

Viviendas turísticas y Derecho de la Competencia

Prof. Fernando Díez. Centro Universitario Villanueva (adscrito a la Universidad Complutense de Madrid)

Abstract

La situación actual de los dueños de pisos turísticos (personas particulares que alquilan sus viviendas, o habitaciones sueltas, a otros particulares, bien directamente bien a través de plataformas) es de auténtico "laberinto" legal.

En efecto, el auge imparable de este fenómeno, potenciado principalmente por los desarrollos tecnológicos derivados de internet ha hecho proliferar, en los últimos años, algunas normativas autonómicas y municipales que imponen una serie de requisitos y condiciones específicas que exceden las recomendaciones –para este sector específico- de la Comisión Europea, reflejadas en la Comunicación de 2016 "Una agenda europea para la economía colaborativa", de una mínima regulación e intervención en este nuevo mercado por parte de las autoridades públicas.

En España, y según se desprende de un reciente Informe de la CNMC (*Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*) estas normativas limitan la entrada y la capacidad de competir de esta tipología de operador. Estas restricciones a la competencia privilegian a los operadores ya instalados y reducen el bienestar general, por lo que es misión del regulador velar por el mantenimiento efectivo de una libre competencia en el mercado, en beneficio de los consumidores. En cumplimiento de esta misión, legalmente atribuida a este organismo por su ley de creación, la CNMC ha impugnado normativa tanto autonómica como municipal por "limitar la competencia" y "favorecer a los operadores ya establecidos".

En esta comunicación se llevará a cabo un estudio de la situación actual de las viviendas turísticas, en el marco –más amplio- de la economía colaborativa y las nuevas plataformas de internet que la posibilitan. Pese a que el fenómeno jurídicamente se puede abordar desde diversos ángulos (se han planteado ya problemáticas de índole laboral, fiscal, de derecho civil de arrendamientos, propiedad horizontal, etc) el análisis aquí se llevará a cabo desde el punto de vista del Derecho de Defensa de la Competencia (en cuanto normativa de carácter *público*) y del Derecho de la Competencia Desleal (óptica de derecho *privado*).

Key words: viviendas turísticas, economía colaborativa, plataformas, competencia y regulación

1. Introducción

Como es bien sabido, el auge de las tecnologías y las posibilidades que brinda internet han propiciado la aparición de nuevos modelos de negocio, que en cierta forma han revolucionado los modos en los que hasta ahora intercambiábamos bienes y servicios.

Esta irrupción, que reúne todas las características de lo que modernamente se denomina más bien “disrupción”, ha puesto en jaque a los operadores de los mercados tradicionales, y ha cogido por sorpresa a los reguladores, que hasta el momento no han sabido dar una respuesta adecuada a esta nueva realidad.

Nos estamos refiriendo al fenómeno de la llamada economía colaborativa, en la que gracias a las plataformas de software se permite que los particulares realicen entre ellos las transacciones económicas, sin necesidad de acudir a la intermediación de una empresa profesional.

Por tratarse de un fenómeno complejo y multiforme, que se resiste a una categorización cerrada, las actividades que llevan a cabo estas plataformas son de muy diversa naturaleza, y por ello es complicado –desde un punto de vista jurídico– dar una respuesta uniforme. En esta comunicación presentada para el XX Congreso AECIT, una vez sentadas las bases de este fenómeno de la economía colaborativa, y examinado el caso concreto de las viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) nos vamos a fijar en el modelo de negocio de la empresa norteamericana *Airbnb*, la que sin duda ha tenido un mayor desarrollo en el ámbito que vamos a examinar: la prestación de servicios o cesión de bienes –en el sector de las viviendas turísticas– a cambio de una remuneración.

El punto de partida es que la mera conceptualización de este fenómeno resulta ya complicada, y de ahí se deriva la dificultad en cuanto a su regulación jurídica. En efecto, los perfiles con los que hasta ahora se ha definido la economía colaborativa son confusos y poco nítidos. Así, el Comité Económico y Social Europeo la define como “la manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar a través de la tecnología moderna y las comunidades”¹. Más acertado nos parece el concepto que ha acuñado la Comisión Europea en su reciente *Agenda Europea sobre economía colaborativa*, que la define como “todos aquellos modelos de negocios en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas, que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares”².

¹ *Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre “Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI”*, OJ C 177, de 11 de junio de 2014.

² *Comunicación de la Comisión Europea al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa*, Bruselas, 2 de junio de 2016, COM (2016) 356 final.

