

Trabajo Fin de Máster

SITUACIÓN NORMATIVA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA ESPAÑA DE 2020

*REGULATORY SITUATION OF HOUSING FOR
TOURIST USE IN SPAIN 2020*

Autor/es

M^a Teresa Oliva Puente

Director/es

María Villagrasa Rozas

Facultad de Empresa y Gestión Pública de Huesca
2019/2020

Resumen:

El desarrollo de las nuevas tecnologías, los cambios en las necesidades de los usuarios/turistas y, la grave crisis económica vivida años atrás, han resultado cruciales para la expansión de la economía colaborativa que se ha implantado con fuerza en el sector turístico, que supone una muy importante fuente de ingresos para nuestro país.

Todos estos cambios han evidenciado la necesidad de disponer de una regulación específica para un tipo de alojamiento que hasta tiempos recientes no existía o estaba poco desarrollado, las viviendas particulares cedidas con fines turísticos. Por ello, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 148.1.18^a de nuestra Constitución y, ante el vacío legal que se creó tras la modificación de la Ley de Alquileres Urbanos y de la derogación del Real Decreto de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, las Comunidades Autónomas han asumido su competencia y han ido aprobando progresivamente un nuevo marco normativo para las llamadas genéricamente viviendas de uso turístico.

El presente trabajo pretende dar una visión individual de cuál es la ordenación actual de este tipo de alojamiento en cada una de las Comunidades Autónomas, destacando los aspectos más importantes y, sobre todo, aquellos que son diferenciadores entre ellas. También y puesto que nos encontramos en Aragón, se pretende dar una visión pormenorizada de cuál ha sido la evolución, en cuanto a implantación, de viviendas de uso turístico respecto a la experimentada por otros tipos de alojamiento existentes con anterioridad a éstas, así como del número de plazas ofertadas; datos que se ofrecen tanto en cifras totales como desagregados por provincias. Y, por último, se tratará de desgranar algunas propuestas de mejora, pues el desarrollo desmedido de esta práctica, mal llamada economía colaborativa, está acarreando en algunos lugares problemas a los residentes, que deben de soportar la masificación o, la gentrificación.

Summary:

The development of new technologies, the changes in the needs of users/tourists and the serious economic crisis experienced years ago have been crucial for the expansion of the collaborative economy that has been strongly implanted in the tourism sector, which is a very important source of income for our country.

All these changes have shown the need to have a specific regulation for a type of accommodation that until recently did not exist or was not very developed, private houses given away for tourism purposes. Therefore, and in application of the provisions of article 148.1.18 of our Constitution and, in view of the legal vacuum created after the modification of the Urban Rentals Law and the repeal of the Royal Decree on the Regulation of Tourist Apartments and Holiday Homes, the Autonomous Communities have assumed their competence and have progressively approved a new regulatory framework for the so-called generically used tourist homes.

This paper aims to provide an individual view of the current organisation of this type of accommodation in each of the Autonomous Communities, highlighting the most important aspects and, above all, those that differentiate between them. Also, as we are in Aragon, the aim is to give a detailed view of the evolution of tourist accommodation in comparison with other types of accommodation existing before them, as well as the number of places on offer; data which is offered both in total figures and broken down by province. Finally, we will try to outline some proposals for improvement, since the excessive development of this practice, wrongly called collaborative economy, is causing problems in some places for residents, who must endure overcrowding or gentrification.



0. ÍNDICE

0. ÍNDICE	1
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	2
ÍNDICE DE TABLAS	3
ÍNDICE DE IMÁGENES	4
ABREVIATURAS	4
LEGISLACIÓN CONSULTADA.....	5
SENTENCIAS CONSULTADAS.....	8
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1.- Objetivos del trabajo	11
1.2 Metodología.	12
2.- ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA DE LAS CCAA SOBRE LAS VIVIENDAS DESTINADAS A USO TURÍSTICO.	12
2.1.- Andalucía	16
2.2.- Aragón	17
2.3.- Asturias.....	19
2.4-- Baleares	22
2.5.- Canarias	26
2.6.- Cantabria	30
2.7.- Castilla-La Mancha	33
2.8.- Castilla-León	35
2.9.- Cataluña.....	38
2.10.- Comunidad de Madrid.....	39
2.11.- Comunidad Foral de Navarra	42
2.12.- Comunidad Valenciana	44



2.13.- Extremadura	45
2.14.- Galicia	49
2.15.- La Rioja	51
2.16.- País Vasco	53
2.17.- Región de Murcia	57
3.- EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ARAGÓN.....	61
4.- ALGUNAS PROPUESTAS DE MEJORA.....	63
5.- CONCLUSIONES.....	65
6.- BIBLIOGRAFÍA	67
ANEXO 1. Llegada de turistas internacionales a España entre 2007 y 2019.....	72
ANEXO 2. Procedencia de los turistas internacionales que visitan España.....	72
ANEXO 3. Principales destinos por comunidades autónomas.....	73
ANEXO 4. Contribución del turismo al PIB en España.....	73
ANEXO 5. Pernoctaciones por tipo de alojamiento en España.....	74
ANEXO 6. Evolución de los alojamientos turísticos en otras CCAA (salvo Aragón).	75

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Variación de la oferta de alojamientos turísticos por tipos en Aragón. Serie 2015-abril 2020	61
Gráfico 2: Llegada de turistas internacionales a España entre 2007 y 2019.....	72
Gráfico 3: Principales países emisores de turistas hacia España	72
Gráfico 4: Número de turistas según C.A. de destino principal	73
Gráfico 5: Peso del turismo en el PIB de España	73
Gráfico 6: Evolución del porcentaje de alojamientos turísticos en Andalucía. Serie 2016-2018.....	75
Gráfico 7: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos según tipo en el Principado de Asturias. Serie 2014- abril 2020	76
Gráfico 8: Evolución de las viviendas vacacionales y del número de plazas en Canarias. Serie 2016-2018.....	77
Gráfico 9: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en Cantabria. Serie 2014-2019.	78



Gráfico 10: Evolución de los alojamientos turísticos en Castilla y León. Serie 2016-2019.....	79
Gráfico 11: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en Cataluña según tipo. Serie 2015-2019.	
.....	79
Gráfico 12: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. Serie 2014-2019.	80
Gráfico 13: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos por tipos en la Comunidad Valenciana. Serie 2015-2019.	81
Gráfico 14: Evolución de las plazas turísticas según tipo de alojamiento en la Comunidad Valenciana. Serie 2015-2019.	82
Gráfico 15: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos por tipos en La Rioja. Serie 2014-abril 2020.....	82
Gráfico 16: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos según tipo en la Región de Murcia. Serie 2014-2019.	83

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Denominación de las viviendas destinadas a alojamiento turístico en las distintas Comunidades Autónomas	15
Tabla 2: Servicios y equipamientos mínimos de las VV en el Principado de Asturias.	21
Tabla 3: Equipamiento mínimo de las estancias en las VUT en Castilla y León	36
Tabla 4: Capacidad máxima de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid.....	41
Tabla 5: Requisitos de los apartamentos turísticos en Extremadura.....	47
Tabla 6: Prescripciones técnicas de las VUT en la Región de Murcia	59
Tabla 7: Evolución de los alojamientos turísticos por tipos en las provincias aragonesas. Serie 2016-2018 y abril 2020.	62
Tabla 8: Variación de plazas en VUT en Aragón. Serie 2015-2018	63
Tabla 9: Evolución del número de pernoctaciones según el tipo de alojamiento de los turistas residentes en España	74
Tabla 10: Evolución del número de pernoctaciones según el tipo de alojamiento de los turistas residentes en el Extranjero.	74
Tabla 11: Evolución de las VV y las VUT en el Principado de Asturias y nº de plazas. Serie 2015-abril 2020	76
Tabla 12: Distribución de las VV por isla en Canarias año 2018.....	77



Tabla 13: Evolución del número de plazas en establecimientos de alojamiento turístico en Cantabria.	
Serie 2014-2019.....	78
Tabla 14: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en la ciudad de Barcelona. Serie 2015-2018.....	80
Tabla 15: Número de establecimientos registrados en Navarra en abril de 2020.....	81

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1: Placa distintiva de las VUT en Aragón.....	19
Imagen 2; Placas distintivas de las viviendas de uso turístico y las viviendas vacacionales en el Principado de Asturias	20
Imagen 3 Placa identificativa de las viviendas para uso turístico en las Islas Baleares.:	25
Imagen 4: Placa identificativa de las VUT en las Islas Canarias.....	30
Imagen 5: Placa identificativa de las VUT en Cantabria.....	33
Imagen 6: Placa identificativa de las VUT en Castilla-La Mancha.....	35
Imagen 7: Placa identificativa de las VUT en Castilla y León	37
Imagen 8: Placa identificativa de las VUT en la Comunidad de Madrid	41
Imagen 9: Placa identificativa de los apartamentos turísticos y las Viviendas Turísticas en la Comunidad Foral de Navarra	43
Imagen 10: Placa identificativa de las viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana.....	45
Imagen 11: Placa identificativa de los apartamentos turísticos en Extremadura.....	48
Imagen 12: Placa identificativa de las viviendas turísticas en Galicia	51
Imagen 13: Placa identificativa de las viviendas de uso turístico de La Rioja.	53
Imagen 14: Placa identificativa de las VUT y las habitaciones en viviendas turísticas en Euskadi .	56
Imagen 15: Placa distintiva de las viviendas vacacionales en la Región de Murcia.	60

ABREVIATURAS.

BOB	Boletín Oficial de Bizkaia
BOG	Boletín Oficial de Guipúzcoa
CCAA	Comunidades Autónomas
CIVUT	Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico
CNMC	Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia
IAEST	Instituto Aragonés de Estadística
INE	Instituto Nacional de Estadística
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos



LOTCAN	Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.
LTA	Ley de Turismo de Aragón, Decreto Legislativo 1/2016 de 26 de julio.
LTC	Ley de Turismo de Cataluña
LTG	Ley de Turismo de Galicia
LTIB	Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears
LTLR	Ley de Turismo de La Rioja
LTM	Ley de Turismo de Madrid
LTOHCV	Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana
LTPA	Ley de Turismo del Principado de Asturias, Ley 7/2001, de 22 de junio.
LTPV	Ley de Turismo del País Vasco.
OMT	Organización Mundial del Turismo
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PIB	Producto Interior Bruto
RTA	Registro de Turismo de Andalucía
STS	Sentencia Tribunal Supremo
STSJ ICAN	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias.
STSJ PV	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco
STSL CL	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
VFT	Vivienda con fines turísticos
VUT	Vivienda de uso turístico
VV	Vivienda vacacional

LEGISLACIÓN CONSULTADA.

A nivel europeo

- Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

A nivel nacional

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas
- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

Andalucía

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos.

Aragón

- Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Turismo de Aragón.
- Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Asturias



- Decreto 48/2016, de 10 de agosto de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico

- Ley 7/2001, de 22 de junio del Principado de Asturias, de Turismo

Baleares

- Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears
- Ley 6/2017, Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.
- Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero, contra el turismo de excesos para la mejora de la calidad en zonas turísticas.

Canarias

- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de 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
- Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias
- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
- Proyecto de Ley para la modificación de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Cantabria

- Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
- Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria
- Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Castilla-La Mancha

- Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha
- Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha

Castilla y León

- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León
- DECRETO 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León

Cataluña

- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turístico y de viviendas de uso turístico



- Ley 13/2002, de 21 de junio de Turismo de Cataluña.

Comunidad de Madrid

- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid
- Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid
- Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid
- Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH). Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 23 de abril de 2019.

Comunidad Foral de Navarra

- Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo de Navarra
- DECRETO FORAL 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra.

Comunidad Valenciana

- Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la 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
- DECRETO 2/2017, de 24 de enero, del president de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana

Extremadura

- Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- DECRETO 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2011, del Consejero, por la que se aprueban los modelos de declaración responsable para el inicio y ejercicio de actividades turísticas
- BORRADOR DEL ANTEPROYECTO DE Ley */2017, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura

Galicia

- Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Turismo de Galicia
- Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia
- Ley 7/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia
- Decreto 12/2017, de 26 de enero, de ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico.
- Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de Galicia
- Decreto 12/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2011, de 31 de mayo, de Turismo de Galicia.



- Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, de modificación de Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2011, de 31 de mayo, de Turismo de Galicia.

La Rioja

- Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.
- Decreto 10/2017, de 17 de marzo, modificado por el Decreto 40/2018 , de 23 de noviembre; por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la LTLR
- Ley 5/2013, de 12 de abril, para la defensa de los consumidores en la Comunidad Autónoma de La Rioja

País Vasco

- Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco
- Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en el País Vasco.
- Ordenanza municipal del Ayuntamiento de San Sebastián reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico (BOG de 26 de marzo de 2018).
- Modificación del PGOU de Bilbao publicado en el BOB el 13 de febrero de 2018

Región de Murcia

- Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia
- Ley 11/2014, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de la Región de Murcia
- Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia

SENTENCIAS CONSULTADAS

TRIBUNAL SUPREMO

- STS 4384/2018, de 12 de diciembre
- STS 254/2019, de 8 de enero
- STS 257/2019, de 15 de enero
- STS 1296/2020, de 1 de junio

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

- STSJ ICAN 1481/2017, de 21 de marzo
- STSJ M, de 19 de noviembre de 2019
- STSJ PV, 2007/2019, de 11 de junio
- STSJ PV, 195/2020, de 9 de enero



1. INTRODUCCIÓN

Según la OMT España fue en 2018 el segundo país que más turistas internacionales recibió, sólo nos superó Francia. En 2019 nos visitaron 83,7 millones de turistas, que vinieron atraídos por nuestras costas, nuestra cultura, nuestra gastronomía, ...¹. Por otra parte, somos el segundo país que más ingresos recibe procedentes del turismo, únicamente nos supera, aunque ampliamente EEUU que triplica la cifra. Ingresamos a razón de unos 1200€ por turista, que van destinados en su mayor parte a sufragar los gastos de alojamiento. En 2018 nuestros ingresos procedentes de este sector ascendieron a 74 billones de Dólares². Además, según reflejó el Informe sobre Competitividad en Viajes y Turismo 2019 elaborado por el Foro Económico Mundial, España fue el país más competitivo del mundo en términos turísticos. Lo que convierte esta actividad en el principal motor económico de nuestro país, llegando a representar el 14,6% del PIB en 2019³.

Por lo que se refiere al tipo de alojamiento, todavía hoy los tipos tradicionales (hoteles, hostales, pensiones) son la opción prioritaria para la mayoría de quienes nos visitan, así lo confirma el INE y también un estudio realizado por Expedia en 2017 que llegó a la conclusión de que alrededor del 60% de los turistas extranjeros optaban para pernoctar por los establecimientos hoteleros⁴; aunque en los últimos años van cobrando fuerza otros tipos de alojamiento menos convencionales. En nuestros días parece que están cambiando las necesidades de los turistas, ahora vienen en busca de experiencias auténticas, directas y personales, descubrir novedades en cada destino, en definitiva, fundirse con el entorno y sentirse parte de él; y esto lo consiguen alojándose en viviendas turísticas que les dan más libertad de movimiento que los hoteles. Esta opción es, además, una alternativa

¹ Datos obtenidos del informe International Tourism Highlights de la Organización Mundial del Turismo.

² Datos obtenidos del informe International Tourism Highlights de la Organización Mundial del Turismo

³ Datos obtenidos de Hosteltur. Informe de la asociación empresarial World Travel & Tourism Council (WTTC).

⁴ EXPEDIA GROUP MEDIA SOLUTIONS (2017). European Travel and Tourism Trends Research. Travel habits, behaviors, and influencers of British, German and French travellers. Pág. 8.



mucho más económica, lo que la hace especialmente atractiva para las familias y los milenials⁵.

La irrupción, desarrollo y uso intensivo de las nuevas tecnologías, sobre todo de los dispositivos móviles, en la vida cotidiana de las personas; y el desarrollo de plataformas online, startups mayoritariamente o redes sociales de colaboración tanto a nivel nacional como internacional, han hecho posible un mejor acceso a la información y la simplificación del procedimiento de canje gracias a la eliminación de los intermediarios; impactando a su vez en un mayor número de usuarios. De este modo, y en el ámbito del alojamiento turístico, es posible ofertar viviendas privadas para fines turísticos a unos precios muy competitivos. Se desarrolla de este modo la economía colaborativa vinculada al turismo.

Otro de los factores que ha tenido mucho que ver en el desarrollo de este tipo de transacciones ha sido, sin duda, la grave crisis económica mundial vivida años atrás, a partir del año 2008, y la consecuente pérdida de poder adquisitivo de los ciudadanos, que ha hecho buscar alternativas ingeniosas para seguir manteniendo, por el lado de la demanda, el nivel de actividad y ocio al que estábamos acostumbrados; mientras que para los oferentes abre la puerta a la entrada a ingresos extra. Se crea así un nuevo modelo de negocio, sobre todo, desde el año 2012 que es cuando se considera que comienza el imperio de la economía colaborativa de acuerdo a las ideas que expresó Rachel Bostman en su libro “Lo mío es tuyo”⁶.

La economía colaborativa ha posibilitado, mediante la creación de puntos de encuentro, que se aprovechen recursos que estaban infrautilizados ofreciendo, además, la posibilidad de obtener riquezas a quienes los proveen y opciones para quienes cuentan con

⁵ Estudio “Hábitos turísticos: ¿cómo viajan los Millennials?”, elaborado por Hundredrooms y la Escuela de Negocios ESERP. A la hora de elegir un alojamiento para sus vacaciones tienen en cuenta el precio, la ubicación y el entorno; y, en consecuencia, los apartamentos y casas vacacionales son una opción cada vez más en auge para los Millennials ya que buscan una manera diferente de vivir un destino; transformando poco a poco con sus hábitos la industria turística, pues han asumido como normales los grandes cambios que se han dado en el sector turístico: aparición de la versión Low cost; la introducción y aplicación de las nuevas tecnologías (Online, Smartphone – mobile, Social Media); P2P y economía colaborativa.

⁶ BOTSMAN, R. (2010). *What's Mine Is Yours (Lo mío es tuyo)*. Editorial Harpercollins Pub. Está considerado la biblia del movimiento del consumo colaborativo; pone el acento en el acceso compartido más que en la propiedad privada.



presupuestos ajustados; o para quienes simplemente están ávidos de vivir experiencias singulares y enriquecedoras.

Pero no todas las consecuencias de la implantación de la economía colaborativa en el turismo son positivas. En muchas ocasiones se le asocian graves problemas; es el caso de la gentrificación, que conlleva la expulsión de vecinos que habitaban en las algunas zonas de la ciudad porque éstas, tras un proceso de renovación, se han vuelto atractivas para el sector turístico y, consecuentemente para la inversión inmobiliaria⁷; o la turismofobia que es consecuencia de una mala planificación de los destinos turísticos, y puede definirse como el temor, aversión o rechazo social que sienten los ciudadanos locales de un destino hacia los turistas, principalmente cuando existe una llegada masiva de los mismos acarreando más problemas que beneficios; pues provoca la destrucción del tejido social y disminuye el nivel de calidad de vida local.

Todo ello ha hecho que las Comunidades Autónomas tomaran cartas en el asunto mediante la aprobación de un marco normativo adecuado a las nuevas circunstancias.

1.1.- Objetivos del trabajo

El objetivo principal del presente trabajo es ofrecer una visión de la situación normativa actual de las viviendas destinadas a usos turísticos en nuestro país, por lo que se han fijado los siguientes objetivos específicos, que coinciden con los apartados en los que se divide el trabajo:

- Analizar la normativa específica, relativa a este tipo de alojamiento, existente en cada una de las CCAA españolas

⁷ Se refiere a zonas de las ciudades que después de haber experimentado un deterioro de las edificaciones y una devaluación económica y, por lo tanto, después de haber sido habitadas mayoritariamente por personas con bajo poder adquisitivo, experimentan un proceso inverso. Consecuencia de ello se produce una revalorización de la zona, que lleva aparejado un incremento del precio del suelo que las personas que hasta ese momento residían en ella no podrán afrontar. obligándolos a desplazarse a otras zonas más asequibles y cambiando totalmente el perfil del residente a otro con mayor poder adquisitivo. Esto suele suceder en las zonas más céntricas de las ciudades o en las zonas costeras por ser a la vez las más turísticas.



- Analizar la evolución de las viviendas de uso turístico en Aragón desagregando los datos por provincias y su importancia respecto a otros tipos de alojamiento turístico. Desde 2015 a la actualidad⁸.
- Establecer algunas propuestas de mejora para hacer estos alojamientos competitivos sin perjudicar a los tradicionales.

1.2 Metodología.

Para llevar a cabo la investigación se ha llevado a cabo una revisión de fuentes primarias, como son algunos artículos periodísticos relativos a la economía colaborativa; el Boletín Oficial del Estado y los Boletines Oficiales de todas las CCAA, en lo que se refiere a la normativa; datos estadísticos del INE, de los Institutos de Estadística de las CCAA, de la OMT y Eurostat, en lo concerniente a la búsqueda de datos; estudios e informes relacionados con la temática tratada. Y, fuentes secundarias: libros que analizan el fenómeno de la economía colaborativa, artículos de algunos periódicos y revistas, páginas web, bases de datos (Aranzadi y Cendoj, para la búsqueda de sentencias de distintos tribunales, a las que se hace referencia), blogs, ...

2.- ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA DE LAS CCAA SOBRE LAS VIVIENDAS DESTINADAS A USO TURÍSTICO.

La Constitución Española en virtud de su artículo 148.1.18^a, atribuye la competencia para la ordenación del turismo a las Comunidades Autónomas. Por ello, tras excluir de su ámbito de aplicación la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas⁹, que reforma la antigua LAU, las viviendas

⁸ La serie temporal depende de la fecha de aprobación de la norma reguladora, ya que es la que marca la necesidad de inscripción de las viviendas en los Registros turísticos como alojamientos turísticos propiamente dichos y, por tanto, su control.

⁹ La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modificó el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos,



de uso turístico, han sido las Comunidades Autónomas las que han legislado sobre la materia. Se pretende evitar con ello que el aumento significativo del uso del alojamiento privado para el turismo encubra situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos¹⁰; pues como bien dice GUILLEN NAVARRO (2020), con la derogación del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales; ante la falta de regulación autonómica sobre las VUT y la falta de eficacia de la regulación existente, se creó un vacío legal que permitía dar cobertura a prácticas poco ortodoxas desde el punto de vista de la competencia¹¹.

Recientemente, en marzo de 2019, este mismo artículo 5 de la LAU referido ha sufrido una nueva modificación fruto de la aprobación del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que introduce cambios en cuanto a la intermediación¹².

