitual de la actividad.

Si la Orden de 1967 supuso toda una novedad, años más tarde el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, *de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas*

*turísticas vacacionales*, destacó sobre todo por la alusión directa a la denominada vivienda turística vacacional. En este sentido, se partía ya desde el principio de la diferenciación con los apartamentos turísticos, al definirla como “unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos”. Como se comprueba, la definición ofrecía ciertos aspectos interesantes como la dispersión de unidades o la amplitud en su delimitación al no sólo englobar viviendas (artículo 17); si bien luego la regulación de las mismas no daba mucho juego al sólo vincular para su apertura y funcionamiento el notificar a la Administración su dedicación turística.

Tras la promulgación de la Constitución Española, la asunción por parte de las Comunidades Autónomas de la competencia exclusiva en materia de ordenación del turismo en su ámbito territorial (artículo 148.1.18 C.E. y respectivos Estatutos de Autonomía), ha hecho que en el objeto de este estudio varias de ellas hayan emprendido una larga carrera con no pocos obstáculos para ofrecer un marco normativo acorde a las necesidades advertidas y que dependerá esencialmente de la importancia de dicho fenómeno en su territorio.

En este sentido, el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, *por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio*, por si quedaba alguna duda sobre el reparto competencial, allanó todavía más el camino regulatorio autonómico al derogar tanto la

Orden de 17 de enero de 1967, como el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre; un hecho interesante porque, como ya hemos indicado, Comunidades Autónomas como el Principado de Asturias, Islas Baleares o la Comunidad Valenciana ya habían prestado años antes atención a su incidencia, regulando las mismas.

A pesar de todo ello, es verdad que a partir de la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, es cuando otras Comunidades Autónomas como la de Andalucía, Aragón, Canarias o la Comunidad de Madrid han tomado cartas sobre el asunto. La razón principal es que dicha norma ha introducido una importantsima modificación en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, al excluir de la aplicabilidad de la norma el supuesto de las VUT que incluso delimita conceptualmente (artículo 5.e) y que deriva a la normativa sectorial específica o, en su defecto, la aplicación del régimen de arrendamientos de temporada [(Costas Rodal, 2013) y Berrocal Lanzarote, 2013)]. Este hecho ha supuesto el espaldarazo definitivo en la regulación específica y actualizada de un fenómeno importante en lo que a alojamientos turísticos respecta (Juan Martínez, Jesús Pauls y Solsona Monzonís, 2003).

### **V.1. Aspectos problemáticos de su delimitación conceptual: cesión, uso, temporalidad y canales de oferta turística**

Adentrándonos en las medidas emprendidas, a lo primero que se debe atender es a la

delimitación conceptual de las VUT. En relación con este aspecto, conviene asumir la definición que se hace de ellas en el artículo 5.e de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el cual asocia el hecho de encontrarnos ante la “cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa”. Como se comprueba, hay ciertos aspectos interesantes de esta definición a aclarar como son el carácter de la cesión, el uso asociado, su temporalidad y, sobre todo, qué debe entenderse por canales de oferta turística.

Con respecto a la cesión de uso, el precepto deja claro que ésta debe producirse sobre la totalidad de la vivienda, que como es lógico tiene que estar convenientemente equipada para su uso inmediato. Con ello, parece excluirse la vivienda turística por habitaciones o cesión por estancias, en la cual el titular puede vivir en ella (*Bed and Breakfast*). Este planteamiento se sustenta en el hecho de encontrarnos ante una eliminación del carácter residencial para acabar en un uso meramente turístico (contrato de hospedaje), lo cual complica una dualidad temporal de usos en la propia vivienda, más aún si lo que se pretende es un solapamiento de los mismos (Berrocal Lanzarote, 2013). Por otra parte, hay que tener en cuenta que la circunstancia de que estas viviendas se consideren un alojamiento turístico hace que su unión a un uso residencial rompa en cierta manera el planteamiento de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, a la hora de sacarlas de su esfera de protección (vid. preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio).