La ordenación de las VUT en las distintas Comunidades Autónomas no ha sido ni tan rápida como hubiera sido necesaria, en algunos casos es todavía muy reciente (caso de Cantabria) o inexistente (caso de Extremadura); ni mucho menos uniforme; pero todas las normas elaboradas hacen hincapié en los siguientes aspectos¹³:

Actúan sobre la Dimensión Social

- La capacidad de carga

incorporando a las exclusiones un nuevo apartado, el e) que hace referencia a la exclusión de las viviendas de uso turístico con la siguiente redacción: “*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, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*”. Hace referencia exclusiva a la cesión de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos.

¹⁰ Preámbulo II de la Ley 4/2013, de 4 de junio de flexibilización fomento del mercado de alquiler de viviendas.

¹¹ GUILLEN NAVARRO, N.A (2020). *La regulación de la vivienda de uso turístico en España*. Iustel. Madrid. Págs. 86-90.

¹² Como consecuencia de la nueva redacción del apartado e) de la LAU, las VUT pueden ofertarse bien a través de los canales de la oferta turística o bien por cualquier medio de comercialización y/o promoción. Esta puntualización ya fue introducida por el RD-LEY 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda de alquiler, que desapareció en virtud de la resolución de 22 de enero de 2019.

¹³ GARCÍA SAURA, P.J. (2019) *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al Régimen Jurídico*. Editorial Dykinson S.A. Madrid. Págs. 67 a 105.



- Convivencia vecinal: a través de la autorización de la Comunidad de vecinos y las normas de régimen interior
- Cumplimiento de la normativa de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas

Actúan sobre la Dimensión Económica

- El control administrativo: a través de la obligatoriedad de formalizar la declaración responsable previamente al inicio de la actividad, de la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de cada una de las CCAA y de la obligatoriedad de incluir el número de inscripción en dicho Registro en toda publicidad y promoción que se haga de la VUT.
- Actividad inspectora
- Libro de registro de entradas y salidas
- Hojas de reclamaciones

Actúan sobre la Dimensión Ambiental

- Los PGOU de las localidades donde se establecen las VUT, a través de la zonificación y otras medidas limitativas.
- Respeto por las medidas higiénicas, sanitarias y de protección medioambiental

Uno de los puntos en los que coinciden de forma generalizada es en el inicio de la actividad pues, en aplicación de la Directiva 2006/123/CE, en todos los territorios será necesaria la formalización de la declaración responsable para poder proceder a la explotación de la vivienda como alojamiento turístico, un documento a través del cual el titular declara bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para poder ejercer la actividad y que se compromete a mantenerlos mientras se prolongue ésta; y cuyo modelo y contenido mínimo se encuentra detallado en la mayoría de las normas elaboradas por las comunidades en alguno de sus anexos o cuentan con normativa específica. La formalización de la declaración responsable dará lugar, en todos los casos, a la inscripción en el Registro competente en materia de turismo con que cuente cada una de las Comunidades Autónomas, el cual asignará un número de registro. Igualmente se deberán de comunicar a dicho Registro cualquier modificación, transmisión o cese relacionado con el inmueble.



Por supuesto, todas las VUT deben disponer de cédula de habitabilidad y cumplir fielmente con lo dispuesto en materia de habitabilidad.

Pero existen otros aspectos en los que las normativas autonómicas no siguen la misma senda; empezando por la denominación que se da a este tipo de alojamientos turísticos, pues existen varias fórmulas:

Tabla 1: Denominación de las viviendas destinadas a alojamiento turístico en las distintas Comunidades Autónomas

Viviendas de Uso Turístico (VUT)
Aragón, Cataluña, Castilla La Mancha, Castilla y León, Cantabria, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Galicia, La Rioja, País Vasco, Principado de Asturias (ubicadas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y se permite la cesión por habitaciones) y Región de Murcia
Viviendas con Finalidad Turística (VFT)
Andalucía
Viviendas Vacacionales (VV)
Canarias, Extremadura* y Principado de Asturias (no se permite la cesión por habitaciones)
Estancias Turísticas en Viviendas de Uso Residencial (ETVUR)
Islas Baleares (siempre que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal o se hallen en edificios plurifamiliares)**
Viviendas Turísticas
Galicia, Navarra y Comunidad Valenciana

Fuente: Elaboración Propia

* Existe un Anteproyecto de Ley de 2017, de modificación de la Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura que tiene entre otros fines, dar a cogida a la figura de las viviendas vacacionales.

** Las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal cuando son únicas en una parcela, son viviendas turísticas de vacaciones y estancias turísticas en viviendas.

Otro de los aspectos en los que ha habido controversia, y que ha dado lugar a situaciones problemáticas al no estar contemplado en todas las legislaciones autonómicas, ha sido la necesidad de contar o implicar a las comunidades de propietarios para la aprobación de la instalación de una VUT en aquellos inmuebles que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, más si cabe cuando son los vecinos quienes soportan en muchas



ocasiones los comportamientos incívicos de los turistas. No obstante, este tema ha quedado zanjado tras la modificación del artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), ya que desde su entrada en vigor se introduce una limitación o condicionante para el ejercicio de la actividad al exigirse un acuerdo favorable adoptado por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación; la misma mayoría que se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, hasta un máximo del 20%. Anteriormente a la reforma, solo podía limitarse la actividad en aquellas comunidades de propietarios en las que así se contemplaba en sus estatutos, lo que creaba un problema, ya que, al ser una práctica bastante reciente, eran pocas en las que se recogía.

A continuación, se procederá a hacer un análisis de la situación actual sobre los aspectos no comunes de la vivienda cedida con fines turísticos en cada una de las diecisiete Comunidades Autónomas en las que se divide el territorio de nuestro país.

2.1.- Andalucía

Este tipo de alojamiento se halla regulado en Andalucía por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos, que modificó el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. En él se define qué es lo que se entiende por tales alojamientos: *aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos¹⁴*, siempre que sean cesiones inferiores a dos meses¹⁵. También se excluyen los conjuntos formados por tres o más viviendas que tengan la misma titularidad o explotación, siempre que estén ubicadas en el mismo inmueble o grupo de inmuebles¹⁶; pues este tipo de alojamiento sigue quedando bajo la regulación del Decreto 194/2010, al considerarse la explotación de los mismos como apartamentos turísticos.

¹⁴ Art. 3.1 Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

¹⁵ Art. 1.2.b) Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

¹⁶ Art. 1.2.d) Decreto 28/2016, de 2 de febrero.



Matizando la definición cabe decir que se entiende por “forma habitual” cuando se comercializan mediante canales de oferta turística, que no son otros que: agencias de viaje, empresas mediadoras, u otros canales desde los que se pueda reservar la vivienda, etc.

Entre los requisitos a que hace referencia, cabe destacar la necesidad de contar con licencia de ocupación; disponer de mobiliario suficiente que haga posible el uso inmediato de la vivienda, que deberá estar en concordancia con las plazas ofertadas; la obligatoriedad de disponer de hojas de reclamaciones, y proporcionar un número de teléfono, a los usuarios y a los vecinos, para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda¹⁷.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 5 del mismo Decreto, observamos que es posible la cesión total o parcial del inmueble, requiriéndose en esta última modalidad que la persona propietaria viva en el mismo. La cesión será por un período máximo de dos meses y las dimensiones mínimas de las estancias serán equivalentes a las establecidas para los apartamentos turísticos en el citado Decreto 194/2010.

Recoge la norma también la obligatoriedad de indicar en toda publicidad y promoción que se realice sobre la vivienda turística en cualquier canal, el número de inscripción en el Registro de Turismo¹⁸. Sin embargo, no tendrán que exhibir ninguna placa identificativa, al contrario que sucede con otros tipos de alojamiento turístico en esta Comunidad.

2.2.- Aragón

La Ley de Turismo de Aragón¹⁹ (en adelante LTA), aunque recoge esta modalidad de alojamiento, no la regula en su totalidad. De ello se encarga el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, que nace, tal y como se dice en su preámbulo, con el objetivo de establecer los límites y características de la nueva modalidad de establecimientos.

¹⁷ Art. 6 del Decreto 28/2015, de 2 de febrero.

¹⁸ Art. 9.4 del Decreto 28/2015, de 2 de febrero.

¹⁹ Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio (LTA).



Ambas normas definen a este tipo de alojamiento como “*aquellas viviendas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa*”²⁰. Pero quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta norma los conjuntos formados por dos o más viviendas que tengan el mismo propietario si están ubicadas en el mismo inmueble²¹ ya que, en este caso, deberán ser consideradas apartamentos turísticos y, en consecuencia, se regirán por la norma correspondiente²².

El citado Decreto recoge también la obligatoriedad de que la cesión sea inferior o igual a un mes ininterrumpido para que las viviendas tengan tal consideración²³; así como que ésta sea completa, por lo que no es posible ceder temporalmente viviendas para uso turístico por habitaciones o estancias, como sí ocurre en otras Comunidades Autónomas²⁴.

Por lo que se refiere al ejercicio de la actividad, la normativa establece en el Capítulo II (art. 6 a 13) las características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico; siendo destacable la alusión a las dimensiones mínimas de las habitaciones en función de su capacidad máxima de ocupación. Así, de acuerdo al artículo 8 del Decreto, cuando la capacidad de la habitación sea para una persona, la superficie mínima deberá ser mayor a 6 m²; cuando sea para dos personas, deberá ser mayor de 10 m² y si es para tres personas, deberá ser de más de 14 m². Contarán así mismo con el equipamiento necesario y en condiciones para ser ocupadas por los clientes, observando las debidas normas de limpieza e higiene, disponer de mobiliario, cubertería, menaje, lencería, así como de suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, de las fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda, calefacción automática y teléfono de asistencia²⁵. A estos efectos, contarán con un cartel informativo con los

²⁰ Art. 40.1 de la LTA y art. 2.a) Decreto 28/2015

²¹ Art. 4.2.b) del Decreto 80/2015.

²² Los apartamentos turísticos en Aragón están regulados por el Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón.

²³ Art. 2 del Decreto 80/2015.

²⁴ Art. 3 del Decreto 80/2015 y art. 40.2 LTA.

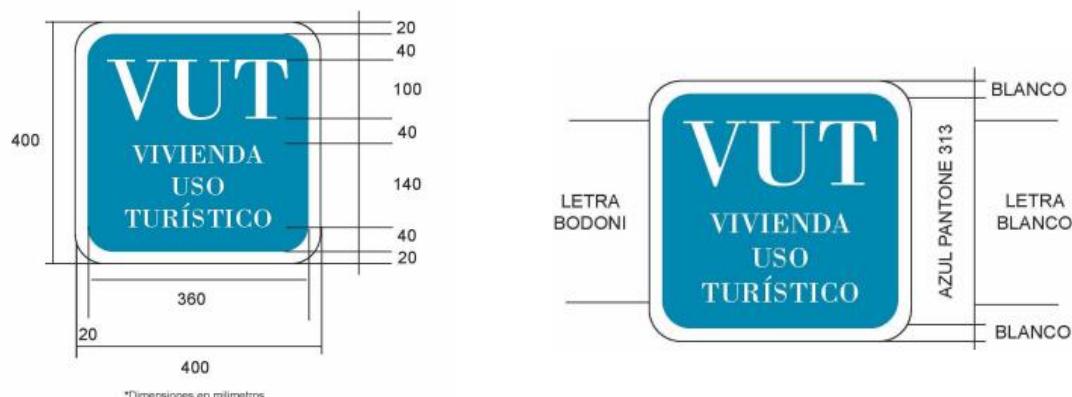
²⁵ Art. 9 y 10 del Decreto 80/2015.



teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactado al menos en los idiomas castellano e inglés²⁶.

Estas viviendas deberán estar identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de una placa identificativa con las siglas “VUT” acompañadas del número de identificación que les haya correspondido en la inscripción en el Registro de Turismo de Aragón²⁷; y que tendrá el formato detallado en la propia norma:

Imagen 1: Placa distintiva de las VUT en Aragón.



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

2.3.- Asturias

En esta Comunidad las viviendas turísticas reciben el nombre de “viviendas vacacionales” de acuerdo a lo establecido en la Ley de Turismo del Principado de Asturias²⁸, que en el artículo 42 las describe como *aquellas en las que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, y no se encuentren comprendidas en alguna de las modalidades reguladas en otros artículos de la misma norma*. No permitiéndose la cesión por habitaciones y excluyéndose los pisos²⁹; es decir, que se trata de casas aisladas, chalets o villas que, además, no pueden tener más de siete habitaciones ni albergar a más de catorce personas.

²⁶ Art 6 del Decreto 80/2015.

²⁷ Art. 13 del Decreto 80/2015.

²⁸ Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias.

²⁹ Art. 42.2 LTPA



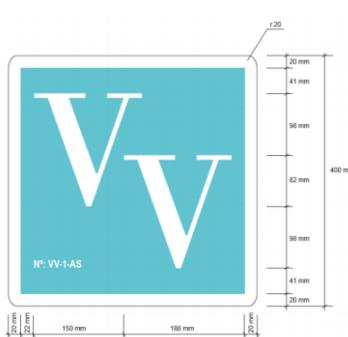
No obstante, en el año 2016 se aprobó el desarrollo reglamentario para la regulación de este tipo de viviendas por medio del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, que vino a añadir una nueva modalidad de alojamiento turístico, las viviendas de uso turístico, que según el mismo se diferencian de las viviendas vacacionales en la posibilidad de la cesión por habitaciones de las primeras y en que están ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal³⁰.

En esta Comunidad, para poder iniciar la actividad, deberán contar con un seguro de responsabilidad civil, cuya cobertura deberá ser superior a 150.250 euros, sin que en su caso la franquicia sea superior a 602 euros³¹. Y que la actividad no esté prohibida ni por la ordenación urbanística de la zona donde se encuentre el inmueble, ni por los Estatutos de la comunidad de propietarios; ya que, si lo estuviera, deberá obtenerse una autorización expresa de la misma³².

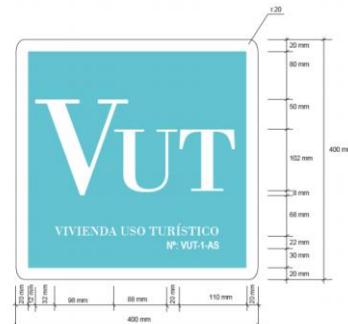
Tanto las viviendas vacacionales como las viviendas de uso turístico deberán estar perfectamente identificadas y en lugar visible mediante una placa o pictograma, realizado de acuerdo a lo establecido en la norma reguladora:

Imagen 2; Placas distintivas de las viviendas de uso turístico y las viviendas vacacionales en el Principado de Asturias.

VIVIENDAS VACACIONALES



VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



Fuente: BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, núm. 191 de 10/8/2016. Anexos I y II.

³⁰ Art. 12 Decreto 48/2016, de 10 de agosto. En él se definen las viviendas de uso turístico como “*aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual. Se contratarán íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma. Estarán amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, y serán comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, con las características establecidas en esta norma*”.

³¹ Art. 26 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³² Art. 27. b) del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.



Se incluyen en la norma los servicios y equipamientos mínimos³³ que deben de incorporar estos alojamientos y, además, una serie de requisitos que deben cumplir las estancias en cuanto a dimensiones y capacidad máxima permitida de las mismas.

Tabla 2: Servicios y equipamientos mínimos de las VV en el Principado de Asturias.

VIVIENDAS VACACIONALES	
DORMITORIOS³⁴	Más de 10 m ² para habitaciones dobles; y más de 6 m ² para habitaciones individuales. Si superan en 3 m ² la superficie mínima, se podrá instalar en ellas una cama supletoria. Tamaño mínimo de las camas: anchura 80 cm para las individuales y 135 cm para las dobles.
SERVICIOS HIGIÉNICOS³⁵	Si la capacidad de la vivienda es inferior o igual a 6 plazas podrá contar con un solo baño. Si la supera, deberá contar con, al menos, dos.
SALÓN³⁶	Deberá tener un tamaño superior o igual a 8 m ² ; y contar con un metro cuadrado por persona en relación a la capacidad máxima del inmueble.
COCINA³⁷	Su superficie será adecuada de acuerdo a la capacidad máxima de la vivienda.

Fuente: Elaboración propia

La capacidad máxima de este tipo de viviendas será de catorce plazas, que se podrán distribuir en un máximo de siete habitaciones³⁸.

En el caso de las viviendas de uso turístico, las dimensiones de las estancias, los elementos de equipamientos y cómputo de los metros cuadrados útiles de la vivienda, así como su capacidad máxima de ocupación, en relación al número de dormitorios dobles o individuales con los que cuente, estarán de acuerdo a lo requerido en la normativa en la que se regulan las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas³⁹.

³³ Arts. 5 y 13 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³⁴ Art. 6 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³⁵ Art. 7 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³⁶ Art. 8 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³⁷ Art. 9 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³⁸ Art. 10 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

³⁹ Art. 13. f) del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.



Así mismo, deberán estar provistas de hojas de reclamaciones⁴⁰ y se requiere el envío de información sobre las personas que se alojen en ellas a la Dirección General de Policía⁴¹.

2.4-- Baleares

Indudablemente una de las zonas más turísticas de España son las Islas Baleares, sobre todo para el turismo extranjero, principalmente procedente de Alemania y Gran Bretaña⁴².

La tradición turística de las islas mediterráneas ha sido clave para impulsar la regulación del sector turístico, por lo que ya desde hace tiempo existe normativa relativa al mismo, siendo destacables la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística, que regulaba y configuraba las viviendas turísticas de vacaciones como alojamientos turísticos; y la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, que reguló ciertas viviendas, ya no como alojamientos turísticos, sino como viviendas objeto de comercialización turística. Aunque ambas normas hacían referencia a viviendas unifamiliares aisladas⁴³.

Posteriormente la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears (en adelante LTIB), amplió la oferta de alojamientos turísticos incluyendo también a las viviendas pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal y a las viviendas unifamiliares entre medianeras siempre que fueran únicas en la parcela. Y la modificación que lleva a cabo sobre ella la Ley 6/2017, de 31 de julio, desarrollada por el Decreto-Ley 3/2017, de 4 de agosto, de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears, va todavía más allá y abre las posibilidades de comercialización de estancias

⁴⁰ Art. 25 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

⁴¹ Art. 27. k) del Decreto 48/2016, de 10 de agosto.

⁴² Gobierno de las Islas Baleares. http://www.caib.es/sites/estadistiquesdelturisme/es/por_islas-27994/

⁴³ Exposición de motivos de Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.



turísticas en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal –o edificios plurifamiliares⁴⁴– al incluirlas en su ámbito de aplicación⁴⁵.

La LTIB define en el artículo 49 a las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas turísticas como las *personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por períodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza*⁴⁶. Y prohíbe la cesión por estancias, y la cesión por plazos superiores a un mes⁴⁷. Quedan excluidas para la comercialización turística las viviendas residenciales sometidas o que hayan sido sometida al régimen de protección oficial o a precio tasado⁴⁸.

Otra de las normativas de desarrollo de la Ley de Turismo de las Illes Balears que cabe destacar es el Decreto 20/2015, de 17 de abril, de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, pues establece los requisitos específicos que deben cumplir tales viviendas.

En este caso, la valoración de la declaración responsable para el inicio de actividad, y por tanto, el posterior registro, quedan supeditados, por una parte, a la aceptación de la comunidad de propietarios, cuando las viviendas estén sometidas al régimen de propiedad horizontal; es decir, que dicha posibilidad de explotación debe estar contemplada en los estatutos o en el título de constitución de la comunidad de propietarios, y si no lo estuviera, será preciso un acuerdo de la junta de propietarios tomado por la mayoría de personas propietarias, que al mismo tiempo constituyen la mayoría de cuotas de

⁴⁴ Se entiende por viviendas plurifamiliares aquellas en la que una construcción vertical u horizontal está dividida en varias unidades de viviendas integradas que comparten el terreno como bien común. Estas viviendas se integran principalmente en bloques: cuando son edificios de pocas alturas, o en torres: cuando las viviendas forman parte de construcciones de 10 pisos o más. En cualquier caso, este tipo de viviendas se agrupan y comparten servicios y bienes referentes a escaleras y ascensores, bajantes de basura y acometidas de servicios, entre otros, pero siguen manteniendo la privacidad en la convivencia en el interior de cada unidad de vivienda.

⁴⁵ La ley 6/2017, de 31 de julio, añade un apartado “n” al artículo 3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, en el que se hace referencia a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

⁴⁶ Art. 49. Ley 8/2012, de 19 de Julio, de Turismo de les Illes Balears.

⁴⁷ Art. 50.13. Ley 8/2012, de 19 de Julio, de Turismo de les Illes Balears.

⁴⁸ Art. 50.8 de la ley 8/2012.



propiedad⁴⁹. Y, por otra parte, a la existencia de plazas disponibles por la baja definitiva de otros establecimientos de alojamiento turístico⁵⁰; siempre y cuando se encuentren ubicadas en zonas declaradas aptas de manera expresa⁵¹.

Las viviendas para comercialización turística, igual que otros establecimientos turísticos, deben tener suscrito un seguro de responsabilidad civil, cuya póliza tendrá un importe mínimo de 300.000€ y una fianza máxima de 600€ por siniestro, que cubra la responsabilidad civil por daños corporales y materiales que puedan sufrir los usuarios de las viviendas durante sus estancias⁵².

Destacan también entre los requisitos para el ejercicio de la actividad, la puesta a disposición del inquilino de un teléfono de asistencia telefónica las 24 horas del día⁵³; que también deberá estar a disposición de la comunidad de propietarios para que pueda comunicar incidencias graves que se puedan producir y que le afecten. Y, en relación al desarrollo sostenible de la actividad turística, la exigencia de acreditar la sostenibilidad de la vivienda mediante la obtención de un certificado de eficiencia energética; cuyas calificaciones mínimas serán⁵⁴:

- Calificación F, para edificaciones anteriores al 31/12/2007.
- Calificación D, para edificaciones posteriores al 01/01/2008.

Por su parte, el Decreto 20/2015, en el anexo 6, recoge una serie de requisitos, algunos obligatorios, que deben observar las viviendas que se comercialicen para uso turístico, así como otros que serán valorables; y que se refieren al equipamiento mínimo que debe disponer cada una de las estancias que formen parte del inmueble. Hay que tener en cuenta que dicha norma es anterior a la reforma de la LTIB de 2017, por lo que únicamente hace

⁴⁹ Art. 50.7 de la Ley 8/2012

⁵⁰ Dispone el art. 88 de la Ley 8/2012, que La eficacia de una declaración responsable de inicio de actividad turística o de la comunicación previa de ampliación y la inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente, así como la ampliación de plazas y la inscripción de estas, están condicionadas a aportar el mismo número de plazas, obtenidas de otros alojamientos turísticos que se den de baja definitiva. Y, art. 6.2 del Decreto 20/2015.

⁵¹ Art. 50.3 de la Ley 8/2012.

⁵² Art. 19.b) de la Ley 8/2012 y art. 107.4 del Decreto 20/2015.

⁵³ Art.51.2 de la Ley 8/2012.

⁵⁴ Art. 50.5 de la Ley 8/2012.



referencia a las viviendas aisladas o unifamiliares pareadas y a las viviendas unifamiliares con un máximo de 6 dormitorios y 12 plazas. Y, además, no se hace referencia en ningún momento a las dimensiones mínimas de las estancias.

En cuanto a la capacidad máxima de este tipo de alojamiento, indica la LTIB que será el establecido por la célula de habitabilidad o el título de habitabilidad expedido por la administración insular competente⁵⁵, con la obligación de disponer, al menos de un baño por cada cuatro plazas⁵⁶. Tampoco en esta norma se hace referencia a las dimensiones mínimas que deben de tener las estancias.

Durante el tiempo que dure la comercialización de la vivienda para uso turístico, estará identificada en un lugar visible y destacado por medio de una placa identificativa, cuyo formato se halla detallado en el propio Decreto 20/2015; en la que aparecerá el número que se le haya asignado en el registro y que tendrá las siguientes características:

Imagen 3 Placa identificativa de las viviendas para uso turístico en las Islas Baleares.:.



CARACTERÍSTICAS DE LA PLACA

Dimensiones: 20 * 20 cm.
Soporte: Plancha de aluminio lacada
Color: Turquesa. Pantone 326.
Letra: Tahoma, en color blanco.

Fuente: Anexo I Decreto 20/2015, de 17 de abril, de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos.

En el año 2017 el Gobierno Balear aprobó una moratoria de alquiler vacacional como medida para controlar el número de turistas que llegaban a las islas; esto ha impedido que se otorgaran licencias para la comercialización turística de viviendas. No obstante, tras un acuerdo político, desde el 30 de julio de 2018 se pueden volver a solicitar licencias a

⁵⁵ Art-51.1 de la ley 8/2012.

⁵⁶ Art.52.2 de la Ley 8/2012.



la Dirección General de Turismo, aunque serán limitadas. Singularmente en la Isla de Mallorca se ha aprobado un plan de zonificación que distingue entre zonas saturadas y otras que todavía pueden admitir turistas durante todo el año; áreas en las que está terminantemente prohibida la comercialización turística de viviendas; así como otras zonas sensibles en las que se permite el alquiler vacacional durante dos meses al año⁵⁷. La ciudad de Palma de Mallorca queda excluida del Plan, ya que su ayuntamiento aprobó en julio de 2018 un plan de zonificación específico, aunque fue objeto de varios recursos.

Recientemente en esta Comunidad se ha aprobado el Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero, contra el turismo de excesos para la mejora de la calidad en zonas turísticas, que afecta también a las viviendas turísticas y cuyo objetivo es establecer medidas urgentes que permitan a las administraciones públicas de las Illes Balears afrontar con eficacia los graves problemas que ocasionan, en las zonas turísticas determinadas, las conductas incívicas y el abuso del consumo de bebidas alcohólicas; como también evitar la degradación de estas zonas turísticas y la alteración de la convivencia que originan estas conductas⁵⁸.

2.5.- Canarias.

El Gobierno canario está trabajando para configurar un nuevo modelo turístico que incidirá especialmente en la reforma de la legislación que regula el alquiler vacacional. No obstante, a día de hoy todavía permanecen vigentes la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, éste último parcialmente derogado por el Tribunal Supremo⁵⁹, y que ha sido reformado mediante la Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, añadiéndole un nuevo apartado según el cual éste no resultará de aplicación como contenido mínimo de las declaraciones responsables para el inicio de la actividad de vivienda vacacional en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, adecuando así el

⁵⁷ En estos casos la vivienda comercializada deberá ser, además, la vivienda principal del propietario.

⁵⁸ Art. 1 Decreto-Ley 1/2020, de 17 de enero, del Gobierno Balear.

⁵⁹ Sentencias: STS 4384/2018, 12 de diciembre; STS 254/2019, de 8 de enero y, STS 257/2019, de 15 de enero.



Decreto a las prescripciones establecidas en la Disposición adicional cuarta de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, introducida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias⁶⁰, que permite la implantación de viviendas vacacionales sin aplicar restricciones por la calificación del suelo en estas islas.

Define este Reglamento las viviendas vacacionales como *aquellas que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en ese Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio*⁶¹; entendiendo por habitualidad la cesión de la vivienda dos o más veces durante un año. Así mismo, esta norma excluía de su ámbito de aplicación las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias; apartado que fue anulado en primer lugar por Sentencia de 21 de marzo de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias; y posteriormente por Sentencia de 12 de diciembre de 2018, dictada por el Tribunal Supremo, al considerar que la exclusión de la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de aquellas de uso mixto, que son en las que se localizan justamente los usos turísticos, no tiene cobertura legal de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Turismo de Canarias, que lo único que contempla es que determinadas ofertas de turismo alojativo sean sometidas a estándares menos exigentes por razón de encontrarse fuera de las zonas turísticas. Considera el Alto Tribunal que se infringe así la libertad de empresa garantizada por el artículo 38 de la Constitución Española, así como la libertad

⁶⁰ Disposición final octava. De modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. Apartado 11. “En el ámbito territorial delimitado en el artículo 1.1 de la presente ley, podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, sin que le sea de aplicación ninguna restricción por la calificación del suelo, y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos, según la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias”

⁶¹ Art. 2 Decreto 113/2015, de 22 de mayo.



de prestación de servicios amparada por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, al limitar la oferta turística sin la debida justificación y contrariando los principios de necesidad y proporcionalidad enunciados en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado⁶²; por lo que parece que este precepto tenía únicamente la finalidad de favorecer a la oferta de alojamiento hotelero ya existente, evitando la implantación de nuevos modelos de alojamiento que les pudieran hacer competencia.

Pero no es este el único punto de controversia que aparece en la norma. El TSJ de Canarias declaró nulo el art. 13.3⁶³ del Decreto 113/2015, ya que privaba a la declaración responsable de la virtualidad de habilitar el comienzo de la actividad desde el mismo día de su presentación; ya que posponía la entrega a la explotadora de la vivienda de hojas de reclamaciones, placa-distintivo y libro de inspección sólo hasta transcurridos quince días hábiles; desnaturalizándose así los efectos de la declaración responsable y sometiendo el inicio de la actividad a un control administrativo previo⁶⁴.

El Decreto 113/2015 prohibía también, en su redacción original, la cesión por habitaciones de la vivienda⁶⁵; no obstante, este precepto ha sido anulado por la Sentencia del TSJ de Canarias, de 21 de marzo de 2017, que considera se vulnera la libre oferta de servicios y lo que se persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia (FJ 6). En el mismo sentido se pronuncia el Tribunal Supremo respecto a la alegación hecha por el Gobierno de Canarias sobre la prohibición de la cesión por habitaciones, referida a la concurrencia de razones de interés general vinculadas al orden público, razón por la cual anuló el precepto al no quedar probado que la perturbación a la que se refiere concurriría sólo en el supuesto de alquiler de la vivienda

⁶² Sentencias: STS 4384/2018, 12 de diciembre (FJ 1 y 2), STS 254/2019, de 8 de enero (FJ 2) y STS 257/2019, de 15 de enero (FJ 4).

⁶³ Art. 13.3 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo: “*Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, el Cabildo Insular inscribirá de oficio en un plazo máximo de quince días hábiles, la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora y entregará a la persona titular o en su caso, a la explotadora de la vivienda, que haya formulado la declaración, las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador de las mismas y el libro de inspección*”.

⁶⁴ STSJ ICAN 1481/2017 (FJ 7)

⁶⁵ Art. 12.1 Decreto 113/2015, de 22 de mayo.



vacacional por habitaciones o si deberían afectar también a la cesión temporal de la totalidad de la vivienda vacacional; tampoco se justifica si esa hipotética perturbación de la convivencia debiera resultar, en todo caso, inevitable e intolerable por exceder de las meras incomodidades que, de manera natural, comporta la vida compartida en el ámbito de una comunidad de vecinos; y en último lugar, tampoco se ofrece una explicación sobre el motivo por el que la prohibición propugnada por el Gobierno canario debiera considerarse como la única solución para evitar la indicada perturbación de la convivencia, en el caso de que ésta se llegara a producir⁶⁶.

Como ocurriera también en casos anteriores, entre otros requisitos, estipula el reglamento que en toda la publicidad que se haga de este tipo alojamientos se incluya el número de registro asignado⁶⁷; y la remisión a la Dirección General de Policía de la información referente a las personas que se alojan en la vivienda⁶⁸. Por lo que se refiere al mobiliario y equipamiento mínimo, cuenta el Decreto con un listado detallado por estancias y estipula que deberá ser proporcional al número de sus ocupantes y acorde a la actividad desarrollada en las mismas⁶⁹; un equipamiento que debe entenderse complementario al establecido en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Todas las viviendas vacacionales deberán exhibir en la entrada, en lugar visible, una placa-distintivo según el formato y características establecidas en el propio Decreto, en la que deberá constar el número asignado en la inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad; y que tiene el siguiente formato⁷⁰:

⁶⁶ STS 257/2019, de 15 de enero (FJ 5.F.iii)

⁶⁷ Art. 7.3 Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

⁶⁸ Art. 8.2 Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

⁶⁹ Art. 10 Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

⁷⁰ Anexo I. Decreto 113/2015, de 22 de mayo.



Imagen 4: Placa identificativa de las VUT en las Islas Canarias.



- Tamaño 20*30 cm

- Tipografía:

VIVIENDAS VACACIONALES:

Univers Condensed 57 Normal. Cuerpo 40.

CODIGO IDENTIFICACIÓN:

Univers Condensed 57 Normal. Cuerpo 40

Vv:

- V: Verdana Normal. cpo. 700
- v: Verdana Normal- cpo. 450

- Color:

CABECERA: Pantone Negro

CODIGO IDENTIFICACIÓN: Pantone 710 M

COLOR DE FONDO: Pantone 710 M

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

En la actualidad está pendiente de aprobación una reforma de la LOTCAN cuyo texto añade una nueva subsección 7^a a la sección 1^a del Capítulo III del Título II, dedicada a la conceptualización y regulación de la vivienda vacacional. Contempla el borrador un nuevo art. 46-ter que dicta que será el planeamiento insular el que establecerá las condiciones de admisibilidad, requisitos y estándares para la implantación de dicho uso turístico en el territorio, en función de la capacidad de carga de las diferentes zonas turísticas o mixtas residencial-turísticas, bien sea de forma definitiva, a través de los instrumentos de planeamiento insular, o de manera transitoria, mediante ordenanzas provisionales insulares; y determinará las áreas concretas en las que pueda implantarse el citado uso y, en su caso, las condiciones y estándares a que debe sujetarse en los diferentes ámbitos, incluida la eventual exclusión del mismo en parte o la totalidad de un municipio⁷¹. Y recoge, entre otras cuestiones, la prohibición de ceder las viviendas sometidas al régimen de protección oficial como viviendas vacacionales.

2.6.- Cantabria.

Hasta hace poco no existía en esta Comunidad una normativa específica referida a las viviendas de uso turístico, sino que éstas estaban reguladas por medio del Decreto 82/2010, modificado por el Decreto 19/2014, regulador de los establecimientos de

⁷¹ Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. Artículo 10. Boletín Oficial del Parlamento de Canarias 120, de 25 de febrero de 2019.



alojamiento extrahotelero, aunque no abarcaba toda la casuística del fenómeno que supone este tipo de alojamiento⁷². Es por esto que el Gobierno cántabro aprobó el Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, regulador de las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuyo objetivo principal es proteger la diversidad de la oferta de alojamiento turístico en Cantabria como vector fundamental para el desarrollo económico en esta comunidad autónoma⁷³; que entró en vigor en marzo de 2020.

Define la norma las viviendas de uso turístico de cesión temporal como *aquéllas que se encuentran ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial y ofertadas con fines turísticos*⁷⁴; quedando excluidas las viviendas que tengan la calificación de protegidas y que deban destinarse a domicilio habitual y permanente de sus propietarios, y el resto de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, extrahoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues turísticos y campamentos de turismo), que se rigen por su normativa específica⁷⁵. Se entiende por cesión temporal y con fines turísticos cuando la oferta se realice y comercialice a través de cualquier canal de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción; y siempre que sea por un período de tiempo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria⁷⁶.

Para el inicio de actividad, con la nueva ordenación se elimina la obligatoriedad de tener contratada una póliza de seguros que sí exigía la regulación anterior⁷⁷, y que en el caso de las viviendas turísticas ascendía a 175.000€.

⁷² Exposición de motivos del Decreto 225/2019, de 28 de noviembre: “Este tipo de alquiler presenta determinadas características específicas que les diferencia del resto de alojamientos turísticos tradicionales, al tratarse de un alquiler entre particulares en donde la vivienda no ha sido construida o adquirida específicamente para un ejercicio profesional de la actividad. Sin embargo, son arrendados en temporadas cortas, días, semanas, o algún mes, que son los que hacen competencia directa a la industria hotelera.

Cantabria no se encuentra al margen del auge del alquiler de viviendas para uso turístico que, en mayor o menor medida, se ha implantado en todos los destinos, tanto los de "sol y playa" como los urbanos y rurales. Las consecuencias en ambos enclaves son innegables y abarcan desde la competencia que realizan a las modalidades de alojamiento tradicionales a la garantía de los derechos de los usuarios de dichas viviendas, entre otras”.

⁷³ Exposición de motivos del Decreto 225/2019, de 29 de noviembre.

⁷⁴ Artículo 2. a) Decreto 225/2019, de 29 de noviembre.

⁷⁵ Artículo 1.3 Decreto 225/2019, de 29 de noviembre.

⁷⁶ Art. 1.1 y 2, y 2.b) Decreto 225/2019, de 29 de noviembre.

⁷⁷ El art. 10 del Decreto 82/2010, de 25 de noviembre exigía la contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional que dé cobertura a los riesgos inherentes al desarrollo de su actividad de



Este tipo de alojamiento puede cederse en dos modalidades⁷⁸:

- Cesión completa: Aquella que se cede temporalmente con fines turísticos para su uso inmediato siempre que cumpla con las características mínimas establecidas en la legislación de habitabilidad que le sea aplicable. No se permite la cesión por estancias.
- Cesión compartida: Aquella que se cede temporalmente con fines turísticos por habitaciones, amuebladas y equipadas para su uso inmediato, con derecho de uso del baño o baños y que dispone de cédula de habitabilidad. En esta modalidad el propietario deberá residir en la vivienda.

Respecto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad conviene mencionar la obligatoriedad de exhibir en un lugar visible una placa identificativa⁷⁹, cuyas características están especificadas en el Anexo II de la norma reguladora; exhibir el número de inscripción del Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria, tras su comunicación al interesado, en toda publicidad que se haga de la actividad turística⁸⁰; la puesta a disposición de los turistas de hojas de reclamaciones; así como de un teléfono de asistencia para atender de manera inmediata cualquier circunstancia que afecte a la estancia alojativa⁸¹.

alojamiento turístico extrahotelero, que en el caso de las viviendas turísticas ascendía a 175.000€ (apartado a) al ser de 0 a 25 plazas).

⁷⁸ Art 3 Decreto 225/2019, de 29 de noviembre.

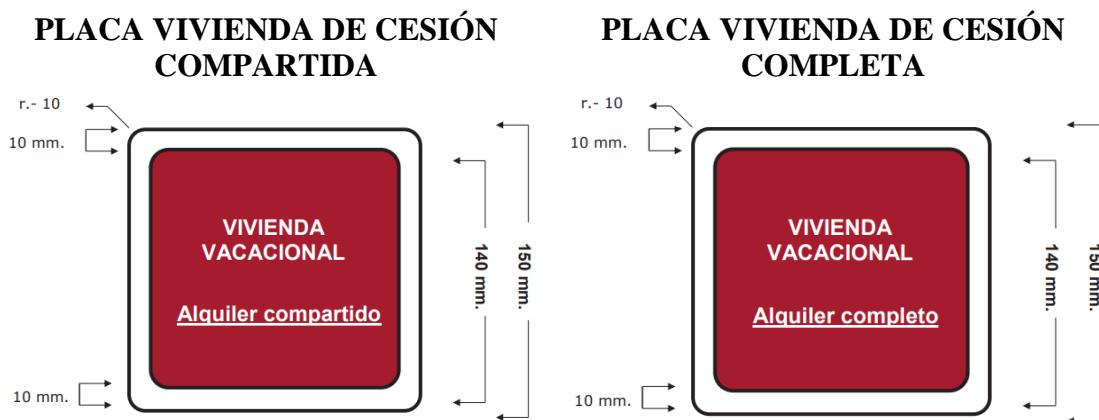
⁷⁹ Art. 6.a) Decreto 225/2019, de 28 de noviembre.

⁸⁰ Art. 5.k) Decreto 225/2019, de 28 de noviembre

⁸¹ Art. 6.c) Decreto 225/2019, de 28 de noviembre.



Imagen 5: Placa identificativa de las VUT en Cantabria.



- Medidas en milímetros.
- Letras Arial.
- Recuadro de la placa en blanco.
- Fondo rojo.

Fuente: Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2.7.- Castilla-La Mancha

Esta Comunidad no escapa al incremento desmesurado de viviendas cedidas con fines turísticos, por ello, y en aplicación de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, ha procedido al desarrollo reglamentario de este tipo de alojamiento turístico⁸². Se trata del Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

Esta norma define las viviendas de uso turístico *como pisos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica*⁸³. Definición de la que se desprende que queda vetada la cesión por estancias o habitaciones, tal y como así contempla la

⁸² El art. 15 de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, enumera las modalidades de alojamiento turístico, entre las que se encuentra el de régimen extrahotelero, que incluye los apartamentos turísticos, y cualquier otra modalidad o categoría que se determine por desarrollo reglamentario, cual es el caso de las viviendas de uso turístico a través del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁸³ Art. 2.c) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.



propia norma⁸⁴. Se entiende que existe habitualidad cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones por anualidad, publicitándose en cualquier tipo de canal de comercialización propio o de tercero⁸⁵. Quedan así mismo excluidas como residencia permanente ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico⁸⁶.

En cuanto a las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la actividad destacan el número mínimo de estancias obligatorias⁸⁷ (salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño), que estarán amuebladas y dotadas de todos los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de ocupación⁸⁸ -entre otros, un teléfono de contacto para atender y resolver dudas e incidencias relativas a la vivienda de modo inmediato en un lugar visible⁸⁹, conexión wifi⁹⁰- y hojas de reclamaciones. La capacidad vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de plazas convertibles disponibles en el salón-comedor y en los dormitorios, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) En ningún caso se permitirá la instalación de más de 2 plazas en el salón-comedor y 4 plazas en los dormitorios, de las cuales 2 deberán ser camas.
- b) En ningún caso la capacidad de la vivienda de uso turístico podrá ser superior a la capacidad máxima establecida en la licencia de primera ocupación o documento análogo, o en caso de que ésta no lo estableciera, a un máximo de 12 plazas, siendo a partir de esa cantidad regulado por el régimen jurídico de alojamiento hotelero o extrahotelero que le fuera de aplicación en base a las instalaciones y servicios del inmueble⁹¹.

Por lo que se refiere a la publicidad, cabe decir que en toda publicidad, actuación de promoción o de comercialización deberá aparecer el código de inscripción del Registro de empresas y establecimientos turísticos de Castilla-La Mancha⁹²; y en la puerta de

⁸⁴ Art. 1.c) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁸⁵ Art. 2.d) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁸⁶ Art. 3 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁸⁷ Art. 16.2. del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁸⁸ Art. 16.1.d) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁸⁹ Art. 16.1.j) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁹⁰ Art. 16.1.k) del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁹¹ Art. 16.3 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁹² Art. 16.4 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.



entrada de cada vivienda de uso turístico, en lugar visible, se exhibirá una placa distintiva normalizada, de acuerdo a las prescripciones técnicas que se recogen el anexo VIII⁹³ y tiene el siguiente formato:

Imagen 6: Placa identificativa de las VUT en Castilla-La Mancha



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

2.8.- Castilla-León

En esta Comunidad este tipo de alojamiento se rige por el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León; aprobado en desarrollo de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León⁹⁴.

Esta norma define a las viviendas de uso turístico como *pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica*⁹⁵; no permitiéndose la cesión por estancias, sino sólo como una unidad de alojamiento⁹⁶. Este precepto fue objeto de anulación, al igual que ocurriera en el caso de Canarias, por la Sentencia del Tribunal

⁹³ Art. 17 del Decreto 36/2018, de 29 de mayo.

⁹⁴ Art. 30.f) de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

⁹⁵ Art. 3.1 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

⁹⁶ Art. 3.2 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.



Superior de Justicia de Castilla-León 64/2018, de 2 de febrero, al no apreciar razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse que asuma el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, y no cree justificado este límite al desarrollo de la actividad.

Así mismo, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta norma, los otros tipos de alojamiento turístico a que se refiere el artículo 29.2 y 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre y los conjuntos o bloques formados por dos o más de unidades de alojamiento turístico, explotados por el mismo titular, a los que le resulta de aplicación el Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León⁹⁷. Teniendo en cuenta que la cesión máxima no podrá ser superior a dos meses seguidos⁹⁸.

Esta norma establece una serie de requisitos mínimos que deben cumplir estos alojamientos para el ejercicio de la actividad, detallados para cada una de las estancias⁹⁹:

Tabla 3: Equipamiento mínimo de las estancias en las VUT en Castilla y León

Viviendas¹⁰⁰	La cédula de habitabilidad determinará su capacidad máxima. Deberán tener como mínimo dormitorio, salón-comedor, cocina y cuarto de baño o aseo, salvo las viviendas de uso turístico de tipo estudio, en las que el dormitorio, salón-comedor y cocina ocuparan un espacio común
Dormitorios¹⁰¹	Superficie útil mínima de los dormitorios será de: 7 m ² en los individuales, 10 m ² en los dobles, y 4 m ² por cada plaza adicional Detalla el equipamiento mínimo de la estancia, y las dimensiones mínimas de las camas que se incorporen.
Aseos¹⁰²	Detalla el equipamiento mínimo, la obligatoriedad de la existencia de ventilación directa que permita la renovación del aire; y de antideslizantes en bañeras y duchas.
Salón-comedor¹⁰³	Tendrá unas dimensiones adaptadas a la capacidad máxima del establecimiento. Como mínimo dispondrán de mesa de comedor, sillas y sofás o sillones.

⁹⁷ Art. 2.a), c) y d) del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

⁹⁸ Art. 4.d) del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

⁹⁹ Capítulo II, art. 7 al 12 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

¹⁰⁰ Art. 7 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero

¹⁰¹ Art. 8 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero

¹⁰² Art. 9 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

¹⁰³ Art 10 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.