Otro punto de discusión es el relativo a si el propietario de la VUT puede establecer en ella su residencia permanente y durante ciertos períodos al año abandonar la misma para destinarla a un uso turístico. Para solucionar esta cuestión debemos señalar que las normativas autonómicas tienden a exigir una habitualidad en el ejercicio de la actividad turística, criterio necesario cuando hablamos de la figura del empresario, la cual varía según regulaciones y que por ejemplo en Cataluña se vincula al hecho de ser cedida dos o más veces dentro del período de un año (artículo 66.3 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre). A ello debe añadirse otro aspecto importante y es “por ejemplo” en la regulación madrileña se prohíbe que la VUT tenga la consideración de residencia permanente (artículo 3.1 del Decreto 79/2014, de 10 de julio), por lo que parece claro que de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el establecimiento de la residencia permanente de su propietario en la misma cuando va a destinarse a fines turísticos no sería factible, ello con independencia y sin profundizar en la conducta de éste acerca de si quiere residir en ella en ciertos períodos al año.

Conexionado con el anterior, otro aspecto a analizar es la temporalidad de la cesión. Parece claro que la cesión de uso de las VUT debe tener un límite temporal máximo de cesión que evite que ello derive hacia un alquiler residencial (*vid. Madrid, artículo 2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio*). Teniendo en cuenta que las regulaciones relativas, por ejemplo, a campamentos de turismo o viviendas de turismo rural recogen este aspecto que varía según las Comunidades Autónomas, parece claro que se

asocie a las VUT una limitación temporal en días o en meses con el objeto, precisamente, de evitar una mutación residencial de estos alojamientos a partir de un uso meramente turístico. Este planteamiento, por ejemplo, lo podemos encontrar en el caso de Cataluña, en donde el artículo 66.3 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, recoge que la ocupación debe ser por tiempo igual o inferior a treinta y un días como máximo.

Si es poco discutible la existencia de estos períodos máximos, no ocurre lo mismo con el establecimiento de períodos mínimos. Claro ejemplo de ello es el caso de la regulación madrileña que ha optado por exigir al menos la contratación de cinco días (artículo 17.3 del Decreto 79/014, de 10 de julio). Regulación novedosa y que se desmarca completamente del resto, este hecho ha sido duramente criticado, haciendo pensar en el traslado de la demanda a corto plazo hacia al sector hotelero (CNMC, 2014b). Medida que atendiendo a la CEHAT (2014b) fue adoptada basándose en los estudios preliminares realizados que indicaban que la estancia media de turistas en hoteles era de dos noches, siendo de cinco en las viviendas turísticas y que tampoco se desmarca mucho de los datos de Egatur (2014) que anteriormente hemos referenciado. Realmente, según nuestro parecer, estos planteamientos estadísticos deberían primar justo lo necesario cuando lo que se quiere es acabar con las situaciones de intrusismo y de competencia desleal, con lo que el establecimiento de esta frontera mínima tan prolongada temporalmente no ayuda en nada a evitar situaciones de ocupación de la VUT, por ejemplo, en fin de semana o puentes y con ello la actuación al margen de la Ley de propietarios

que no ven rentable ejercer su actividad de acuerdo a las reglas establecidas, teniendo en cuenta el juego de la oferta y la demanda con respecto a este tipo de alojamiento.

Un último aspecto a analizar dentro de la delimitación conceptual de la VUT y no por ello menos problemático, es el relativo a los canales de oferta turística. El hecho que estas viviendas sean en la mayoría de los casos comercializadas y promocionadas en canales de oferta turística abre la necesidad de establecer cuáles son y si deben vincularse únicamente a los de carácter on line, más cuando se hace referencia a los mismos en algunas ocasiones a la hora de definir qué es una VUT.

Habiéndose analizado los marcos normativos autonómicos existentes al respecto, parece claro que cuando se habla de canales de oferta turística se debe huir de una definición “un tanto abierta”, apostando así por una delimitación concreta y pormenorizada de los mismos (Consejo Económico y Social de Aragón, 2014). Mucho menos aconsejable es la solución por la que apuesta la Comunidad de Madrid que si bien alude a estos canales de oferta turística (artículo 2.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio), sólo se queda en ello, en una alusión, porque en la norma no encontramos una concreción al respecto con los problemas interpretativos que ello genera.