Cocina ¹⁰⁴	Equipamiento: frigorífico, cocina convencional, microondas, campana extractora de humos, lavadora, fregadero, armarios, cubo de basura, y elementos de menaje suficiente en relación con la capacidad máxim. Deberán estar las instrucciones de funcionamiento de los electrodomésticos.
Servicios comunes ¹⁰⁵	Además de los suministros básicos (agua, luz, calefacción, ...) destacan la obligatoriedad de disponer de botiquín de primeros auxilios y de cunas para cuando los clientes lo demanden.

Fuente: Elaboración propia, con datos obtenidos en el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

En cuanto a la publicidad, la que se realice por cualquier medio, en la comercialización, correspondencia y demás documentación de los establecimientos de alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico se indicará, de forma que no induzca a confusión, el número de inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León así como las condiciones sobre el régimen de reservas¹⁰⁶. Además, todas las viviendas de uso turístico deberán exhibir en la entrada una placa distintiva¹⁰⁷, de acuerdo a lo establecido en el la normativa vigente, que tendrá el siguiente formato:

Imagen 7: Placa identificativa de las VUT en Castilla y León



FORMATO: Tendrá unas dimensiones adecuadas al espacio disponible, debiendo tener como mínimo 20 cmx20cm.

COLOR: Fondo: Azul pantone 313, sobre letras blancas Bodoni.

SOPORTE: Adecuado a las características estéticas del lugar donde se ubique, utilizando un material resistente.

Fuente: Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

¹⁰⁴ Art. 11 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

¹⁰⁵ Art. 12 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

¹⁰⁶ Art. 35 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.

¹⁰⁷ Art. 6 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero.



2.9.- Cataluña

Ésta fue una de las primeras CCAA en legislar sobre las viviendas de uso turístico, habida cuenta del incremento del alquiler vacacional como preferencia de alojamiento, sobre todo para las familias que visitaban su territorio. Este tipo de alojamiento está regulado por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turístico y de viviendas de uso turístico, en consonancia con lo dispuesto en la Ley 13/2002, de 21 de junio de Turismo de Cataluña (LTC).

En dicho Decreto las VUT tienen tal consideración las *viviendas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto*¹⁰⁸. Éstas deben ser cedidas en su totalidad, ya que no se permite la cesión por estancias¹⁰⁹ y, por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días¹¹⁰; dos o más veces en un año.

Para el inicio de la actividad estos alojamientos, en este caso, es necesaria la presentación de una comunicación previa de inicio de actividad ante el ayuntamiento competente¹¹¹, que transmitirá la información al Registro de Turismo de Cataluña¹¹².

Por lo que se refiere a los requisitos para el ejercicio de la actividad cabe señalar, entre otros, la necesidad de disponer de un teléfono de consultas e incidencias que deberá estar a disposición tanto de los usuarios como de los vecinos del inmueble para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico¹¹³; disponer de hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia del órgano competente en materia de consumo de la Administración de la Generalitat¹¹⁴; así como la remisión a la Dirección General de la Policía de la información relativa a la estancia de las personas

¹⁰⁸ Art. 66.1 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre.

¹⁰⁹ Art. 66.2 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre.

¹¹⁰ Art. 66.3 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre.

¹¹¹ Art. 68.1 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre.

¹¹² Art. 68.8 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre y 73.3 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña.

¹¹³ Art. 67.3 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre.

¹¹⁴ Art. 68.9 del Decreto 158/2012, de 20 de noviembre.



que se alojan en ella¹¹⁵. Por otra parte, las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su empleo inmediato, con el fin de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan¹¹⁶, siendo su capacidad máxima la establecida en la cédula de habitabilidad.

Las viviendas de uso turístico deben exhibir en un lugar visible y fácilmente accesible para las personas usuarias el número que les haya correspondido en el registro de entrada en el ayuntamiento de la comunicación previa de inicio; y deberán hacer constar el número que les haya correspondido en el Registro de Turismo de Cataluña en todo tipo de publicidad, promoción o comercialización¹¹⁷; ya que la omisión del mismo supone una falta grave a tenor de lo dispuesto en el artículo 88.u.ter) de la LTC¹¹⁸.

2.10.- Comunidad de Madrid

Las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid vienen reguladas por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril, en desarrollo de lo establecido en el artículo 25 apartado e) de la Ley de Turismo de Madrid (LTM).

De acuerdo a esta norma, tienen la consideración de viviendas de uso turístico *aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.*

¹¹⁵ Art. 70 del Decreto 158/2012, de 20 de noviembre; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Seguridad Ciudadana. Para ello, la vivienda deberá estar registrada en “Mossos d’Esquadra Hotel”

¹¹⁶ Art. 66.2 del Decreto 158/2012, de 20 de noviembre.

¹¹⁷ Art. 73.5 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña, de acuerdo a la redacción del número 4 del artículo 169 de la Ley 5/2020, 29 abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente («D.O.G.C.» 30 abril). Que está vigente desde el 1 mayo 2020

¹¹⁸ Art. 88.u.ter) de la LTC: “Comercializar, contratar, ofrecer o facilitar alojamientos turísticos, o hacer publicidad de los mismos, sin hacer constar su número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña o haciendo constar números o expresiones incorrectas”; redacción que se debe al número 7 del artículo 169 de la Ley 5/2020, 29 abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente («D.O.G.C.» 30 abril). Vigente desde el 1 mayo 2020.



Entendiendo que la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad¹¹⁹.

Para el inicio de actividad, los titulares están obligados a presentar ante la Dirección General competente en materia de Turismo, acompañando a la declaración responsable, un certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico o CIVUT¹²⁰, que acredita que se dispone de calefacción, ventilación exterior, extintor manual en el interior de la vivienda situado a no más de 15 metros de la puerta de salida, señalización básica de emergencia que indica la salida y plano de evacuación del edificio en lugar visible¹²¹. Tras lo cual se procederá a la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la LTM¹²². Este tipo de viviendas no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico¹²³.

Entre los requisitos y condiciones mínimas de explotación destacan la necesidad de proporcionar a los usuarios un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas que deseen plantear¹²⁴; así como requisitos técnicos y de mobiliario; hojas de reclamación; la obligatoriedad de disponer de un seguro de responsabilidad civil¹²⁵, aunque no se especifica la cuantía mínima de la póliza, etc...

Las capacidades máximas se ajustarán a lo señalado en la siguiente tabla:

¹¹⁹ Art. 2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio; redactado de acuerdo a lo establecido en el apartado uno del artículo único del Decreto 29/2019, de 9 de abril. Antes de la reforma se contemplaba que existía habitualidad cuando se cedía por más de 90 días consecutivos en un año natural.

¹²⁰ Art. 2.4 del Decreto 79/2014, de 10 de julio. “Se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico) en el que, tras efectuar una comprobación *in situ*, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis del Decreto”. Este requisito fue introducido por el apartado uno del artículo único del Decreto 29/2019, de 9 de abril.

¹²¹ Art. 17 bis del Decreto 79/2019, de 10 de julio.

¹²² Art. 17.3 del Decreto 79/2019, de 10 de julio.

¹²³ Art. 6 del Decreto 79/2019, de 10 de julio.

¹²⁴ Art. 18.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

¹²⁵ Art. 18.5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

*Tabla 4: Capacidad máxima de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid*

Viviendas de menos de 25 m² útiles	Hasta 2 personas	Al menos una pieza habitable
De 25 a 40 m²	Hasta 4 personas	Al menos dos piezas habitables
Por cada 10 m² adicionales	2 personas más	Por cada pieza habitable más e independiente.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos contenidos en el Decreto 79/2019, de 10 de julio.

Además, como ocurre en la práctica totalidad de las CCAA, en la Comunidad de Madrid, este tipo de alojamiento turístico tiene que estar debidamente identificado mediante una placa distintiva, según modelo normalizado, de acuerdo a las características que se determinan en el propio reglamento, que se situará en la puerta de entrada de cada vivienda de uso turístico, en lugar visible¹²⁶.

Imagen 8: Placa identificativa de las VUT en la Comunidad de Madrid

Fuente: Decreto 79/2014, de 10 de julio.

El Ayuntamiento de Madrid aprobó un Plan Especial de Hospedaje para regular los pisos turísticos en la capital, que obligaba a estos alojamientos, entre otras cuestiones, a disponer de un acceso diferenciado al del resto de los vecinos, lo que limitaba enormemente el acceso al ejercicio de la actividad; y también establecía un período máximo de 90 días para arrendar la vivienda con fines turísticos sin realizar trámites, ya que de superarse ese tiempo la actividad se catalogaría de comercial. Estas medidas no afectaban a todas las zonas de la ciudad, sino sólo a aquellas que se encuentran saturadas y que se corresponden con los anillos concéntricos uno y dos en que se dividió la ciudad; lo que implica una zonificación que dificultaba enormemente la obtención de licencias.

¹²⁶ Art. 20 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.



No obstante, esta moratoria fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, posteriormente ratificada por sentencia del Tribunal Supremo, dado que no se siguieron los cauces legales para la adopción de una medida tan excepcional y gravosa para los administrados, ya que al tratarse de una modificación de una parte esencial del PGOU debería haber sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y posteriormente por la Comunidad de Madrid.

2.11.- Comunidad Foral de Navarra

Las viviendas que se ceden con fines turísticos quedan reguladas en esta Comunidad por el Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra; dictado en desarrollo del artículo 22 de la Ley de Turismo de Navarra.

Según esta norma, tienen la consideración de apartamentos turísticos *los establecimientos que ofrezcan alojamiento por un período continuo inferior o igual a tres meses, mediante precio y por días, semanas o meses, en viviendas de uso residencial público, individualmente o por bloques o conjuntos, que dispongan de instalaciones y equipos adecuados para la pernoctación y para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y servicios, en condiciones que permitan su inmediata ocupación*¹²⁷. Este reglamento crea, además, una nueva modalidad de alojamiento turístico denominada vivienda turística¹²⁸, a la que podrán adscribirse los apartamentos turísticos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio siempre que cumplan los siguientes requisitos mínimos:

- a) Superficie útil mínima de 90 m².
- b) Acceso independiente.
- c) Segregación vertical.

¹²⁷ Art. 2 del Decreto Foral 230/2011, de 28 de octubre.

¹²⁸ Art. 3 del Decreto Foral 230/2011, de 28 de octubre.



Para el inicio de actividad es necesario contratar un seguro de responsabilidad civil de explotación, que deberá tener una cobertura de 3.000 euros por plaza de alojamiento y un mínimo de 150.000 euros¹²⁹. Así mismo, deberán tener hojas de reclamaciones a disposición de sus usuarios y anunciarlo de forma visible conforme a lo establecido en la normativa correspondiente¹³⁰.

La norma recoge una serie de requisitos técnicos que serán obligatorios para poder ejercer la actividad; éstos están relacionados con la superficie mínima que deben tener cada una de las estancias que componen el apartamento¹³¹; el mobiliario y equipamiento mínimo que debe haber en cada una de ellas¹³², y que estará de acuerdo a la categoría que ostente el apartamento e incluirá también a las plazas adicionales; las normas para la evacuación en caso de incendio¹³³; existencia de hojas de reclamaciones¹³⁴ y también de un teléfono de contacto, que estará en poder del titular del apartamento o de un encargado¹³⁵.

Los Apartamentos Turísticos deberán exhibir, junto a la entrada principal, una placa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente a su modalidad y clasificación, y cuyas características se encuentran establecidas en el propio reglamento.

Imagen 9: Placa identificativa de los apartamentos turísticos y las Viviendas Turísticas en la Comunidad Foral de Navarra

Apartamento Turístico



Vivienda turística



La placa-distintivo consistirá en un cuadrado de metal de 400 mm de lado en el que, sobre fondo de color rojo llama, rojo vivo, Pantone Red 032, figurarán, en color oro, Pantone 872, las letras "AT" o "VT" (tipografía Bodoni Bold) y, en su caso, la palabra "RURAL" (tipografía Franklin Gothic Book), según el tipo de apartamento turístico de que se trate, así como las llaves que correspondan a la categoría del alojamiento

Fuente: Decreto 230/2011, de 28 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra

¹²⁹ Art. 9.1.a). 3º del Decreto Foral 230/2011, de 28 de octubre.

¹³⁰ Art. 17 del Decreto 230/2011, de 28 de octubre.

¹³¹ Art. 28 del Decreto 230/2011, de 28 de octubre.

¹³² Art. 29 a 32 del Decreto 230/2011, de 28 de octubre.

¹³³ Art. 24 del Decreto 230/2011, de 28 de octubre.

¹³⁴ Art. 17 del Decreto 230/2011, de 28 de octubre.

¹³⁵ Art. 18 del Decreto 230/2011, de 28 de octubre.



Además de toda la normativa anterior, en el caso particular de la ciudad de Pamplona, su consistorio aprobó en diciembre de 2019 una nueva normativa que tiene como objetivo limitar la proliferación de los pisos turísticos en el Casco Viejo. A partir de esa fecha, únicamente se podrán habilitar nuevos apartamentos turísticos en las primeras plantas de los edificios y siempre que no se supere el 25% del bloque, y no se permitirá una nueva licencia si ya hubiera un apartamento de estas características en otra planta.

2.12.- Comunidad Valenciana

Este tipo de alojamiento está regulado en esta Comunidad por la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana y el Decreto 92/2009, de 3 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos Turísticos y Empresas Gestoras de la Comunidad Valenciana.

Estas normas definen a las viviendas turísticas como los *inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio*¹³⁶. Se considerará que existe habitualidad cuando concurren las siguientes circunstancias¹³⁷ : que la cesión se realice mediante empresas; que se presten servicios propios de la industria hotelera, en cuyo caso no hay límite de tiempo para la cesión; y cuando su comercialización se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Las viviendas turísticas se clasificarán en las categorías superior, primera y estándar; de acuerdo al cumplimiento de las exigencias establecidas en el propio reglamento¹³⁸ contenidas en el Anexo I, y que tienen que ver con las instalaciones, dimensiones, equipamiento mínimo, etc.

En cuanto al ejercicio de la actividad debe considerarse que en toda publicidad que se efectúe de las viviendas turísticas inscritas se deberá incluir, obligatoriamente, los

¹³⁶ Art. 65.1 de la LTOHCV y art. 2.1 del Decreto 92/2009, de 3 de julio.

¹³⁷ Art. 2.2 del Decreto 92/2009, de 3 de julio

¹³⁸ Art. 12 del Decreto 92/2009, de 3 de julio.



números de registro de las citadas viviendas y sus categorías¹³⁹. Igualmente, establece la norma que dichos alojamientos deben exhibir de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas, la correspondiente identificación de su condición de vivienda turística y número de Registro¹⁴⁰, cuya normalización se halla recogida en el Decreto 2/2017, de 24 de enero, del president de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana, y presenta las siguientes características¹⁴¹:

Imagen 10: Placa identificativa de las viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana

Vivienda Turística



SOPORTE: Vinilo adhesivo de color rojo Pantone 485.

DIMENSIONES: 200 x 276 mm., de unas 6 micras y cortado mediante plóter con esquinas de radio de 10 mm.

En la parte superior se reserva un espacio para el número de inscripción en el Registro de cada alojamiento, con el contorno perfilado de llavero en forma de casa.

Fuente: Decreto 2/2017, de 24 de enero, del President de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana

2.13.- Extremadura

En la Comunidad Autónoma de Extremadura, las viviendas de uso turístico se encuentran incluidas entre los alojamientos denominados apartamentos turísticos, por lo que su ordenación corresponde al Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura; además de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura, tras la reforma introducida por la Ley 6/2018, de 12 de julio, que otorgó una nueva redacción al artículo 61, eliminando la palabra “conjunto” que acompañaba a la palabra “apartamentos”, ampliándose así el ámbito de aplicación de la misma al extender el concepto de apartamento turístico también a las viviendas o pisos

¹³⁹ Art. 10 del Decreto 92/2009, de 3 de julio.

¹⁴⁰ Art. 15.2 del Decreto 92/2009, de 3 de julio.

¹⁴¹ Art. 3 del Decreto 2/2017, de 24 de enero, del President de la Generalitat, por el que se establecen los distintivos correspondientes a las empresas y a los establecimientos turísticos de la Comunitat Valenciana.



independientes. También eliminó el carácter de habitualidad, el cual fue sustituido por el de temporalidad; e igualmente, se amplió el concepto de empresas turística, que en adelante quedan definidas como “*personas físicas o jurídicas que, mediante contraprestación económica, bien sea de modo permanente o temporal, presten servicios relacionados directa o indirectamente con el turismo*”¹⁴²; modificaciones que tuvieron como fin garantizar una mínima homogeneización entre las distintas normativas autonómicas reguladoras de los establecimientos de alojamiento turístico, así como para adecuar la norma a las exigencias de Europa en materia de mercado interior.

Por tanto, los apartamentos turísticos quedan definidos como *los bloques de viviendas, apartamentos, casas y otras edificaciones semejantes, con independencia del material utilizado en su construcción, que promocionen o comercialicen en canales de información o comercialización, cualquiera que sea su soporte, mediante contraprestación económica, servicio de alojamiento turístico, y que dispongan de las instalaciones adecuadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento*. La cesión del uso y disfrute deberá ser de la totalidad del apartamento¹⁴³.

Los apartamentos turísticos se clasifican en cuatro categorías, identificadas mediante llaves, de acuerdo a las características y calidad en las instalaciones, equipamientos y materiales, así como los servicios que se oferten¹⁴⁴

Superado este trámite necesario para el inicio de actividad, se inscribirá la vivienda de oficio el apartamento en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas de Extremadura¹⁴⁵ y se le asignará un número de registro que deberá exhibir en toda publicidad¹⁴⁶, pues el incumplimiento de este precepto supone una falta grave¹⁴⁷. En este sentido, las empresas comercializadoras tienen la obligación de exigir el número de inscripción en dicho Registro; de lo contrario, deberán poner en conocimiento de la

¹⁴² Art. 2.1.e) Ley 2/2011, de 31 de enero.

¹⁴³ Art. 61 de la Ley 2/2011, de 31 de enero.

¹⁴⁴ Art. 10 del Decreto 182/2012, de 7 de septiembre.

¹⁴⁵ Art. 52 de la Ley 2/2011, de 31 de enero.

¹⁴⁶ Art. 52.bis de la Ley 2/2011, de 31 de enero.

¹⁴⁷ Art. 103.h) de la Ley 2/2011, de 31 de enero.



Dirección General competente en materia de turismo, los datos relativos a la titularidad y sede de aquellos apartamentos que se incluyan en sus canales de información, comercialización y/o publicidad, sin hacer constar el correspondiente número de inscripción¹⁴⁸.

Para el ejercicio de la actividad es precisa la contratación de un seguro de responsabilidad civil¹⁴⁹, del cual no se impone cuantía mínima; y el cumplimiento de unos requisitos mínimos relativos a las dependencias, superficie de las mismas, equipamiento, etc. Debiendo estar integrados estos alojamientos, como mínimo, por salón-comedor, un dormitorio, un cuarto de baño y una cocina, salvo en los tipo estudio, en los que la cocina podrá estar integrada en el salón-comedor, que además tendrán una capacidad máxima de dos personas¹⁵⁰.

Tabla 5: Requisitos de los apartamentos turísticos en Extremadura¹⁵¹

CAPACIDAD MÁXIMA	Dependerá del número de camas existentes. Se podrán instalar un máximo de dos plazas en el salón-comedor
ALTURA TECHOS	Mínimo 2,5 metros. En los abuhardillados, el 60% de la superficie deberá tener la altura mínima, y el 40% restante, 2 o más metros.
BAÑOS	Contarán con al menos un baño, y otro más cuando concurren las siguientes circunstancias: <ul style="list-style-type: none"> • Apartamentos cuatro llaves: si tienen 4 plazas o más. • Apartamentos dos y tres llaves, si tienen 5 plazas o más. • Apartamentos una llave, si tienen 6 plazas o más.

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos contenidos en el reglamento de apartamentos turísticos de Extremadura.

Por otra parte, los requisitos mínimos detallados para este tipo de alojamientos vienen perfectamente detallados y descritos en el Anexo I del Decreto 182/2012.

Así mismo, determina el artículo 8 de la norma reguladora que los apartamentos turísticos deberán exhibir en la entrada principal, en lugar visible, una placa normalizada cuyas

¹⁴⁸ Art. 52.bis.2 de la Ley 2/2011, de 31 de enero.

¹⁴⁹ Art. 42.r) de la ley 2/2011, de 31 de enero.

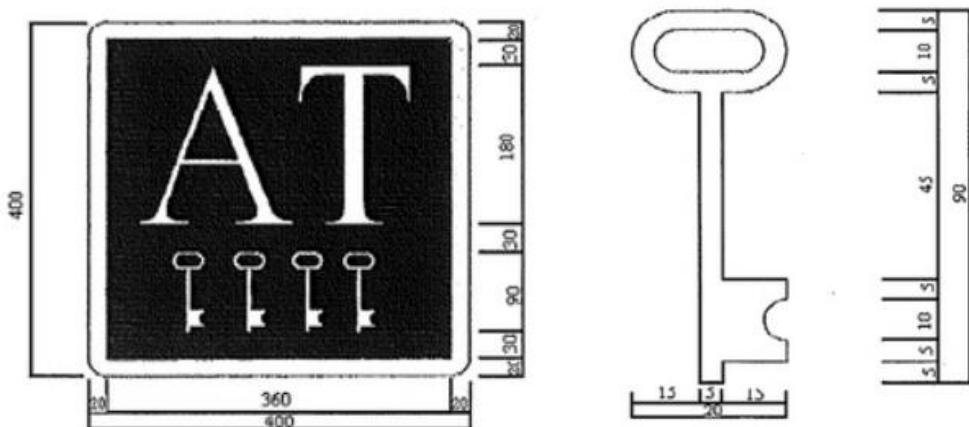
¹⁵⁰ Art. 16.2 y 3 del Decreto 182/2012, de 7 de febrero.

¹⁵¹ Art. 16 a 22 del Decreto 182/2012, de 7 de febrero.



características se encuentran descritas en el Reglamento; y que tiene el siguiente formato (medidas en milímetros):

Imagen 11: Placa identificativa de los apartamentos turísticos en Extremadura



Rectángulo de metal, con el fondo azul turquesa y tanto las letras como las llaves correspondientes a la categoría en color blanco. Todo ello de acuerdo a las dimensiones reseñadas.

Fuente: Decreto 182/2012, de 7 de febrero, por el que se regulan los apartamentos turísticos de Extremadura.

En el año 2017 se elaboró un anteproyecto de Ley para la modificación de la Ley de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura cuyo fin es adecuarla para que contribuya a mejorar la calidad de la prestación del ejercicio de la actividad turística, a satisfacer a un nuevo tipo de persona usuaria de actividades y servicios turísticos mucho más exigente y a la generación de riqueza en la región. En él se contempla, entre otras cuestiones, la eliminación de algunos trámites para evitar la inseguridad jurídica y facilitar el ejercicio de la actividad a los empresarios turísticos; se elimina la necesidad de que la inscripción en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas de Extremadura sea necesaria para el reconocimiento del derecho al ejercicio de la actividad, aunque se mantiene la obligatoriedad de incluir el número de registro en toda publicidad o comercialización como mecanismo de garantía y salvaguarda de los derechos de los usuarios de los productos turísticos; incluye la obligatoriedad de que las empresas comercializadoras pongan en conocimiento de la Administración Turística el nombre de las empresas que se publiciten sin hacer constar dicho número; incluye una nueva



categoría de establecimientos singulares, que permite dar cobertura legal a iniciativas que no están reguladas de manera expresa¹⁵².

2.14.- Galicia

Las viviendas para uso turístico fueron reconocidas como un nuevo tipo de alojamiento turístico en esta Comunidad a partir de la reforma que introdujo la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia en la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Turismo de Galicia (LTG)¹⁵³; y su desarrollo reglamentario se encuentra en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Así pues, en este territorio existen dos tipos de viviendas que se ceden como alojamiento turístico:

- Las viviendas turísticas, que son aquellos *establecimientos unifamiliares aislados en los que se preste servicio de alojamiento turístico, que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y del mobiliario adecuado para su utilización inmediata*¹⁵⁴. No se permite la cesión por habitaciones¹⁵⁵. Su capacidad máxima vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de plazas convertibles disponibles en la sala de estar-comedor y en los dormitorios; con un máximo de diez plazas. Además, se debe tener en cuenta que la superficie mínima requerida será de 6 metros cuadrados en dormitorios de una plaza y de 10 metros cuadrados en los de dos plazas; y, en ningún caso se permitirá la instalación de más de 2 plazas en la sala de estar-comedor y 4 plazas en los dormitorios¹⁵⁶.

¹⁵² Exposición de motivos del Anteproyecto de Ley de 2017, para la reforma de la Ley 2/2011, de 31 de enero de Desarrollo y Modernización del Turismo de Canarias.

¹⁵³ La Ley 12/2014, de 22 de diciembre añadió las viviendas de uso turístico entre las categorías de alojamiento turístico (Capítulo V, artículo 37), al agregar un nuevo precepto, el artículo 65 bis a la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Turismo de Galicia. Posteriormente dicho artículo 65 bis ha sido nuevamente redactado por el apartado dos del artículo 33 de la Ley 7/2019, 23 diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia.

¹⁵⁴ Art. 4.1 del Decreto 12/2017 de 26 de enero.

¹⁵⁵ Art. 4.2 del Decreto 12/2017, de 26 de enero.

¹⁵⁶ Art. 23 del Decreto 12/2017, de 26 de enero.



● Las viviendas de uso turístico que son definidas en la norma como *aquellas cedidas a terceras personas con una finalidad turística; entendiendo por tal cuando la cesión se realice de manera reiterada (dos o más veces al año) y a cambio de contraprestación económica, para una estancia inferior a treinta días consecutivos*¹⁵⁷; permitiéndose únicamente la cesión total de la vivienda, sin que se puedan formalizar contratos por habitaciones ni coincidir dentro de la vivienda personas usuarias que formalicen diferentes contratos¹⁵⁸.

Respecto a la prohibición de la cesión por habitaciones se ha pronunciado el Tribunal Supremo en la STS 1296/2020, de 1 de junio, admitiendo que tal limitación es conforme a derecho, al contrario de lo que ocurriera en el caso de Canarias, ya que según consta el Tribunal entiende que “*la finalidad de la medida ofrecida por el legislador autonómico, principalmente la mejor garantía de los derechos de los usuarios y el fomento de una oferta turística de calidad, en el contexto de las amplias posibilidades de alquiler por habitaciones que se admiten en otras modalidades de arrendamientos, tanto entre las tradicionales contempladas por la propia Ley, como fuera de la misma en contratos no sometidos a la regulación turística, permiten entender que la exclusión del arrendamiento separado por habitaciones en las viviendas turísticas y de uso turístico es conforme a derecho*”; decisión que queda avalada por lo establecido respecto a estos tipos de alojamiento en la LTG¹⁵⁹.

Para poder iniciar la actividad, dispone el artículo 41 del Decreto que entre la documentación que adjuntará a la declaración responsable deberá incluirse un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de las personas usuarias del establecimiento por daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados que se deriven del desarrollo de su actividad¹⁶⁰. No obstante, el ejercicio de la actividad está sujeto a que no exista prohibición para el desarrollo de la misma en los estatutos de la comunidad de propietarios¹⁶¹.

¹⁵⁷ Artículo 65 bis.1 de la LTG

¹⁵⁸ Art. 65 bis.2 de la LTG y art. 5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero.

¹⁵⁹ STS 1296/2020, de 1 de junio (FJ 4).

¹⁶⁰ Art. 41.2.e). 5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero.

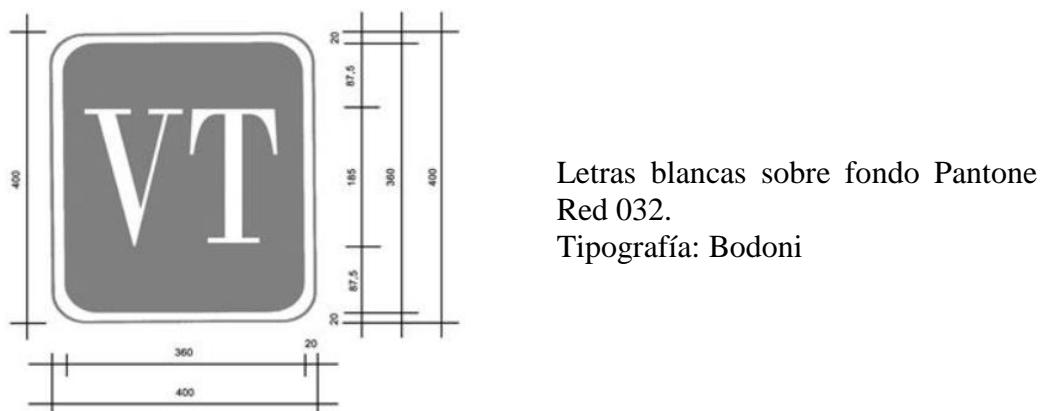
¹⁶¹ Art. 41.5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero.



Para poder ejercer la actividad, las viviendas se deberán ceder suficientemente amuebladas; dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su utilización inmediata y, en perfecto estado de higiene. Entre los requisitos y servicios mínimos que deben disponer, destaca la obligatoriedad de disponer de calefacción en todas las estancias, número de teléfono de asistencia las 24 horas, hojas de reclamaciones y copia de la declaración responsable de inicio de actividad con registro de entrada en un lugar visible¹⁶². En toda la publicidad o promoción que se haga del establecimiento deberá aparecer el número que se le asignó en el registro.

Por su parte, las viviendas turísticas exhibirán en la parte exterior de la entrada principal, en un lugar muy visible, una placa identificativa normalizada de acuerdo a lo establecido en el reglamento, cuyo formato es el siguiente:

Imagen 12: Placa identificativa de las viviendas turísticas en Galicia



Fuente: Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia

En el Decreto no especifica ningún modelo especial de placa para vivienda de uso turístico.

2.15.- La Rioja

En la Comunidad de La Rioja, las viviendas que se ceden con fines turísticos quedan reguladas por medio del Decreto 10/2017, de 17 de marzo, modificado por el Decreto

¹⁶² Art. 39 del Decreto 12/2017, de 26 de enero.



40/2018¹⁶³, de 23 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.

Así, de acuerdo a este reglamento, se consideran viviendas para uso turístico *aquellas que se encuentren amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos*. Teniendo en cuenta que la cesión deberá comprender la unidad completa; ya que la cesión por habitaciones quedará sometida al régimen aplicable a las pensiones y requerirá la comunicación de inicio de actividad como tal¹⁶⁴. También quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta norma las viviendas que se cedan temporalmente durante un único período consecutivo igual o inferior a tres meses al año aunque cumpla con los requisitos relativos a este tipo de alojamiento, y las que sean el domicilio habitual del cedente¹⁶⁵.

No obstante, no se permitirá el ejercicio de la actividad cuando ésta esté prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios; o se incumpla con la normativa municipal que fuera aplicable para el ejercicio de la misma. Y, no podrán ofertarse servicios e instalaciones complementarios a la actividad de alojamiento u hospedaje que sean susceptibles de ocasionar molestias y perjuicios a los vecinos¹⁶⁶. La capacidad máxima de la vivienda en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, dobles o individuales, y por las posibles camas convertibles instaladas en los salones, máximo una por alojamiento¹⁶⁷.

Igualmente, para poder ejercer la actividad, las viviendas deberán de contar con hojas de reclamaciones, que estarán anunciadas en lugar visible y se ajustarán al modelo establecido en la Ley 5/2013, de 12 de abril, para la defensa de los consumidores en la Comunidad Autónoma de La Rioja y en el propio reglamento¹⁶⁸. Así mismo, el titular

¹⁶³ Esta norma modifica la redacción del artículo 66 del Decreto 10/2017, de 17 de marzo, de acuerdo a lo establecido en el apartado dieciochoavo del artículo único.

¹⁶⁴ Art. 66.1 y 3 del Decreto 10/2017, de 17 de marzo.

¹⁶⁵ Art. 66.2 y Exposición de Motivos (II) del Decreto 10/2017, de 17 de marzo.

¹⁶⁶ Art. 67 del Decreto 10/2017, de 17 de marzo

¹⁶⁷ Art. 60 del Decreto 10/2017, de 17 de marzo.

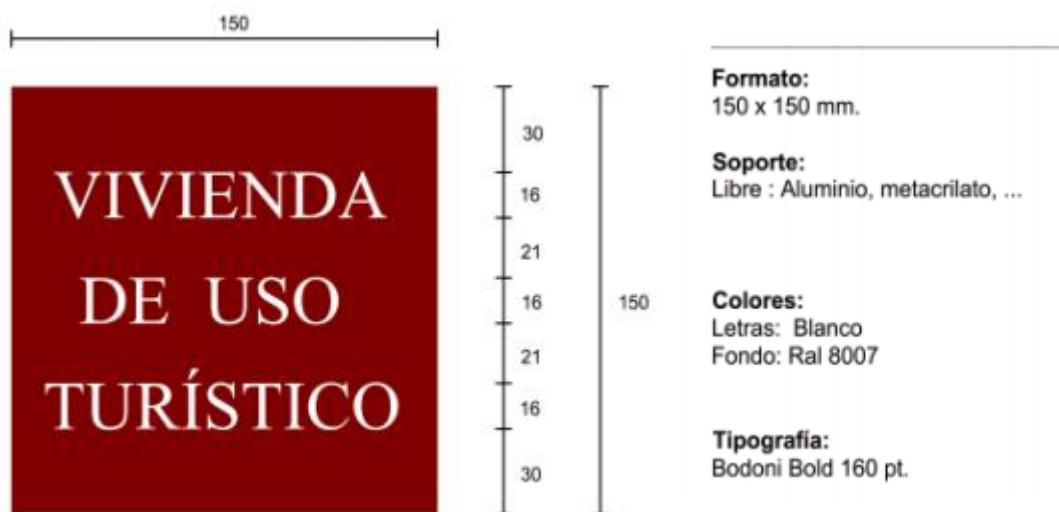
¹⁶⁸ Art. 23 del Decreto 10/2017, de 17 de marzo



está obligado a facilitar al usuario un teléfono y dirección de contacto para su localización¹⁶⁹.

En cuanto a la comercialización y publicidad de las viviendas, éstas deberán incluir la identificación de la inscripción en el registro de proveedores de servicios turísticos¹⁷⁰. Y están obligadas a colocar en lugar visible junto a la puerta de entrada una placa identificativa normalizada de acuerdo a las especificaciones establecidas en la norma¹⁷¹.

Imagen 13: Placa identificativa de las viviendas de uso turístico de La Rioja.



Fuente: Decreto 10/2017, de 17 de marzo

2.16.- País Vasco

Las viviendas de uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turísticos aparecen reconocidas como alojamiento turístico en Euskadi a partir de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de turismo del País Vasco¹⁷²; y han sido reguladas reglamentariamente por el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico; que incluye en su ámbito de aplicación las

¹⁶⁹ Art. 70 del Decreto 10/2017, de 17 de marzo.

¹⁷⁰ Art. 69.3 del Decreto 10/2017, de 17 de enero. Precepto que fue introducido por el apartado veintiuno del artículo único del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre.

¹⁷¹ Art. 69.4 del Decreto 10/2017, de 17 de enero. Precepto que fue introducido por el apartado veintiuno del artículo único del Decreto 40/2018, de 23 de noviembre,

¹⁷² El art. 36 de la LTPV establece que “*las empresas turísticas de alojamiento se clasifican, según su objeto de explotación, en: a) Establecimientos de alojamiento; b) Viviendas para uso turístico; y, c) Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico*”.



viviendas independientes en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal, unifamiliares, aisladas o pareadas, y otras edificaciones residenciales análogas¹⁷³.

De acuerdo a este último, tienen la consideración de viviendas de uso turístico y por alojamiento en habitación de vivienda particular¹⁷⁴ *aquellos que se ofrezcan, comercialicen o cedan temporalmente, en su totalidad, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad*¹⁷⁵; entendiéndose que existe habitualidad cuando se den las siguientes circunstancias¹⁷⁶:

- Que se realice publicidad o comercialización de las viviendas a través de un canal de oferta turística.
- Que las cesiones sean por un período igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año.

Queda prohibido, de acuerdo a la normativa vigente, ejercerse la actividad de alojamiento turístico en aquellas viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando esté expresamente prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios¹⁷⁷.

Para poder desarrollar la actividad, entre otros requisitos, es obligatorio cumplir con algunos requisitos de seguridad¹⁷⁸, como la existencia de un plano con indicación de las salidas al exterior, presencia de un extintor manual, botiquín de primeros auxilios, teléfono de asistencia telefónica como mínimo en horario de 8 a 22 horas; contratación de una póliza de seguro de responsabilidad civil, siendo la cuantía mínima del capital asegurado a razón de 35.000 euros por plaza¹⁷⁹; cumplir con los requisitos de inmediata

¹⁷³ Art. 1.4 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁷⁴ En el caso de la cesión por habitaciones es imprescindible que el titular esté empadronado y tenga su residencia efectiva en la vivienda en la que desarrolle la actividad mientras dure el ejercicio de la misma. Art. 3.2 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁷⁵ Art. 1.2 y 3 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁷⁶ Art. 2.4 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁷⁷ Art. 19 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁷⁸ Art. 15 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁷⁹ Art. 17 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.



disponibilidad, que son relativos al equipamiento y suministros de la vivienda¹⁸⁰. Así mismo, deberán contar con hojas de reclamaciones¹⁸¹.

La capacidad máxima de las viviendas, incluyendo a los titulares en el caso de la cesión por habitaciones, se ajustará a las siguientes directrices, teniendo en cuenta que no se podrán ofertar más de 8 plazas en total¹⁸²:

- Una vivienda para 1 persona deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.
- Una vivienda para 2 personas habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.
- Una vivienda para 3 o más personas deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

En cuanto a la publicidad, promoción, comercialización o facilitación del alojamiento en viviendas o habitaciones será obligatorio hacer constar en las mismas el número de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi; debiendo los canales de oferta de viviendas o habitaciones para uso turístico verificar que éstas disponen del dicho número de inscripción e insertarlo en todas las actuaciones que lleven a cabo en relación con la actividad alojativa¹⁸³.

Las viviendas y las habitaciones que se cedan con fines turísticos deberán exhibir en el exterior del edificio, en un lugar de fácil visibilidad, el distintivo oficial que las identifique; además de otro distintivo en el interior del edificio, junto a la puerta de entrada a cada una de las viviendas¹⁸⁴. Estas placas identificativas se ajustarán a los modelos oficiales establecidos en el Reglamento.

¹⁸⁰ Art. 14 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁸¹ Art. 23 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁸² Art. 13 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁸³ Art. 20 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.

¹⁸⁴ Art. 16 del Decreto 101/2018, de 3 de julio.



Imagen 14: Placa identificativa de las VUT y las habitaciones en viviendas turísticas en Euskadi

Placa Exterior Vivienda Turística cesión completa



Indicará los números de piso y la mano o letra en que se ubiquen cada una de las viviendas.

Placa exterior cesión por habitaciones



Indicará los números de piso y la mano o letra de las viviendas en que se ubiquen las habitaciones.

Placa interior de la vivienda que se cede completa.



Placa interior de la vivienda que se cede por habitaciones.



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

En esta Comunidad existen dos limitaciones a la implantación de viviendas de uso turístico a nivel municipal. La primera en Bilbao como consecuencia de la aprobación de la modificación pormenorizada del PGOU en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico, publicada en el BOB el 13 de febrero de 2018, que permite en los ámbitos del Casco Viejo y Bilbao la Vieja el establecimiento de este tipo de viviendas en las primeras plantas de los edificios residenciales, siempre que no exista otro alojamiento turístico de cualquier tipo en el mismo edificio¹⁸⁵. La segunda en San Sebastián, donde

¹⁸⁵ Tal posibilidad viene condicionada por la siguiente cuestión: en edificaciones de uso residencial únicamente en las plantas bajas y primeras plantas en edificios anteriores a 1995 y en edificios posteriores a esa fecha sólo si tienen acceso independiente del resto de las viviendas del edificio, y en plantas altas sólo si cuentan con acceso independiente y siempre que esté por debajo del resto de las viviendas del edificio.



se publicó en marzo de 2018 una Ordenanza municipal, en desarrollo del PGOU, reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico; ésta incluye algunos requisitos técnicos que deben respetar estos tipos de alojamiento, referentes a alturas, tamaños y estancias mínimas. También establece una zonificación del casco urbano¹⁸⁶, estableciéndose zonas saturadas y otras con limitaciones para la implantación de estos alojamientos. No obstante, esta norma ha sido anulada por la STSJ PV 195/2020, de 9 de enero, al declarar nulo el último párrafo del artículo 8.4 del PGOU del municipio¹⁸⁷, aprobado en junio de 2010, en el cual se basa.

2.17.- Región de Murcia

Desde el 19 de octubre pasado la Región de Murcia cuenta con una nueva norma reguladora de las viviendas de uso turístico tras la publicación en el Boletín Oficial de dicha comunidad autónoma del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia; quedando derogado a partir de su entrada en vigor el Capítulo V del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, que era la normativa que se venía aplicando hasta la fecha.

De acuerdo con esta norma, las viviendas de uso turístico quedan definidas como *aquellas que se ceden con fines vacacionales, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente a terceros, con habitualidad y mediante precio*¹⁸⁸; entendiendo que existe habitualidad cuando se cedan dos o más veces en un año o una vez al año en repetidas ocasiones¹⁸⁹.

Se establecen dos modalidades de viviendas de uso turístico¹⁹⁰:

También se exige que se oferten un máximo de tres habitaciones por cada vivienda en el caso de la cesión por habitaciones. Esta norma fue recurrida por la CNMC, sin embargo, ha sido avalada por STSJ PV 2007/2019, de 11 de junio de 2019.

¹⁸⁶ Art. 12 de la Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico (BOG de 26 de marzo de 2018).

¹⁸⁷ STSJ PV 195/2020, de 9 de enero (FJ 7).

¹⁸⁸ Art. 2.1 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

¹⁸⁹ Art. 2.4 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

¹⁹⁰ Art. 2.2 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.



- Las que se ceden en su totalidad. Esta modalidad no podrá ofertarse para su cesión por estancias, por lo que no podrán coincidir en las mismas usuarios que hubieran formalizado distintos contratos¹⁹¹.
- Las que se ceden por habitaciones destinadas a dormitorio; siempre que se comparta con el propietario¹⁹²; se pretende con ello incorporar el alojamiento privado en el turismo, de modo que se lleve a cabo una asignación más eficiente de los recursos habitacionales infrautilizados y el acceso a un alojamiento a un precio inferior al de una vivienda completa.

Para el inicio de actividad destaca la obligatoriedad de tener suscrito un seguro de responsabilidad civil, mientras se preste el servicio de alojamiento, que cubra suficientemente los posibles riesgos de la actividad turística: daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados; que deberá tener una cuantía mínima de cobertura de 300.000 mil euros por siniestro¹⁹³. Y la obligada existencia de un responsable del alojamiento turístico¹⁹⁴. Así mismo, deberán contar con hojas de reclamaciones cuya presencia se anunciará al público de forma visible que permita su fácil lectura y expresada en español, inglés y en otros dos idiomas a elegir¹⁹⁵.

En relación con el ejercicio de la actividad contempla el reglamento una serie de prescripciones técnicas relativas al mantenimiento y conservación, la accesibilidad, equipamiento y suministros, distribución y capacidad máxima y superficies; de los que cabe citar los siguientes:

¹⁹¹ Art. 5.1 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

¹⁹² Art. 5.2 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

¹⁹³ Art. 8 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

¹⁹⁴ Art. 9 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre

¹⁹⁵ Art. 22 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.