Dejando a un lado esta circunstancia y asumiendo la incidencia que tienen las nuevas tecnologías como modo rápido y eficiente de comercialización de estas viviendas, parece clara la necesidad, como

decimos, de recoger un listado tasado en el que englobar el mayor número de opciones no vinculándose únicamente a aquellas que toman como eje central la figura de internet.

Por otra parte, y también referido a los canales de oferta, las regulaciones autonómicas sobre VUT parecen optar por un control sobre el titular de vivienda y no sobre los canales de oferta con el riesgo que comporta en la protección sobre el consumidor (Franch Fluxá y Ribas Conrado, 2013). Este es un hecho importante que se obvia por la normativa, ya que estos medios son el eje vertebrador de las VUT. Es por todo ello que sería conveniente englobar a éstos dentro del régimen sancionador de las normativas como responsables de las infracciones administrativas tipificadas.

## **V.2. Cuestiones a debatir acerca del régimen jurídico y de funcionamiento: incidencia del planeamiento urbanístico, control de las comunidades de propietarios y condiciones básicas de uso y equipamientos**

Lejos los problemas anteriormente apuntados que inciden directamente sobre la delimitación conceptual y aspectos, por así decir, básicos de las VUT, no debemos olvidar otras cuestiones que pueden generar un importante debate y que se relacionan con el régimen jurídico y funcionamiento de la actividad turística a desarrollar. A modo de resumen, conviene detenernos en cuestiones tan concretas y a la vez, tan diferentes, como son la interconexión urbanística y de

planeamiento a la hora de querer destinar una vivienda a un uso turístico, el papel a desempeñar por parte de las comunidades de propietarios y, para finalizar, las condiciones básicas de uso y equipamientos.

En cuanto a la primera cuestión, el hecho que, como punto de partida, la vivienda esté destinada a un uso residencial viene como consecuencia de la calificación otorgada al ámbito donde se sitúa el inmueble por parte del Plan General de Ordenación Urbana del municipio (en adelante, PGOU). Por ello, el querer implantar un uso terciario hará necesario el tener que comprobar si es posible implantarlo en el ámbito.

Aunque otros aspectos urbanísticos sí que se regulan por la totalidad de las normas autonómicas, como es la necesidad de que la vivienda cuente con la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, a la calificación del ámbito no se dedica la necesaria atención que merece, atendiendo a los borradores y normativa ya aprobada, salvo en el caso de la Comunidad de Madrid y, especialmente, Cataluña y Aragón. En el caso de la Comunidad de Madrid se opta por utilizar un “comodín” por el que se dice que las VUT deben cumplir con las normas sectoriales entre las que se encuentra el urbanismo (artículo 5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio); indicación parca en palabras, pero perfectamente válida para salvar cualquier duda al respecto. Sin embargo, en el caso de Cataluña sí que se profundiza más, al establecer, de forma correcta según nuestro parecer, que “el destino de una vivienda al uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre” (artículo 68.6 del Decreto

159/2012, de 20 de noviembre), situación que se regula de parecida manera en Aragón al exigir “declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble (art. 14.1.e del Decreto 80/2015, de 5 de mayo). Así las cosas, ante la solicitud de un propietario de una vivienda residencial a la Administración correspondiente para destinarla a uso turístico, parece lógico que se vincule al procedimiento una declaración responsable que determine el cumplimiento de todos los aspectos urbanísticos necesarios. Como se comprueba, es un requisito necesario ya que si desde el principio existe una prohibición de implantación de usos terciarios en el ámbito, carece de sentido seguir con la tramitación de autorización sobre la VUT.

Si los aspectos urbanísticos son problemáticos, no lo son menos los relativos a la incidencia de las comunidades de propietarios cuando hablamos de las VUT. En este sentido, cuál debe ser su implicación teniendo en cuenta que los titulares de VUT que se encuentren en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deben cumplir con lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, *sobre propiedad horizontal*.