Tabla 6: Prescripciones técnicas de las VUT en la Región de Murcia

<i>Equipamiento y suministros</i>	Contarán con un extintor instalado en un lugar accesible y con botiquín de primeros auxilios (art. 12.3).
<i>Distribución</i>	<p>Cuando se cedan íntegramente, deberán contar al menos, con por un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Podrán ser tipo estudio cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el espacio de dormitorio (art. 13.1).</p> <p>Si se ceden por habitaciones, deberán disponer de un dormitorio destinado al alojamiento turístico distinto al reservado al titular. En este caso no se permiten las viviendas tipo estudio (art. 13.2).</p>
<i>Capacidad máxima</i>	<p>La establecida en la licencia de ocupación, y vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios. No obstante, no podrán superarse las 10 plazas, que en el caso de las que se ceden por habitaciones incluirá al titular (art 14.1 y 2).</p> <p>En el caso de las VUT tipo estudio, la capacidad máxima será de dos personas en camas convertibles (art. 13).</p>
<i>Superficies mínimas</i>	<p>Dormitorio individual mínimo 6 m² de superficie.</p> <p>Dormitorio doble mínimo 8 m² de superficie.</p> <p>Por cada plaza en litera será preciso disponer de una superficie mínima de 3,5 m² (art. 14.2).</p> <p>En las habitaciones abuhardilladas no se computará, a efecto de superficie, aquella cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros (art. 14.5).</p>
<i>Equipamiento mínimo salón-comedor (art. 15)</i>	<p>Estará dotado, como mínimo, de sofá o equivalente, mesa y sillas en número suficiente en función de la capacidad total.</p> <p>Se prohíbe la instalación en el mismo de camas con carácter permanente.</p>
<i>Equipamiento mínimo de los dormitorios (art. 16)</i>	<p>El mobiliario mínimo estará formado por camas con una anchura mínima de 0,80 metros y 1,35 metros, según sean individuales o dobles (dotadas de somier, colchón, almohada y ropa de cama), una o dos mesillas de noche o equivalente, silla o butaca, armario ropero con perchas, empotrado o no, punto de luz y enchufe adicional; lencería que permita al menos un cambio.</p>
<i>Equipamiento mínimo de la cocina (art. 17)</i>	<p>Estará equipada, como mínimo, con fregadero, cocina de al menos dos fuegos, extractor o campana, horno y/o microondas, frigorífico, lavadora, que podrá estar en otra dependencia, utensilios de menaje en cantidad, calidad y variedad suficiente para la preparación de desayuno, comida y cena, así como productos de limpieza y lavado necesarios para una primera acogida.</p>

*Cuartos de baño (art. 18)*

Tanto si se ceden completas como por habitaciones, un cuarto de baño por cada 6 plazas de alojamiento o fracción.

Si el cuarto de baño está incorporado a una habitación, se entenderá que es de uso exclusivo de las personas alojadas en ella, y deberá haber otro a disposición del resto de usuarios, teniendo en cuenta la proporción señalada.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos contenidos en el Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

Las viviendas de uso turístico, ya se cedan en su totalidad o por habitaciones, exhibirán de forma visible, en el interior o exterior de su entrada, el distintivo correspondiente a su clasificación turística y su signatura¹⁹⁶. De momento, y hasta que por el titular de la consejería competente en materia de turismo no se determine el distintivo específico para las VUT, se aplicará lo especificado para los alojamientos vacacionales en la Orden de 20 de julio de 2006 de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo por la que se determinan los distintivos de los Apartamentos Turísticos y Alojamientos Vacacionales, Alojamientos Rurales, Establecimientos Hoteleros y Establecimientos de Restauración de la Región de Murcia¹⁹⁷.

Imagen 15: Placa distintiva de las viviendas vacacionales en la Región de Murcia.



La placa identificativa será tipo especial o estándar.

El color de fondo de la placa en su franja superior es el Pantone 187 C (rojo).

En la franja superior figurará, como símbolo de este tipo de alojamientos, el que indica en el Anexo y fichero técnico, las letras Vv, y las palabras «Alojamientos vacacionales»

Fuente: Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

¹⁹⁶ Art. 7 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.

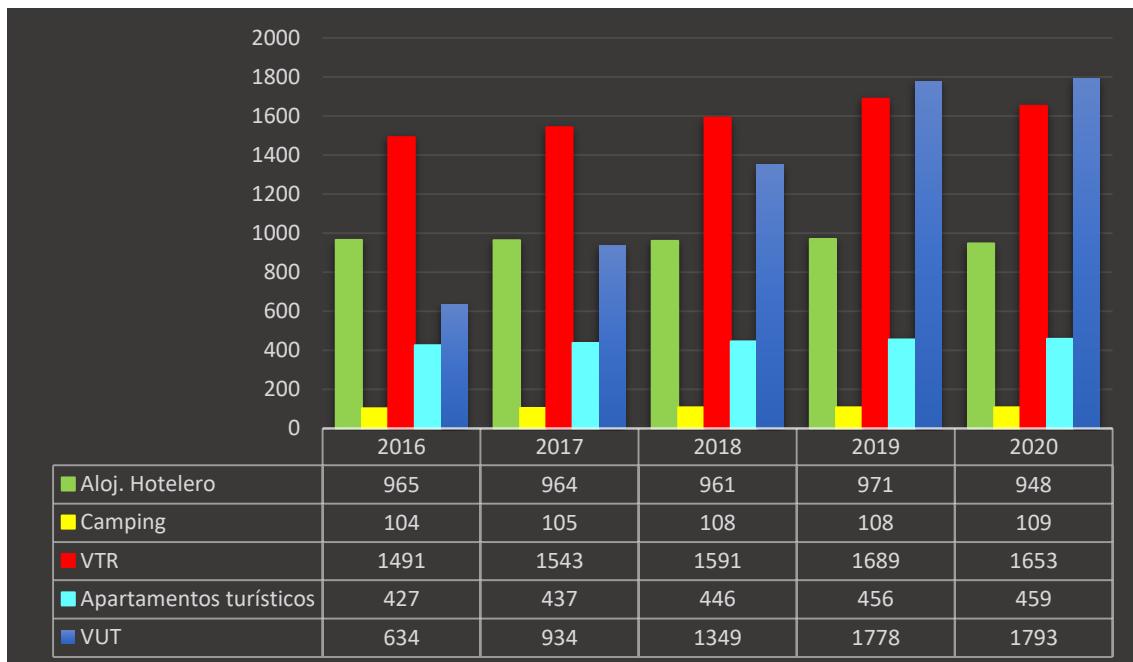
¹⁹⁷ Disposición Adicional Segunda. Distintivos, del Decreto 256/2019, de 10 de octubre.



3.- EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ARAGÓN.

Desde que se aprobara la normativa reguladora de este tipo de alojamiento turístico en el año 2015, no ha parado de crecer en número los establecimientos registrados, convirtiéndose en la segunda modalidad extrahotelera de la Comunidad por pernoctaciones, superando incluso a los alojamientos rurales¹⁹⁸. Aunque si se hace una revisión de todas las ofertas que aparecen en la red, se puede comprobar que un gran número de las viviendas que se muestran no figuran en el Registro de VUT de Aragón, sobre todo, en las zonas más turísticas, un asunto que centra la mayoría de las reclamaciones que se tramitan y concentra el mayor número de expedientes sancionadores. Y todo ello, a pesar de que el reglamento es muy claro y establece que en toda publicidad, promoción o comercialización debe aparecer el número de inscripción en el Registro, y que deben de tener una placa que las identifique en un lugar visible.

Gráfico 1: Variación de la oferta de alojamientos turísticos por tipos en Aragón. Serie 2015-abril 2020



Fuente: elaboración propia a partir de datos obtenidos en opendataaragon.es/datos y en el Registro de Turismo de Aragón.

¹⁹⁸https://www.elperiodicodearagon.com/noticias/temadia/alquiler-turistico-sigue-alza-aragon-revoluciona-sector_1380847.html



Como puede verse en el gráfico anterior, las VUT han ido creciendo a un ritmo considerable desde que entrara en vigor su norma reguladora, siendo en la actualidad el tipo mayoritario; aunque parece que las nuevas inscripciones se van ralentizando. Por el contrario, los demás tipos de alojamiento turístico se han ido manteniendo más o menos invariables en el tiempo.

Por provincias:

Tabla 7: Evolución de los alojamientos turísticos por tipos en las provincias aragonesas. Serie 2016-2018 y abril 2020.

		Hoteles, Hostales y Similares	Campings	Viviendas de Turismo Rural	Apartamentos Turísticos	Viviendas de Uso Turístico
2016	Huesca	401	68	807	942	427
	Teruel	273	18	430	495	114
	Zaragoza	291	18	254	301	94
2017	Huesca	397	68	836	1019	610
	Teruel	275	19	400	538	150
	Zaragoza	292	18	257	310	174
2018	Huesca	391	70	874	1073	814
	Teruel	273	20	460	567	328
	Zaragoza	294	18	257	286	328
2020	Huesca	391	71	817	1926	994
	Teruel	278	20	479	140	276
	Zaragoza	279	18	357	59	523

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en www.opendataaragon.es y en el Registro de Turismo de Aragón (datos 2020).

Huesca ha sido desde el principio la provincia que más VUT agrupa, sobre todo en las zonas del Pirineo¹⁹⁹ y el pre-Pirineo; duplicándose la oferta en tan solo cuatro años. En los últimos tiempos también van cobrando importancia en la provincia de Zaragoza, sobre todo en la capital²⁰⁰, donde esta modalidad de alojamiento se está asentando en las zonas más céntricas, El Gancho y el Casco Histórico. En Teruel ocurre algo similar, aunque no en la misma medida; aquí también el auge del turismo ha disparado la cifra de viviendas de uso turístico y de apartamentos turísticos, alojamientos hasta hace bien poco con una presencia testimonial.

¹⁹⁹ En el Pirineo se concentran el 60% de las VUT de Aragón.

²⁰⁰ La ciudad de Zaragoza acoge el 86% de las VUT de la provincia.



Por lo que se refiere a las plazas ofertadas, vemos que la provincia de Huesca posee alrededor del 65% de las mismas desde que se empezaran a comercializar.

Tabla 8: Variación de plazas en VUT en Aragón. Serie 2015-2018

		Nº plazas
2015	Aragón	1638
	Huesca	1123
	Teruel	305
	Zaragoza	210
2016	Aragón	3910
	Huesca	2733
	Teruel	549
	Zaragoza	632
2017	Aragón	5775
	Huesca	3968
	Teruel	705
	Zaragoza	1102
2018	Aragón	8391
	Huesca	5323
	Teruel	1162
	Zaragoza	1906

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en open data Aragón.

4.- ALGUNAS PROPUESTAS DE MEJORA

Aunque poco a poco se está trabajando para adaptar la práctica de la comercialización de las viviendas particulares para uso turístico, creo que todavía queda mucho camino por recorrer, pues como he dicho aún hoy, a pesar de todas las normas existentes, hay quienes operan al margen del ordenamiento causando graves perjuicios tanto a sus competidores directos como a los propios destinos turísticos y a los usuarios.

En mi opinión, una de las actuaciones fundamentales y prioritaria debería ser la lucha contra el fraude. En cualquier plataforma digital se ofertan numerosas VUT que no están regularizadas. Esta práctica afecta de manera importante a la comunidad local, aumentando la carga de visitantes y produciendo congestión, lo que empeora la calidad de vida de los locales. Por otra parte, también supone una competencia desleal para el resto de establecimientos que sí cumplen con las normas, e intrusismo. Esta lucha podría



llevarse a cabo mediante el aumento del control administrativo, que podría hacerse de manera automatizada mediante la implantación de un sistema automático de Inspección Turística que rastree las plataformas digitales, y que serviría a su vez para conocer el volumen real de estos alojamientos en el mercado²⁰¹. Igualmente se podrían aumentar las sanciones para quienes actuaran al margen de la normativa hasta cantidades que tuvieran carácter disuasorio.

Convendría igualmente hacer más accesibles e intuitivos los censos de viviendas turísticas y de otros alojamientos turísticos; y que en ellos constara la fecha de alta en el registro y la fecha de baja de la explotación. Considero que sería una buena medida para sacar a la luz las VUT ilegales, pues tal y como me ha sucedido al hacer el presente trabajo, en ocasiones los datos son difíciles de encontrar, lo que ampara la comisión del fraude.

Por supuesto, otra medida sería limitar el número de VUT que pueden explotarse por cada edificio o en relación al censo de población local. En algunas zonas más masificadas o saturadas también se está procediendo a limitar el número de licencias para el establecimiento de nuevas VUT, modificando el PGOU y estableciendo una zonificación. Aunque también podría hacerse un estudio de la capacidad de carga del destino y repartirla entre todos los tipos de alojamiento turístico existentes.

Sería muy interesante igualmente que se obligara a las plataformas a retirar o denunciar las ofertas que no tengan número de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas correspondiente, haciéndolas corresponsables de la ilegalidad.

Otra posibilidad sería adoptar los modelos de San Francisco o Toronto, como ya hiciera Barcelona, en el que existe un modelo P2P y se eliminan las VUT profesionales para evitar la especulación²⁰². De esta forma se permite el hospedaje en la vivienda principal del oferente cuando éste no se encuentra en ella, siempre que no se excedan los 90 días.

²⁰¹ GARCÍA SAURA, P.J. (2019) *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al Régimen Jurídico*. Editorial Dykinson S.A. Madrid. Pág. 132.

²⁰² GARCÍA SAURA, P.J. (2019) *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al Régimen Jurídico*. Editorial Dykinson S.A. Madrid. Pág. 135.



Y, por último, tal y como vienen reclamando algunas CCAA, sería aconsejable que existiera una regulación estatal que establezca los requisitos mínimos comunes para este tipo de alojamiento.

5.- CONCLUSIONES.

El crecimiento desmesurado de las VUT en las principales zonas turísticas de nuestro país está provocando grandes problemas de congestión y deterioro de las mismas. A estos inconvenientes vienen asociados otros, algunos de ellos de gravedad, que afectan a la población local, como son los relacionados con el acceso a la vivienda, el menoscabo de la convivencia vecinal, la vulneración de la competencia en relación a otros tipos de alojamiento turístico, el aumento de la economía sumergida, etc. De ahí que surgiera la necesidad de establecer una regulación específica para esta modalidad de alojamiento turístico, tarea que queda en manos de las Comunidades Autónomas de acuerdo a lo establecido en el artículo 148.1.18^a CE; con la finalidad de actuar sobre la calidad y la sostenibilidad de los destinos turísticos de nuestro país, tal y como indican todas las normas tratadas en el presente trabajo en sus respectivas exposiciones de motivos, en particular, sobre la seguridad ciudadana, la protección de los usuarios, la preservación del medio ambiente y de las ciudades.

Todas ellas pretenden establecer las condiciones y requisitos mínimos que deben cumplir las VUT tanto para poder proceder al inicio de la actividad, como para poder ejercer la actividad misma²⁰³ dentro de su territorio; lo que permite tratar a estas viviendas, a partir de su entrada en vigor, como una nueva tipología de alojamiento turístico.

En el análisis hemos podido comprobar que todas ellas son bastante similares respecto de las materias que regulan, en concreto en relación a la cesión completa de la vivienda²⁰⁴ y a la prohibición de ceder temporalmente con fines turísticos la vivienda habitual; también coinciden en la necesidad de comercializarlas a través de los canales de la oferta turística,

²⁰³ Aunque no todas tienen el mismo nivel de exhaustividad en los parámetros.

²⁰⁴ Poco a poco se va introduciendo en el caso de alguna Comunidad Autónoma la posibilidad de la cesión por habitaciones. Como se ha visto en el apartado correspondiente esto sucede por ejemplo en Andalucía.



salvo en el caso de Cataluña, que en el reglamento no especifica nada al respecto; sobre la necesidad de formalizar declaración responsable previamente al inicio de la actividad, salvo en Cataluña donde se exige que se efectúe una comunicación previa al Ayuntamiento de la localidad en la que radique la vivienda.

Otro aspecto a tener en cuenta es que si bien la mayoría de las CCAA ha optado por la figura del Decreto para la regulación de las VUT, otras se han inclinado por utilizar Leyes o Decretos-Leyes cuyo fin es el de impedir que los afectados pongan en duda aspectos de la norma y puedan formular alegaciones o interponer recursos ante los tribunales ordinarios, algo que sí es factible en el primer caso²⁰⁵.

A tenor de los gráficos mostrados, observamos que, en el caso concreto de Aragón, paralelamente a lo que ha ocurrido en otras CCAA, se ha experimentado un notable aumento de las VUT desde la entrada en vigor de la normativa reguladora, que permite únicamente la cesión de la vivienda completa. Es Huesca la que más viviendas y plazas de este tipo concentra, el 65%, sobre todo en la zona del Pirineo y el pre-Pirineo; aunque van creciendo considerablemente en los últimos tiempos estos alojamientos en la ciudad de Zaragoza, sobre todo en el casco histórico que es el que más turistas atrae; y algo similar ocurre en Teruel. No obstante, parece que en el último año las inscripciones en el Registro de Turismo de Aragón se van ralentizando.

Para finalizar decir que, aunque se está trabajando para ajustar la práctica de la comercialización de las VUT al resto del ordenamiento jurídico, creo que todavía queda margen de mejora, por lo que se han introducido en el trabajo algunas propuestas para adaptar estas viviendas más si cabe a la situación actual de modo que no supongan un problema para el desarrollo de los destinos turísticos y tampoco para competidores y usuarios.

²⁰⁵ GARCÍA SAURA, P.J. (2019) *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al Régimen Jurídico*. Editorial Dykinson S.A. Madrid. Pág. 132.



6.- BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR, J. (15 de enero de 2020). "El número de pisos turísticos disminuye en España por primera vez". *ABC ECONOMÍA*.
- ARANA GARCÍA, E. (13 de julio de 2018). "La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias". *REALA NUEVA ÉPOCA*.(10), 6-21. doi:: 10.24965/reala.v0i10.1054
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. (2019). *Estadística sobre establecimientos de alojamiento turístico*. Obtenido de Anuario Estadístico de la Ciudad de Barcelona. https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/handle/11703/88387/browse?type=materia&submit_browse=Materia
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO CENTRO. *Análisis del Impacto de la VUT en el Distrito Centro*. [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05/Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05/Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)
- BOE. *BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO*. Obtenido de BOE.ES
- BOSTMAN, R. (2010). *What's Mine Is Yours (Lo mío es tuyo)*. . Harpercollins Pub.
- CANALIS., X. (30 de agosto de 2019). Informe WTTC. *El turismo es el sector que más riqueza aporta a la economía española*. HOSTELTUR. https://www.hosteltur.com/130893_el-turismo-el-sector-que-mas-riqueza-aporta-a-la-economia-espanola.html
- COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA (CNMC). (19 de julio de 2018). E/CNMC/003/18 *Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en España*. https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_3.pdf
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL. *CENDOJ. BUSCADOR DE JURISPRUDENCIA*. <http://www.poderjudicial.es/search/>
- DEPARTAMENTO DE TURISMO DE CASTILLA Y LEÓN. (varios años). *Boletines de coyuntura turística*. <https://www.turismocastillayleon.com/es/espacio-profesionales/boletines-coyuntura>



DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. (2020). *OPEN DATA. TURISMO.*

<https://opendata.aragon.es/datos/catalogo/temas/turismo>

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN. (2020). *REGISTRO DE EMPRESAS Y ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ARAGÓN.* <https://www.aragon.es/-/empresas-y-establecimientos-turisticos>

EUROPEAN TRAVEL COMMISSION. (2017). *European Travel and Tourism Trends Research. Travel habits, behaviors and influencers of British, German and French travellers.* Expedia Gruup Meida Solutions. <https://info.advertising.expedia.com/european-travel-and-tourism-trends-for-german-british-french-travellers>

EXCELTUR. (varios años). *INFORMES IMPACTUR.* Madrid. EXCELTUR.

GARCÍA SAURA, P. (2019). *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España. Aproximación al Régimen Jurídico.* Madrid. Dykinson.

GENERALITAT VALENCIANA. (2020). *Oferta turística municipal y comarcal.* https://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/estadistiques_deturisme/anuario/oferta_turistica/oferta_turistica_municipal_comarcal.html

GOBIERNO DE CANARIAS. CONSEJERÍA DE TURISMO, INDUSTRIA Y COMERCIO. (varios años). *Alojativos: establecimientos y plazas autorizadas.* Obtenido de Observatorio del turismo: estadísticas y estudios. http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/estadisticas_y_estudios/index.html

GOBIERNO DE LA RIOJA. (2020). *Directorio de alojamientos turísticos y plazas. Estadísticas.*

<https://ias1.larioja.org/jaxiweb/menu.do?path=/2/206/20601&file=pcaxis&type=pcaxis>

GUILLÉN NAVARRO, N. A. (2020). *La Regulación de la Vivienda de Uso Turístico en España.* Madrid. Iustel.

HERAS PASTOR, J. (19 de agosto de 2019). El alquiler turístico sigue al alza en Aragón y revoluciona el sector. *EL PERIÓDICO DE ARAGÓN:* https://www.elperiodicodearagon.com/noticias/temadia/alquiler-turistico-sigue-alza-aragon-revoluciona-sector_1380847.html

HINOJOSA, V. (20 de agosto de 2015). Los hoteleros también abogan por delimitar la capacidad de carga. *HOSTELTUR:* https://www.hosteltur.com/112449_hoteleros-tambien-abogan-delimitar-capacidad-carga.html



INE. *INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA.* <https://ine.es/>

INE. (2020). *Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR).*

Diciembre de 2019 y año 2019. Datos provisionales.

<https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur1219.pdf>

INE. TURESPAÑA. (2020). *Cuenta Satélite del Turismo.*

<http://estadisticas.tourspain.es/es-es/estadisticas/otrasestadisticas/cuentasatelite/paginas/default.aspx>

INSTITUTO ARAGONÉS DE ESTADÍSTICA. (4 de mayo de 2020). *BOLETINES DE COYUNTURA TURÍSTICA.*

<https://www.aragon.es/documents/20127/1681070/BoletinTurismo.pdf/7461e046-a3be-a680-2510-d2144a1e6a14?t=1572516203539>

INSTITUTO ARAGONÉS DE ESTADÍSTICA. (2020). *Capacidad de los alojamientos turísticos.*

<https://www.aragon.es/documents/20127/1909615/COMUNICADO+oferta+turistica1218.pdf/a8f49a16-f0b1-169f-65ce-3fdb80fec57?t=1572430150624>

INSTITUTO CÁNTABRO DE ESTADÍSTICA. (varios años). *Estadísticas sobre Viajeros, pernoctaciones, estancia media, grados de ocupación, establecimientos y plazas según categorías y zonas.* Obtenido de <https://www.icane.es/data/travelers-overnight-stays-average-stays-occupancy-establishment-places-categories-areas>

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA DE CATALUÑA (IDESCAT). (s.f.). *Estadística de establecimientos turísticos.* Obtenido de <https://www.idescat.cat/pub/?id=turall&lang=es>

INSTITUTO DE TURISMO DE LA REGIÓN DE MURCIA. (2020). *Datos estadísticos.* Obtenido de Registro de Empresas y Actividades Turísticas. https://www.itrem.es/itrem/registro_de_empresas/

INSTITUTO NAVARRO DE ESTADÍSTICA. (varios años). *Boletines de Coyuntura Turística.* Observatorio Turístico de Navarra. <https://www.turismo.navarra.es/esp/profesionales/Observatorio-turistico/Informes-coyuntura/2020/>

LINDNER, A. (31 de Agosto de 2016). Alquiler de vivienda para uso turístico: desorden legislativo y problemas de competencia. *Legal Today.* <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/alquiler-de->



vivienda-para-uso-turistico-desorden-legislativo-y-problemas-de-competencia-2016-08-31/#

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO. (2019). *Panorama del turismo internacional*. <https://www.e-unwto.org/doi/epdf/10.18111/9789284421237>

PUEBLA, P. (14 de junio de 2019). Las viviendas de uso turístico se duplican en un año en Zaragoza. *HERALDO DE ARAGÓN*. <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2019/06/14/zaragoza-duplica-las-viviendas-de-uso-turistico-en-un-ano-1320258.html#>

ROSELLÓ, V. (2017). *Hábitos turísticos: ¿Cómo viajan los milenials?* Obtenido de HUNDREDROOMS Y ESERP Business School: <https://es.eserp.com/wp-content/uploads/2017/01/Informe-Millenials-HR-ESERP.PDF>

SCHOOL, E. B. (2015). *Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España. Informe de resultados.* Madrid. FEVITUR. https://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=277:estudio-impacto-social-y-economico-de-las-viviendas-de-uso-turistico&catid=19&Itemid=164&lang=es

SISTEMA DE INFORMACIÓN TURÍSTICA DE ASTURIAS (SITA). (2019). *Informes anuales*.

TÁRRAGA, J. C. (8 de JUNIO de 2020). España debería liderar la recuperación del sector turístico en europa. *Hosteltur (hoteles y alojamientos)* https://www.hosteltur.com/comunidad/004231_el-control-de-riesgos-gana-criticidad-para-la-desescalada-del-sector-turistico.html

TRIGUERO, B. (21 de julio de 2020). Estas son las regiones de España donde las viviendas turísticas 'se comen' a los hoteles. *VOZPÓPULI. ECONOMÍA:* https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/regiones-Espana-viviendas-turisticas-hoteles_0_1334266702.html

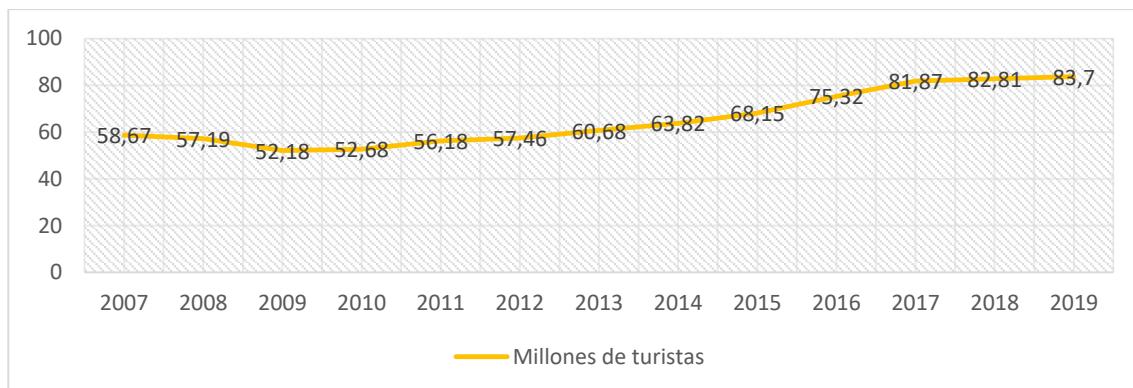


ANEXOS



ANEXO 1. Llegada de turistas internacionales a España entre 2007 y 2019.

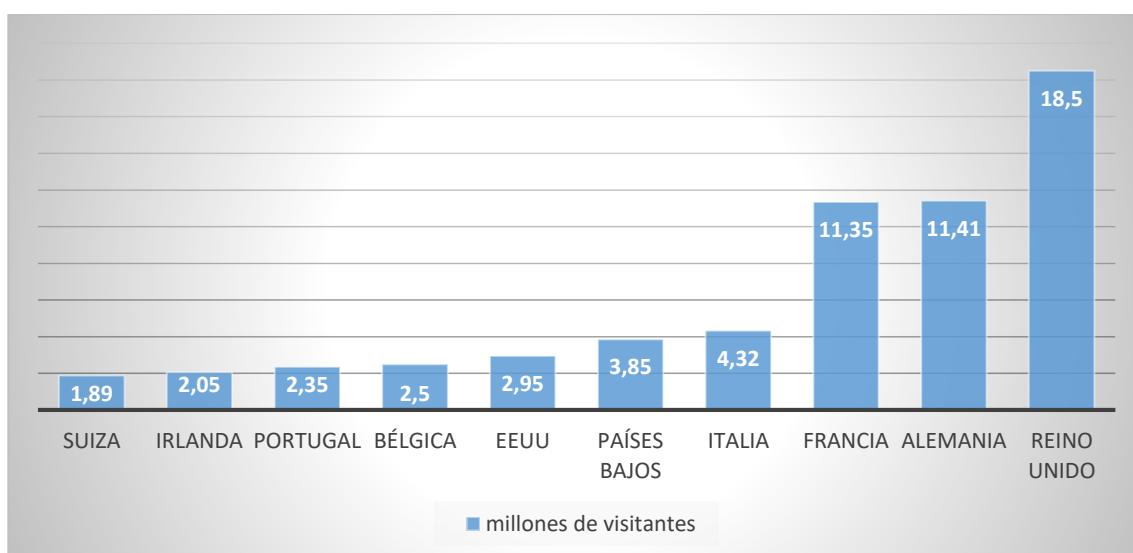
Gráfico 2: Llegada de turistas internacionales a España entre 2007 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en Turespaña. INE.

ANEXO 2. Procedencia de los turistas internacionales que visitan España.

Gráfico 3: Principales países emisores de turistas hacia España

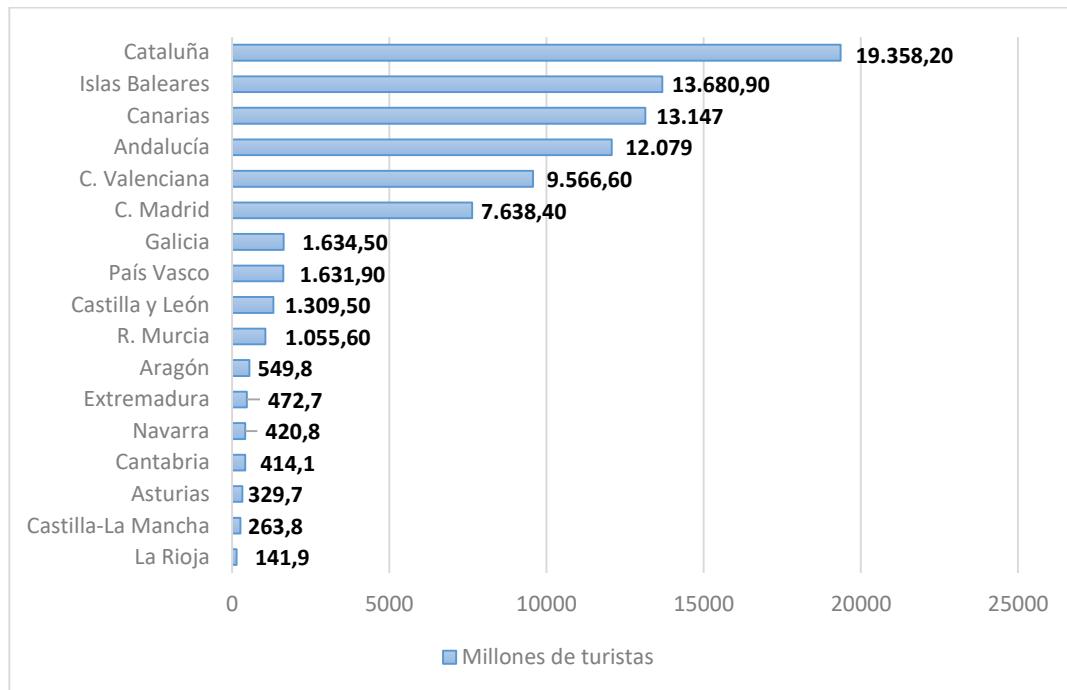


Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el INE.



ANEXO 3. Principales destinos por comunidades autónomas.

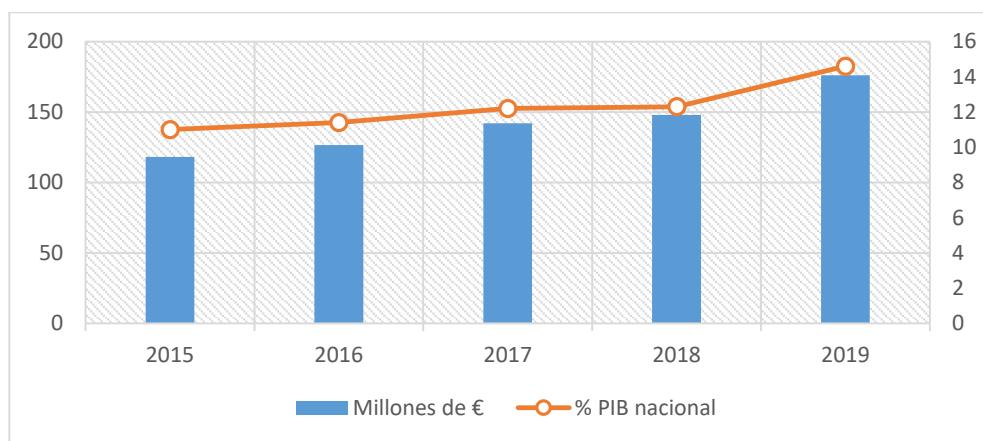
Gráfico 4: Número de turistas según C.A. de destino principal



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el INE.

ANEXO 4. Contribución del turismo al PIB en España

Gráfico 5: Peso del turismo en el PIB de España



Fuente: Elaboración propia. Datos INE.



ANEXO 5. Pernoctaciones por tipo de alojamiento en España.

Tabla 9: Evolución del número de pernoctaciones según el tipo de alojamiento de los turistas residentes en España

Residentes en España	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hoteles	6.055.408	6.344.526	6.581.936	6.983.672	6.953.070	7.053.590
Campings	274.264	297.032	315.899	379.174	375.020	376.937
Apartamentos turísticos	630.535	791.643	897.689	954.832	960.547	923.856
Alojamientos de turismo rural	531.683	600.901	628.132	783.207	784.980	774.174

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos del INE

Tabla 10: Evolución del número de pernoctaciones según el tipo de alojamiento de los turistas residentes en el Extranjero.

Residentes en el Extranjero	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hoteles	7.986.508	8.698.839	9.431.229	9.228.127	9.702.778	9.852.786
Campings	635.152	701.815	729.819	749.720	804.033	847.321
Apartamentos turísticos	3.052.326	3.186.881	3.396.145	3.316.739	3.155.464	3.100.574
Alojamientos de turismo rural	63.630	71.031	81.885	83.176	87.034	100.633

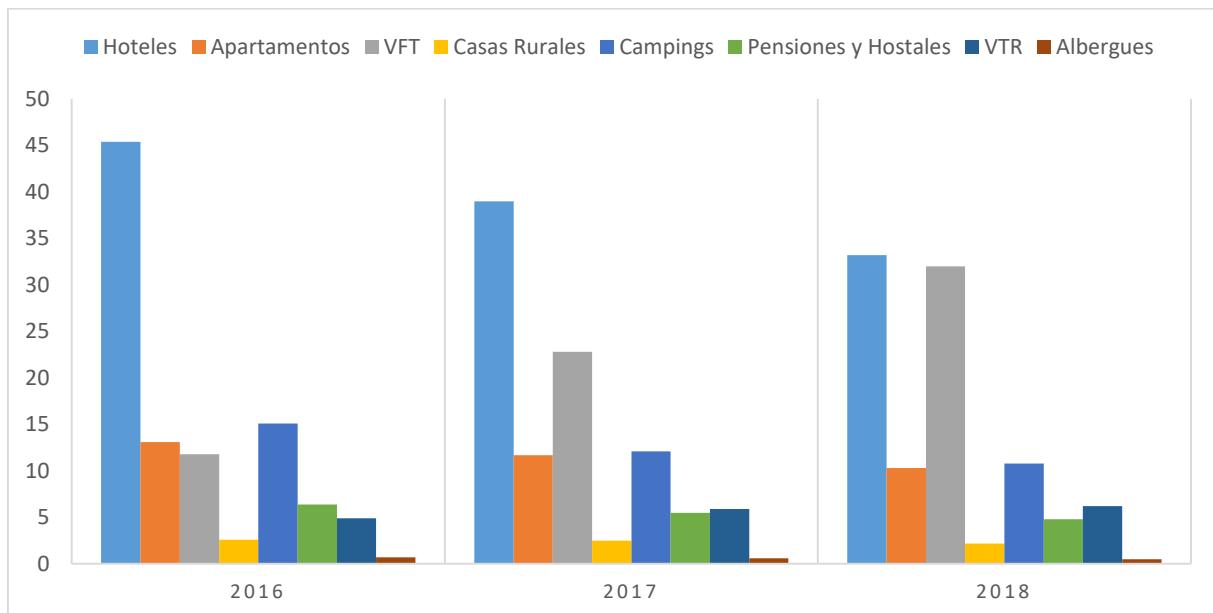
Fuente: Elaboración propia, a partir de datos del INE



ANEXO 6. Evolución de los alojamientos turísticos en otras CCAA (salvo Aragón).

Aparecen en este anexo los datos correspondientes a las CCAA que publican estadísticas relativas al tema; en cuanto a las otras, ha de decirse que no se ha recibido respuesta a las solicitudes de información planteadas.

Gráfico 6: Evolución del porcentaje de alojamientos turísticos en Andalucía. Serie 2016-2018.



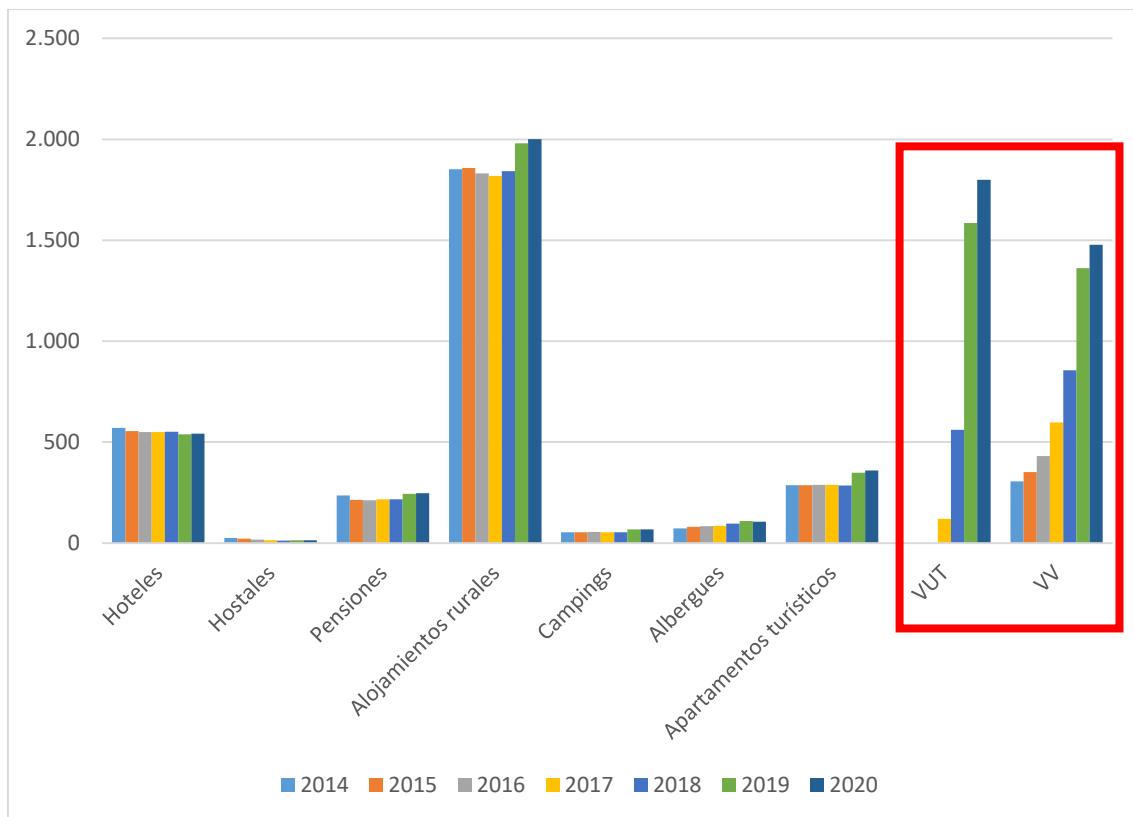
Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Registro Estadístico Turismo de Andalucía. SAETA, empresa pública Turismo y Deporte de Andalucía; recuperado de Oferta de Alojamientos Turísticos en Andalucía, años 2016 a 2018.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía se aprecia una fuerte caída en el número de los establecimientos hoteleros, que se contrarresta con un aumento muy acusado de las viviendas que se ofertan con fines turísticos. Por lo que respecta al resto de alojamientos, tanto los hoteleros como los extrahoteleros han experimentado poca variación en cuanto a su presencia.



SITUACIÓN NORMATIVA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA ESPAÑA DE 2020

Gráfico 7: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos según tipo en el Principado de Asturias. Serie 2014-abril 2020



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos SITA; Dirección General de Comercio y Turismo; Registro Oficial del Principado; y del Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado.

Tabla 11: Evolución de las VV y las VUT en el Principado de Asturias y nº de plazas. Serie 2015-abril 2020

		Nº	Nº plazas
		Establecimientos	
2015	Viviendas vacacionales	351	1999
	Viviendas de uso turístico		No estaban contempladas
2016	Viviendas vacacionales	431	2427
	Viviendas de uso turístico		No estaban contempladas
2017	Viviendas vacacionales	597	3484
	Viviendas de uso turístico	119	516
2018	Viviendas vacacionales	856	5086
	Viviendas de uso turístico	561	2508
2019	Viviendas vacacionales	1361	8032
	Viviendas de uso turístico	1585	5482
2020	Viviendas vacacionales	1477	8599
	Viviendas de uso turístico	1800	6413

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos SITA; Dirección General de Comercio y Turismo; Registro Oficial del Principado; y del Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado.



En esta Comunidad la modalidad mayoritaria sigue siendo los alojamientos de turismo rural, no obstante, desde que se introdujera como modalidad las VUT, éstas no han parado de crecer hasta situarse a escasa distancia de los anteriores, pues han aumentado quince veces su número en tan solo tres años. Sorprende que las VV hayan tomado impulso también desde que cambiara la normativa en el año 2017, llegando a cuadriplicarse el número de establecimientos de estas características. El resto de tipología de alojamiento no ha experimentado grandes cambios, si bien es verdad que no existe una gran oferta hotelera.

Gráfico 8: Evolución de las viviendas vacacionales y del número de plazas en Canarias. Serie 2016-2018.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el informe “El Turismo en Canarias” del Gobierno canario, de los años 2016, 2017 y 2018.

El número de VV en las islas Canarias no ha aumentado desmesuradamente en los últimos años, ello se debe a que nada más aprobar la normativa, ya se registró un número importante de las mismas. No obstante, la cifra es bastante importante.

Tabla 12: Distribución de las VV por isla en Canarias año 2018.

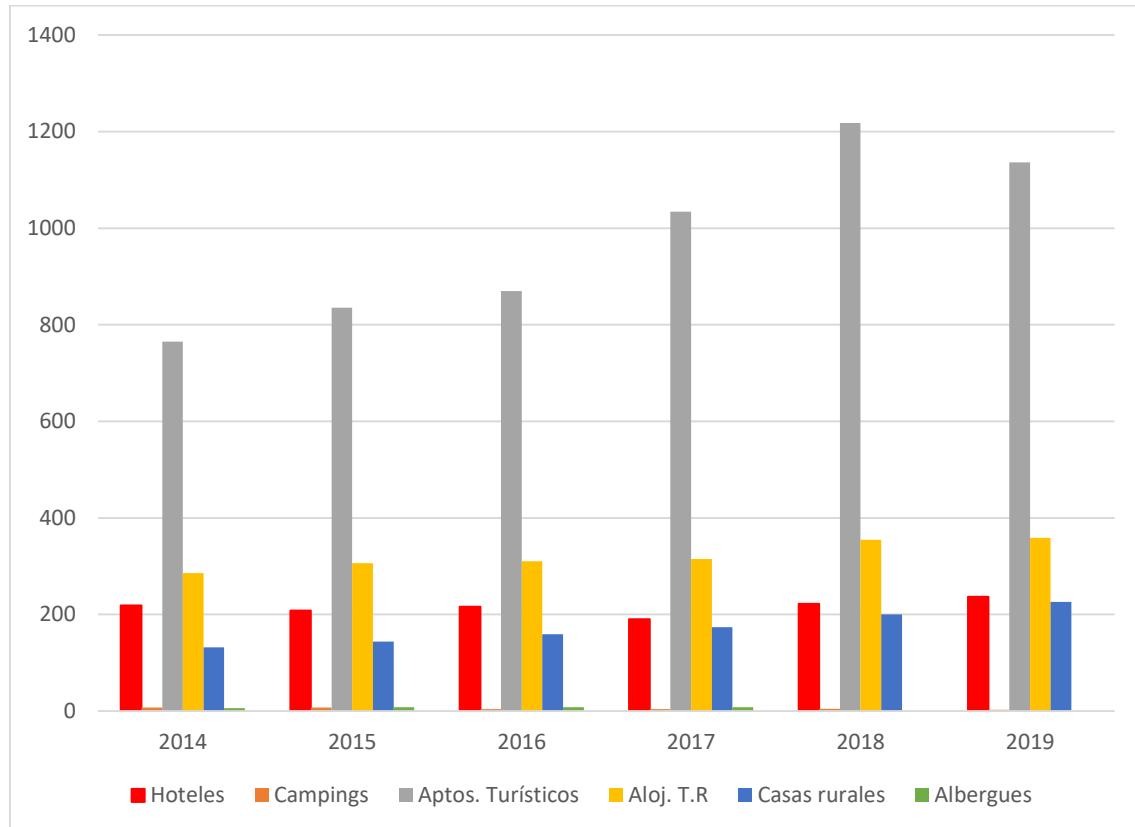
	Tenerife	Lanzarote	Gran Canaria	Fuerteventura	La Palma	La Gomera	El Hierro
Vv	12696	6222	4765	34720	1725	658	324
Plazas	54168	27516	31221	16382	6547	2482	1291
% Plazas sobre el total	38,8	19,7	22,36	11,73	4,69	1,78	0,92

Fuente: Informe El Turismo de Canarias, “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018”, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte del Gobierno de Canarias.



SITUACIÓN NORMATIVA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA ESPAÑA DE 2020

Gráfico 9: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en Cantabria. Serie 2014-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Instituto Cántabro de Estadística (ICANE).

En Cantabria las viviendas de uso turístico están incluidas dentro de los apartamentos turísticos y los alojamientos de turismo rural, ya que como alojamiento extrahotelero diferenciado existen desde la entrada en vigor del D 225/2019, de 25 de noviembre, en marzo de 2020. Por lo tanto, habrá que esperar unos años para ver cuál ha sido su acogida.