La asociación Madrid Aloja (2014) ha criticado duramente los comentarios provenientes del sector hotelero acerca de los graves problemas de convivencia que pueden generar las VUT, al entender que la sociedad española está acostumbrada al tránsito de personas y conductas dispares dentro de los inmuebles. Razonamiento discutible, lo

que es cierto es que si ya la armonía entre vecinos torna complicada, todavía se entra más cuando entran en juego ocupantes temporales que basándose en la temporalidad de su estancia, poco les importa la pacífica convivencia con el resto de vecinos a los que no van a volver a ver. Teniendo en cuenta todo ello, ¿hasta qué punto se puede exigir una autorización de la comunidad de propietarios cuando se pretenda implantar una VUT en el inmueble y así restringir su aparición en el mismo?

Teniendo en cuenta el texto consolidado de la Ley 49/1960, de 21 de julio, conviene resaltar que el régimen de la propiedad horizontal descansa esencialmente en la autonomía privada reflejada en los estatutos. En este sentido, y atendiendo a la redacción del artículo 7 de la Ley, parece factible establecer dicha prohibición en los estatutos, planteamiento nada descabellado y que recoge, por ejemplo, la regulación catalana al censurar el destino de una vivienda a un uso turístico si está prohibido por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el registro de la propiedad (artículo 68.6 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre) o la normativa aragonesa al exigir “declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico” (art. 14.1.e del Decreto 80/2015, de 5 de mayo).

Para finalizar este bloque de análisis legal, es interesante detenerse en lo relativo a las condiciones básicas de uso y equipamientos de las VUT. Es importante matizar que estas viviendas, como establecimien-

tos turísticos, son de libre acceso sin que se pueda restringir su uso por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social (Vid. Comunidad de Madrid, artículo 18.4 del Decreto 79/2014, de 10 de julio). Apuntando este hecho, las regulaciones autonómicas presentan cierta disparidad en los requisitos mínimos que deben presentar las VUT. Así, existen criterios básicos recogidos por casi la totalidad de las regulaciones y que son tan dispares como la especificación de un número de atención permanente para consultas de los usuarios; la existencia en lugar visible de la vivienda de los precios de todos los servicios ofertados; la inclusión en el precio del alojamiento de los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones; la prohibición de sobrepasar la ocupación máxima indicada en la cédula de habitabilidad; la imposibilidad de alegar por parte de la persona propietaria la condición de domicilio para impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes; el proporcionar hojas de reclamaciones o el disponer de botiquín de primeros auxilios.

Si respecto a los anteriores requisitos hay casi unanimidad en su consideración de mínimos por las normativas autonómicas, según nuestra opinión también deberían formar parte de ese bloque otros que algunas consideran como básicos y otras no. Es el caso de que estas viviendas cuenten con una placa distintiva a la entrada de cada VUT; la idoneidad de recoger un listado exhaustivo de los equipamientos mínimos en el dormitorio, baño y cocina o la composición mínima de las viviendas. Sin embargo, más discutible es el exigir como condicionante

básico el que la vivienda cuente con acceso inalámbrico a internet (Madrid), con elementos fijos de aire acondicionado en las habitaciones y salones o que se proporcione a las personas usuarias información turística, de los aparcamientos, servicios médicos, transportes y plano de la localidad (borrador andaluz); circunstancias, como se comprueba, accesorias y que pretenden un mejor servicio al turista.

No puede finalizar este análisis legal del régimen de las VUT sin detenernos brevemente en el procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad. En cuanto a este aspecto, el procedimiento y los requisitos necesarios a cumplir dependerán esencialmente de la regulación de cada Comunidad Autónoma, pero teniendo siempre a la declaración responsable como eje articulador del inicio de la actividad. A este hecho debemos sumar la necesaria inscripción de la VUT en el Registro de Turismo de la Comunidad Autónoma correspondiente a efectos, eso sí, meramente informativos. Si es importante el procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad, no lo es menos lo relativo al régimen sancionador. En este sentido, ya se ha advertido la necesidad de integrar, en cierta manera, como sujetos responsables a los canales de oferta turística y, sobre todo, la imposibilidad de alegar por parte de la persona propietaria de la vivienda la condición de domicilio para impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes. Este último aspecto es básico ya que la labor inspectora se ha configurado en elemento articulador y, a la vez, talón de Aquiles del régimen de disciplina ya no sólo turística, sino esencialmente, urbanística.

## VI. CONCLUSIONES

Sin duda, las VUT han adoptado durante décadas, de manera poco ortodoxa, una posición más que ventajosa en el tablero turístico apoyada en gran parte por aspectos tan importantes como la predilección de este alojamiento por parte de los turistas españoles o las carencias regulatorias de su actividad.

En los últimos años, a raíz del auge del denominado consumo colaborativo y sobre todo de los entornos p2p, todavía se ha fortalecido más su peso como opción destacada de alojamiento turístico, arrastrando con ello duras críticas por su consideración de actividad intrusista y foco de economía sumergida.

Es innegable por ello afirmar que esta actividad merece contar con un marco normativo adecuado que regule a las VUT como una modalidad más de alojamiento turístico, controlando así la actividad de todos los agentes intervenientes. En este sentido, la esfera de control no sólo debe englobar al propietario de la vivienda, sino que debe abarcar también a los canales de oferta turística que, como hemos comprobado, asumen un papel relevante cuando hablamos de las VUT.

Habiéndose analizado las normativas autonómicas actualmente implantadas al respecto, además de diversos borradores normativos, los resultados arrojados son dispares al haber grandes diferencias entre ellas. Aparte de la necesidad, como decimos, de un mayor control normativo de las canales de oferta turística, hay ciertos as-

pectos controvertidos que no deben dejarse pasar por alto por ser significativamente problemáticos como es lo relativo a la intervención de las comunidades de propietarios, la incidencia de la calificación que cuenta el ámbito donde se sitúa el inmueble o la necesidad o no del establecimiento de un periodo mínimo de cesión de la VUT, hecho que como se ha comprobado en la Comunidad de Madrid ha generado mucho debate.

A pesar de estos apuntes, lo que está claro es que las Comunidades Autónomas han optado por una vía correcta al normar este fenómeno turístico en auge, ya que negar dicha realidad ya no sólo influiría negativamente a efectos concurrenceales, sino también a la calidad de los destinos turísticos.

## BIBLIOGRAFÍA

- AKEHURST, G. (2008). User generated content: the use of blogs for tourism organisations and tourism consumers, *Service Business*, 3(1), pp 51-61,
- AIRBNB (2015). *Airbnb*. Recuperado de <http://www.airbnb.es/>
- ALGAR, R. (2007). Collaborative consumption. *Leisure Report*, 2007(4), pp. 16-17.
- ALTERKEYS (2015). *Aterkeys*. Recuperado de <http://www.alterkeys.com>
- BELK, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595-1600. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>
- BERROCAL LANZAROTE, A.I. (2013). Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Actualidad civil*, 7-8.
- BLANCO CARRASCO, M. (2013). La reforma de la Ley de arrendamientos urbanos a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio. *Revista general de legislación y jurisprudencia*, n. 4, pp. 607-654.
- BOTSMAN, R. & ROGERS, R. (2010). *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. Nueva York: Harper Collins
- BREMNER, C. (2012). *Understanding the 21th Century traveller*. Edinburgh: Euromonitor
- BRANDIS, D. (2012). La vivienda secundaria como forma de alojamiento turístico en la Comunidad de Madrid (1970-2010). *Polígonos: Revista De Geografía*, 23, 147-179.
- CAÑIGUERAL, A. (2014). Consumo compartido, un nuevo tipo de negocio que juega al alza. *Harvard Deusto Marketing y Ventas*, 121, 40-49
- CASALÓ, L.; FLAVIÁN, C.; GUINALÍU, M. (2011). Understanding the intention to follow the advice obtained in an online travel community. *Computers in Human Behavior*, 27(2), 622-633.
- COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA (2014): *Economía colaborativa y regulación*. Blog 16 de junio de 2014. Recuperado de: <http://cnmcblog.es/2014/07/16/economia-cooperativa-y-regulacion/>
- COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA (2014b): *Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y economía colaborativa*. Recuperado de: <http://www.cnmc.es/es-es/promoci%C3%B3n/informes-estudiossectoriales/estudiodeeconom%C3%ADAdecolaborativa.aspx>
- COMUNIDAD DE MADRID (2014). *Memoria de análisis de impacto normativo del borrador de decreto por el que se regulan los apartamentos turísticos y las VUT de la Comunidad de Madrid*. Dirección General de Turismo. Consejería de empleo, turismo y cultura.
- CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE HOTELES Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (2014): *Manifiesto en contra de la economía sumergida y la actividad económica*