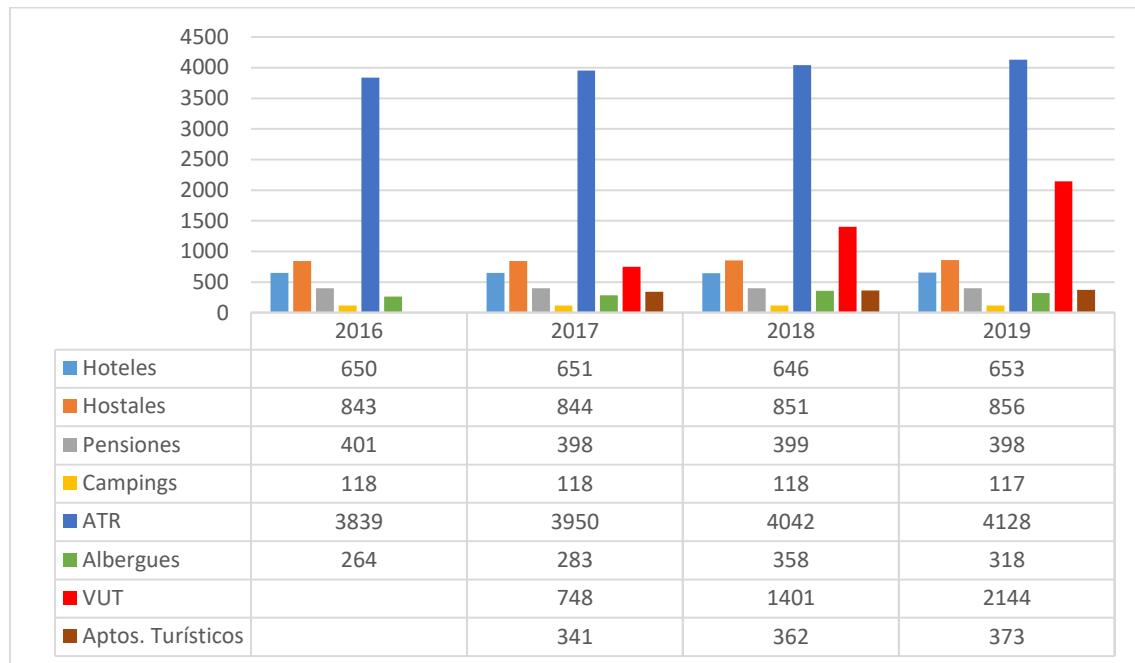
Tabla 13: Evolución del número de plazas en establecimientos de alojamiento turístico en Cantabria. Serie 2014-2019.

	Hoteles	Campings	Aptos. Turísticos	Aloj. T.R.	Casas Rurales	Albergues
2014	9955	3260	2728	4705	2001	307
2015	9788	3145	2906	4997	2114	451
2016	10132	1648	3141	5064	2324	441
2017	9813	2452	3978	4838	2460	489
2018	10505	2603	4609	5420	2699	406
2019	11152	1161	4077	5521	2876	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en ICANE.



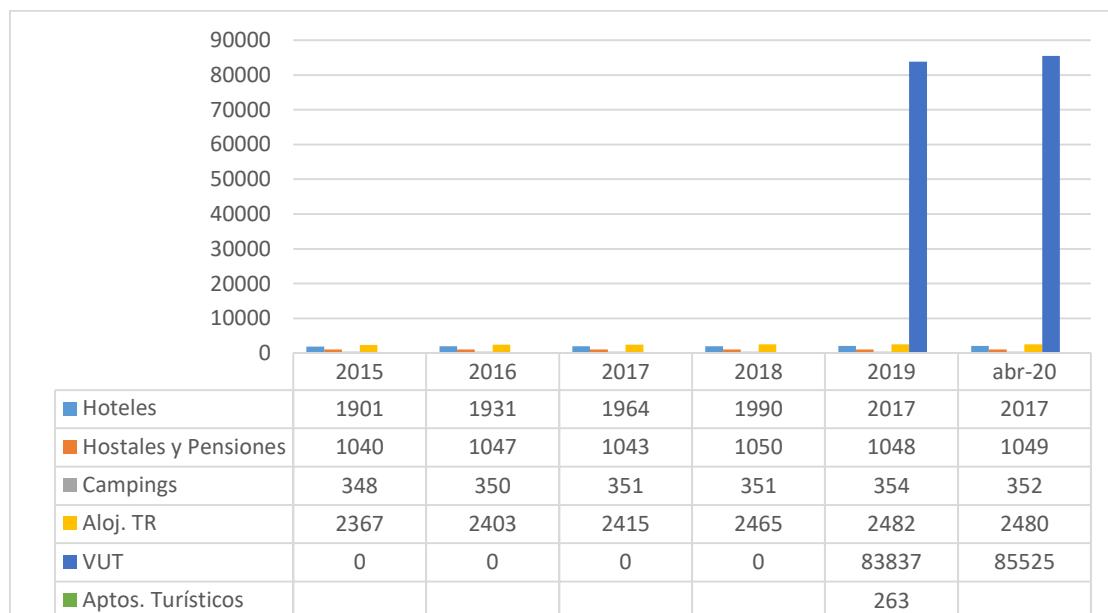
Gráfico 10: Evolución de los alojamientos turísticos en Castilla y León. Serie 2016-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en los Boletines de Coyuntura Turística de Castilla y León de los años 2016 a 2019.

En esta Comunidad, las VUT y los Apartamentos turísticos aparecen desde 2017 que es cuando fueron reconocidas como alojamientos específicos por la normativa. A la vista del gráfico puede decirse que las primeras han tenido un mayor impacto en cuanto a su presencia, que por otra parte se ha triplicado en tan solo tres años. El resto de tipos de establecimientos ha permanecido casi inalterable.

Gráfico 11: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en Cataluña según tipo. Serie 2015-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Instituto de Estadística de Cataluña (IDESCAT)



Desde que fueran reconocidas como un tipo de alojamiento turístico, las VUT no han parado de crecer en Cataluña, lugar en el que se han producido algunos problemas, sobre todo de convivencia y aumento del precio del alquiler, relacionados con su implantación, sobre todo en la ciudad de Barcelona, que han convertido los núcleos urbanos en inhabitables.

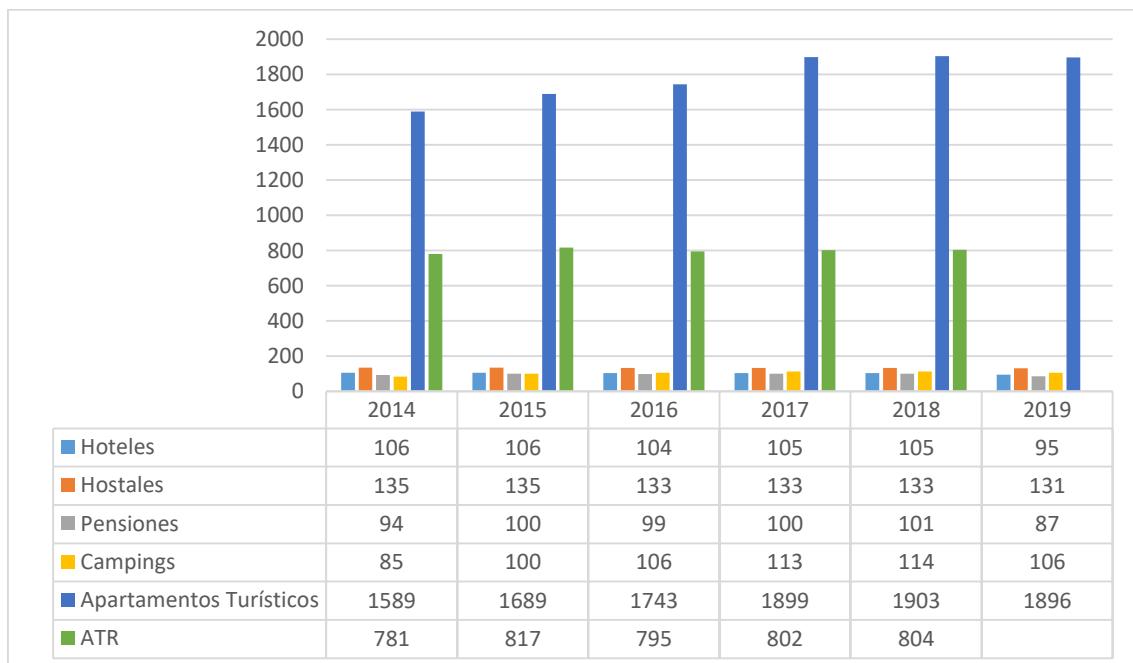
Tabla 14: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en la ciudad de Barcelona. Serie 2015-2018.

TIPOLOGÍA	2015	2016	2017	2018
ALBERGUES	111	127	129	128
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	12	11	12	12
VUT	9606	9633	9657	9581
HOTELES	381	409	423	434
HOSTALES Y PENSIONES	268	289	288	287

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Anuario Estadístico de la Ciudad de Barcelona 2019, recuperado de <https://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/anuari/cap13/C1301010.htm>.

Para tratar de frenar la expansión de este fenómeno y evitar la compra de edificios por fondos buitre para la explotación turística de las viviendas, el Ayuntamiento de Barcelona aprobó en 2018 el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) que impide la apertura de nuevos establecimientos, principalmente en el centro de la ciudad.

Gráfico 12: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. Serie 2014-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Instituto Navarro de Estadística. Turismo.



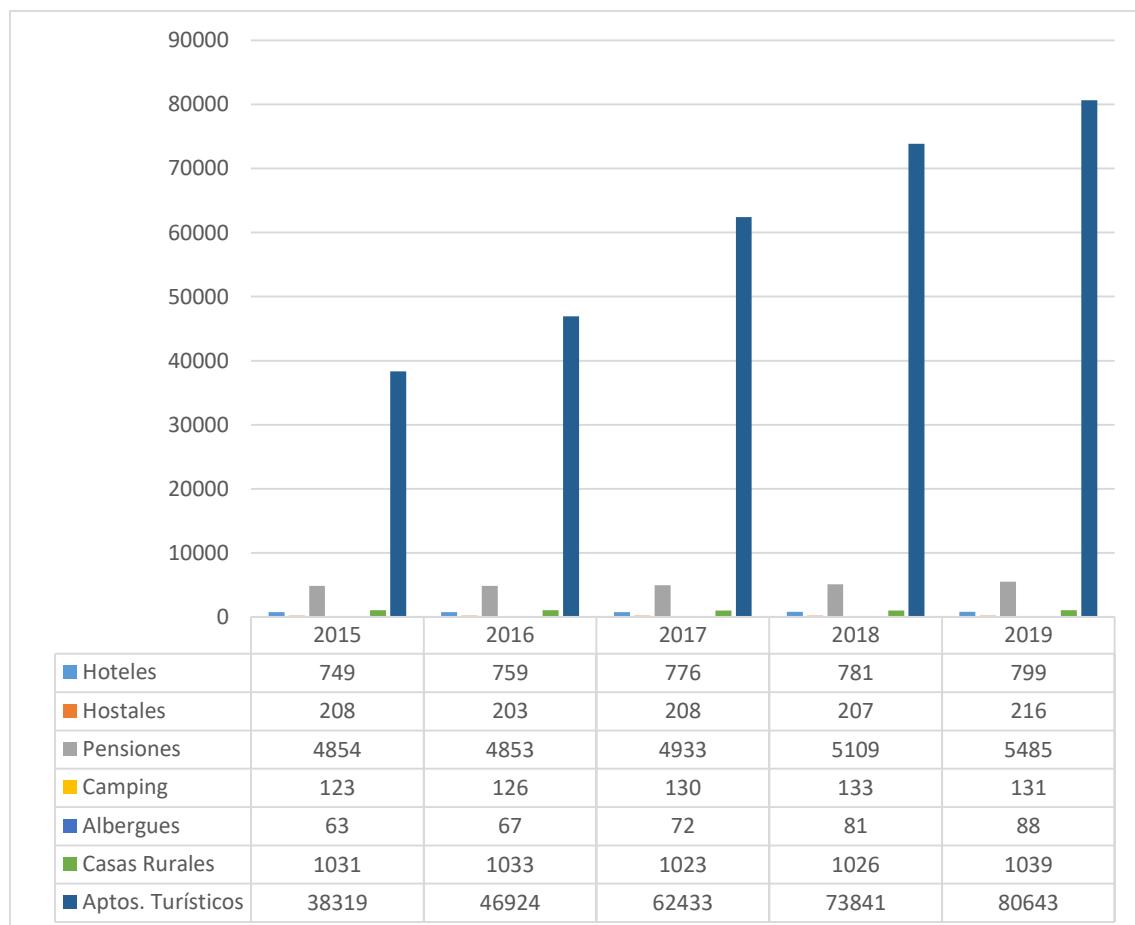
En Navarra el alojamiento turístico por excelencia es el apartamento turístico, seguidos de los alojamientos rurales. El resto de tipologías tiene poca presencia en comparación a los anteriores, y además su número está bastante igualado. A fecha reciente puede verse que las viviendas para uso turístico son escasas, como puede verse en la tabla siguiente.

Tabla 15: Número de establecimientos registrados en Navarra en abril de 2020.

512	Apt. turístico	9226 plazas	86	pensión	
1012	ATR		133	Hostal	
92	Hotel		78	VT	1084 plazas
26	Camping		107	Albergues	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Registro de Turismo de Navarra.

Gráfico 13: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos por tipos en la Comunidad Valenciana. Serie 2015-2019.

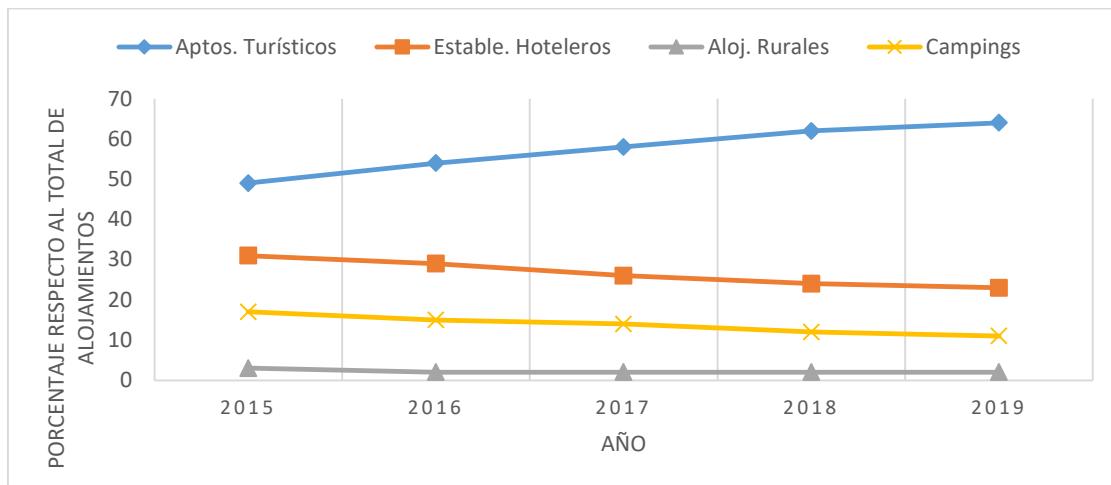


Fuente: Agencia Valenciana de Turismo. Informe de oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana. 2015-2019.



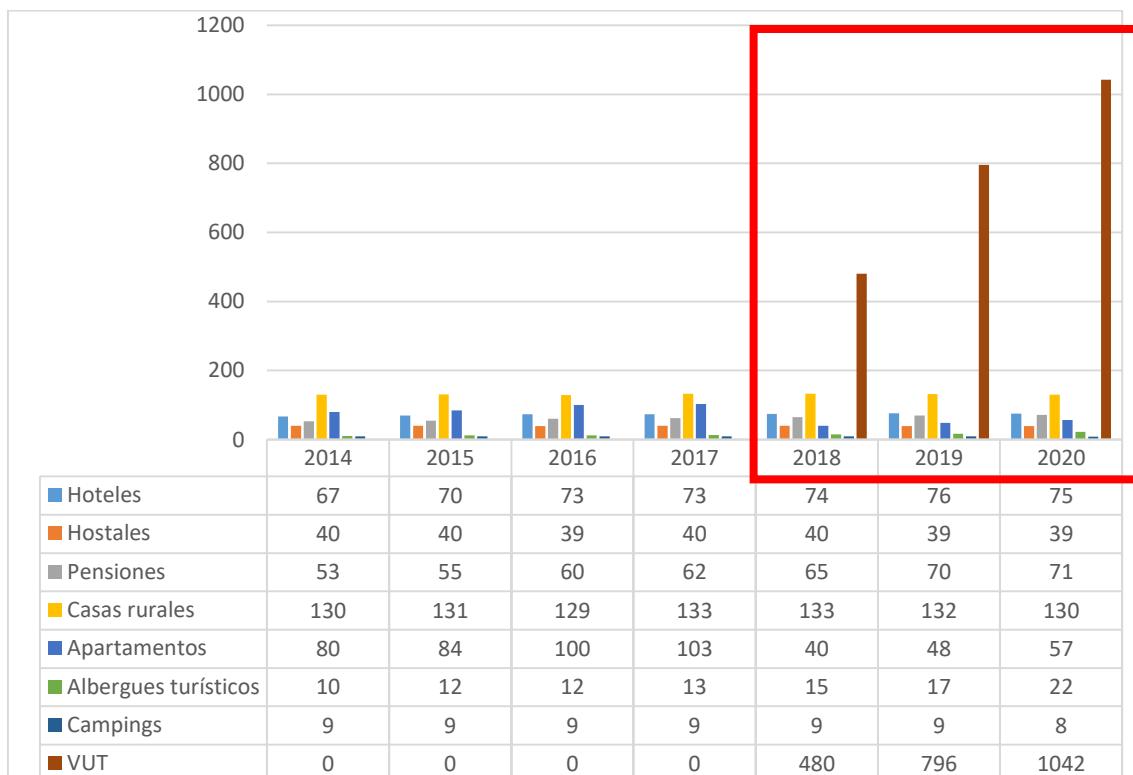
En las cifras que aparecen en la tabla correspondiente a los Apartamentos Turísticos se encuentran incluidas las viviendas particulares para uso turístico. En el año 2018 éstas supusieron un 34% del total, es decir, 25106; y en el año 2019 un 39%, lo que se corresponde con 31458 unidades.

Gráfico 14: Evolución de las plazas turísticas según tipo de alojamiento en la Comunidad Valenciana. Serie 2015-2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el informe “Oferta turística municipal y comarcal” de los años 2015 a 2019, de la Agencia Valenciana de Turismo (Generalitat Valenciana).

Gráfico 15: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos por tipos en La Rioja. Serie 2014-abril 2020.

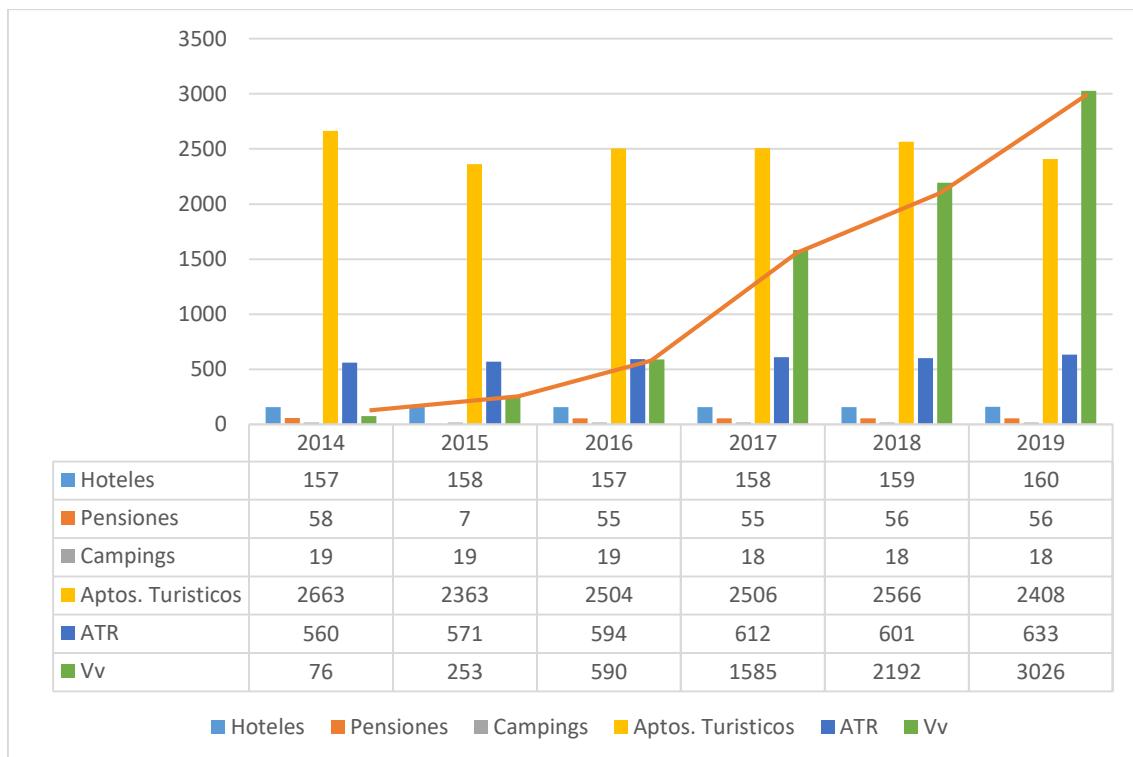


Fuente: Directorio de alojamientos turísticos. Gobierno de La Rioja.



Como se observa en el gráfico, las VUT han llegado pisando fuerte, desde que fueran reconocidas por la normativa como tipo de alojamiento turístico en esta Comunidad. En tan sólo tres años casi han triplicado su presencia; siendo, además, su número muy superior al de otras modalidades similares como son los apartamentos turísticos, o las casas rurales que hasta 2018 habían sido el alojamiento ofertado con mayor número de unidades.

Gráfico 16: Evolución de la oferta de alojamientos turísticos según tipo en la Región de Murcia. Serie 2014-2019.



Fuente: Oferta turística. Instituto de Turismo de la Región de Murcia.

Al igual que en sucedía en los casos vistos anteriormente, en la Región de Murcia, las VV han ido aumentando exponencialmente en los últimos años, llegando a posicionarse como el alojamiento turístico más numeroso en la Comunidad; han pasado de 78 en 2014 a 3026 en 2019, una cifra casi treinta y nueve veces superior. El incremento de este tipo de alojamiento ha ido acompañado de una leve caída, más acusada en el último año, de la presencia de apartamentos turísticos. Por lo que se refiere al resto de modalidades, puede decirse que tienen una presencia constante.