- illegal en el alojamiento turístico español.* Recuperado de [http://www.cehat.com/adjuntos/fichero\\_6637\\_20140708.pdf](http://www.cehat.com/adjuntos/fichero_6637_20140708.pdf)
- CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE HOTELES Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS (2014b): *Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa. Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.* Recuperado de <http://www.cnmc.es/es-es/promoci%C3%B3n/informesyestudiossectoriales/estudiodeeconom%C3%ADAcolaborativa.aspx>.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN (2014). *Dictamen sobre el proyecto de Decreto por el que se aprueba el reglamento de las VUT en Aragón (Dictamen 5/2014).* Zaragoza, Consejo Económico y Social de Aragón
- COSTAS RODAL, L. (2013). Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, 2 (6), 35-42.
- CROUCH, G. I. (2011). Destination competitiveness: An analysis of determinant attributes, *Journal of Travel Research*, 50, 27–45.
- CROUCH, G.I. y RITCHIE, J.R.B. (1999). Tourism, competitiveness and societal prosperity. *Journal of Business Research*, 44, 137-152.
- CUESTA, F. (2014). La sociedad lowcost y el nuevo cliente de la empresa turística. *Jornadas profesionales de turismo. En tren de las tendencias. Bilbao*, 9 de mayo
- EXCELTUR (2015). *Perspectivas turísticas. Valoración empresarial del año 2014 y perspectivas para 2015*, 51. Recuperado de: <http://excltur.org/wp-content/uploads/2015/01/Informe-Perspectivas-N51-Balance-2014-y-perspectivas-2015-Definitivo-Web.pdf>
- EUROMONITOR INTERNATIONAL (2014). *World Travel Market Global Trends Report 2014*. Recuperado de: <http://go.euromonitor.com/rs/euromonitorinternational/images/WTM-2014.pdf>
- FLIPKEY (2015). *Flipkey*. Recuperado de: <http://www.flipkey.com>
- FRANCH FLUXÁ, J. y RIBAS CONRADO, J.F. (2013). El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. *Estudios Turísticos*, 196, 33-57.
- GILI I FERNÁNDEZ, M. (2003). Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio?. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII, 146(052)
- GOODMAN, E. (2007). Destination services: tourist media and networked places, *UC Berkeley: School of Information Report 2007-004*.
- GUEVARA PLAZA, A. (2008). La Web 2.0 y su aplicación al sector turístico. *Travel 2.0.Bit*, 170, pp. 38-40.
- HALL, C. M. (2015). Second homes planning, policy and governance. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure & Events*, 7(1), 1.
- HOMEAWAY (2015). Homeaway. Recuperado de: <http://www.homeaway.es>
- HOSTELTUR (2014a). Turismo p2p: ¿Nuevos intermediarios o negocios sin control?. *Hosteltur*, 238 (6 de mayo de 2014). Recuperado de: <http://www.hosteltur.com/edicion-impresa/turismo-p2p-nuevos-intermediarios-o-negocios-sin-control>
- HOSTELTUR (2014b). *Exceltur alerta del aumento de turistas extranjeros en viviendas ilegales* (9 de julio de 2014). Recuperado de: [http://www.hosteltur.com/162940\\_exceltur-alerta-aumento-turistas-extranjeros-viviendas-ilegales.html](http://www.hosteltur.com/162940_exceltur-alerta-aumento-turistas-extranjeros-viviendas-ilegales.html)
- HOSTELTUR (2014c). *Más de nueve millones de turistas extranjeros eligen alojamiento no hotelero* (23 de julio de 2014). Recuperado de: [http://www.hosteltur.com/164610\\_nueve-millones-turistas-extranjeros-eligen-alojamiento-no-hotelero.html](http://www.hosteltur.com/164610_nueve-millones-turistas-extranjeros-eligen-alojamiento-no-hotelero.html)
- HOSTELTUR (2014d). El alquiler turístico para extranjeros crece un 44% impulsado por el p2p. (6 de mayo de 2014). Recuperado de [http://www.hosteltur.com/150690\\_alquiler-turistico-extranjeros-crece-44-impulsado-p2p.html](http://www.hosteltur.com/150690_alquiler-turistico-extranjeros-crece-44-impulsado-p2p.html).

- HOSTELTUR (2014e). Los hoteleros denuncian el incremento de los alquileres turísticos ilegales. (8 de julio de 2014). Recuperado de [http://www.hosteltur.com/162690\\_hoteleros-denuncian-incremento-alquileres-turisticos-ilegales.html](http://www.hosteltur.com/162690_hoteleros-denuncian-incremento-alquileres-turisticos-ilegales.html).
- HOUSE TRIP (2015). *Housetrip*. Recuperado de <http://www.housetrip.es>
- HUETE, R., MANTECÓN, A., MAZÓN, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo*, 22, 101-121
- INSTITUTO MULTIDISCIPLINAR DE LA EMPRESA (2014). *Primer Barómetro Homeaway del Alquiler Vacacional en España*. Universidad de salamanca.
- JUAN MARTÍNEZ, F.; JESÚS PAULS, A. y SOLSONA MONZONÍS, J. (2003). Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana, *Estudios Turísticos*, nº 155-156, 159-177.
- KIM, BYOUNGSOO; HAN, INGOO. (2011). The role of utilitarian and hedonic values and their antecedents in a mobile data service environment. *Expert Systems with Applications*, vol. 38, nº 3, p. 2311-2318.
- KIM, BYOUNGSOO; OH, JUNGUK. (2011). The difference of determinants of acceptance and continuance of mobile data services: A value perspective. *Expert Systems with Applications*, vol. 38, nº 3, p. 1798-1804.
- KNOK (2015). *Knok*. Recuperado de. <http://www.knok.es>
- LABRECQUE, L. I., VORDEM ESCHE, J., MATHWICK, C., NOVAK, T. P., & HOFACKER, C. F. (2013). Consumer power: Evolution in the digital age. *Journal of Interactive Marketing*, 27(4), 257-269. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.intmar.2013.09.002>
- MADRID ALOJA (2014). *Nota de prensa de Madrid Aloja*. Recuperado el día 26/02/2015 de <http://www.madridaloja.org>.
- MANTECÓN, A., HUETE, R. (2011). Sociological insights on residential tourism: host society attitudes in a mature destination. *European Journal of Tourism Research*, 4(2), 109-122
- MAZÓN, T. (2001). *Sociología Del Turismo*. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces.
- MAZÓN, T., HUETE, R., MANTECÓN, A., & MIRA MIRA, S. (2011). *Construir una nueva vida: Los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander: Mil razones.
- MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO (2012). Plan Nacional de Turismo 2012-2015. Recuperado de <http://www.tourspain.es/es-es/VDE/Paginas/PNIT.aspx>.
- MOLZ, J. G. (2013). Social networking technologies and the moral economy of alternative tourism: the case of couchsurfing.org". *Annals of tourism research*, 43, pp. 210-230. doi: 10.1016/j.annals.2013.08.001.
- MUÑOZ GIL, C. (2011). Contratación y servicios turísticos: especial estudio de la legislación valenciana sobre turismo. *Diario La Ley*, nº 7551, sección doctrina.
- ONLY APARTMENTS (2015). *Only Apartments*. Recuperado de: <http://www.only-apartments.es>
- OVERBY, JEFFREY W.; EUN-JU LEE. (2006). The effects of utilitarian and hedonic online shopping value on consumer preference and intentions. *Journal of Business Research*, 59(10), p. 1160-1166.
- PHIPPS, M., OZANNE, L. K., LUCHS, M. G., SUBRAHMANYAN, S., KAPITAN, S., CATLIN, J. R., WEAVER, T. (2013). Understanding the inherent complexity of sustainable consumption: A social cognitive framework. *Journal of Business Research*, 66(8), 1227-1234. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.jbusres.2012.08.016>
- PIZAM, A. (2014). Peer-to-peer travel: Blessing or blight? *International journal of hospitality management*, 38, pp. 118-119. doi: 10.1016/j.ijhm.2014.02.013
- TONS, J. (2007). Definición de travel 2.0, a mi manera... Recuperado de <http://jimmypons.typepad.com/blog/2007/04/definici%C3%B3n-de-travel-20-a-mi-manera.html>.
- RITCHIE, J. R. B., CROUCH, G. I. (2003). *The competitive destination: a sustainable tourism perspective*, Wallingford, UK, CABI

- ROMERO, M. (2014). La demanda de segunda residencia en España, *Cuadernos de Información económica*, 243, pp. 61-67
- SCHEGG, R., LIEBRICH, A., SCAGLIONE, M., AHMAD, S.F.S. (2008). An Exploratory Field Study of Web 2.0 in Tourism. En O'Connor, W.H., Ulrike G. (2008) *Information and Communication Technologies in Tourism*, pp 152-163
- SERRANO CASTRO, M.D. (2014). Alojamientos privados convertidos en turísticos, redes sociales y aplicaciones que ponen en contacto a conductores... ¿competencia desleal? *Diario La Ley*, nº 8444, Sección Tribuna.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2003). Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del «bienestar». El caso de un país turístico: España. *Cuadernos De Turismo*, (12), 53.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (2011). La vivienda en España dentro de un nuevo modelo económico. El papel y los límites del sector turístico ¿Hacia el declinar de un ciclo?. *Cuadernos De Turismo*, 27, 85
- SIRDESHMUKH, DEEPAK, JAGDIP SINGH, AND BARRY SABOL. (2002). Consumer trust, value, and loyalty in relational exchanges. *The Journal of Marketing*, p.15-37
- TENNYSON, R. D.(Ed.) (2011). *Web 2.0 in Travel and Tourism: Empowering and Changing the Role of Travelers*. Número especial *Computers in Human Behavior*, 27(2).
- TURESPAÑA (2014). *Encuesta de gasto turístico (Egatur)*. Recuperado de: <http://www.iet.tourspain.es/es-es/estadisticas/egatur/paginas/default.aspx>
- TURESPAÑA (2013). *Movimientos turísticos de los españoles (Familitur)*. Recuperado de: <http://www.iet.tourspain.es/es-es/estadisticas/familitur/paginas/default.aspx>
- TURESPAÑA (2013) *Movimientos turísticos en fronteras (Frontur)*. Recuperado de: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/frontur/informes-dinamicos/paginas/anual.aspx>
- TURESPAÑA (2014). *Movimientos turísticos en fronteras (Frontur)*. Recuperado de: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/frontur/informes-dinamicos/paginas/anual.aspx>
- VERMEULEN, IVAR E.; DAPHNE SEEGERS. (2009). Tried and tested: The impact of online hotel reviews on consumer consideration. *Tourism Management*, 30(1), p.123-127
- WEIERMAIR, K. (2006). Product Improvement or Innovation What Is the Key to Success in Tourism?. En OECD (2006), *Innovation and Growth in Tourism*, OECD Publishing, Paris, pp. 53-69. DOI: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264025028-en>
- WIMDU (2015). *Wimdu*. Recuperado de: <http://www.wimdu.es>
- 9FLATS (2015). *9flats*. Recuperado de: <http://www.9flats.com>
- ZEKANOVIC-KORONA, L. & GRZUNOV, J. (2014). Evaluation of shared digital economy adoption: Case of Airbnb, *International Convention on Information and Communication Technology, Electronics and Microelectronics (MIPRO)*, 26-60 de mayo de 2014, pp. 1574 - 1579