Sin embargo, es preciso señalar una evolución en este fenómeno de la economía colaborativa, que va a incidir marcadamente en el caso concreto de las VUT: lo que en principio estaba caracterizado meramente por una relación entre particulares (sobre un bien infrautilizado al que se quería dar un rendimiento económico, partiendo de un deseo de compartir, o en el caso de los servicios, de colaborar, y empleando para ello medios tecnológicos), que en la doctrina económica se conoce como C2C –*consumer to consumer*- pasó a ser un B2C –*business to consumer*- en la medida en que aparecen los prestadores de servicios profesionales.

En efecto, ya no se trata de unos particulares que alquilan una casa o una habitación que no usan –por el lado de la oferta- y otros particulares –por el lado de la demanda- que van allí, porque van a estar pocos días, o prefieren eso a un hotel. Ahora lo que plataformas como *Airbnb* facilitan es que en el lado de la oferta se encuentran empresarios, empresas especializadas, profesionales, que ponen a disposición de particulares las casas o habitaciones, y éstos los alquilan a través del sistema. Y lo mismo que ocurre para viviendas a las que se da un uso turístico, ocurre para objetos que tengo y quiero vender (a través de eBay), o empresas que tienen un producto que venden por un canal de distribución que no es suyo (a través de Amazon), y en fin, con cualquier plataforma que ponga en contacto oferta y demanda.

La pregunta –que, en nuestra opinión, NO se han hecho los gobiernos que hasta la fecha han intentado regular este fenómeno, o por lo menos no han dado con la respuesta correcta- es, ¿por qué surgen estas plataformas? La razón es, en nuestra opinión, evidente: porque los particulares son poco eficientes a la hora de organizar este “mercado”, incurren en demasiados costes de transacción, y en cambio los profesionales saben hacerlo mucho mejor, porque son expertos en el sector, al manejar mayor volumen se benefician de las economías de escala, y al tener habitualmente un cierto equipo, pueden llevar a cabo tareas más especializadas derivadas de la división del trabajo.

Como señala el profesor ALFARO (y aunque esta afirmación tenga visos de ser hoy en día políticamente incorrecta), “Los intermediarios, que tan mala fama tienen en la España anticapitalista, son una bendición porque son ‘armas de destrucción masiva’ de ineficiencias, de costes de transacción”³.

¿Y esto es siempre así, en cualquier sector de la economía colaborativa? No, sólo en aquellos mercados en los que haya costes de transacción significativos. Piénsese en el sector –tan próximo al del alquiler turístico- de la venta de viviendas, y compárese el modelo de negocio de *Airbnb* con la plataforma de *Idealista*; a diferencia de los alquileres de corta duración, en la compra/venta de casas, no cuesta nada poner el anuncio, cualquiera sabe venderla, y fijar un precio, y la comisión que se llevaría un intermediario –en este caso las agencias- es tan elevada, que al vendedor le

³ ALFARO ÁGUILA-REAL, J.: “La regulación de las plataformas”, en el blog *Derecho Mercantil*, 2 de mayo de 2016, disponible en: <https://derechomercantilesmana.blogspot.com/2016/05/la-regulacion-de-las-plataformas.html> (última consulta el 4 de septiembre de 2018).

compensa perfectamente asumir los costes (enseñar la casa, atender las llamadas, trámites legales, etc.).

Vemos, por tanto, que en función de lo significativo que sean los costes de transacción –tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda- los intercambios entre particulares se mantendrán el ámbito del C2C, o pasarán al plano de un B2C cuando aparezca en escena una empresa especializada, un profesional que centralice las operaciones.

Y, como ha señalado acertadamente la profesora Carmen HERRERO, esto lo cambia todo: “Los límites, por tanto, del consumo colaborativo los marca la presencia de una empresa que sirviéndose de una tecnología digital opera como un organizador de mercados, ya sea en la ordenación de desplazamientos, del intercambio masivo de espacios de arrendamiento o de cualquier otra actividad”⁴.

En efecto, tiene hasta cierta dosis de ironía que lo que se suponía que era un fenómeno de mercado en el que los oferentes y demandantes podían interactuar sin necesidad de intermediación, se ha convertido en la mejor plataforma para que un intermediario opere en el mercado y obtenga pingües beneficios sin apenas asumir riesgo alguno. Porque la “desintermediación” que se sustituye por la intermediación a través de una empresa que organiza el mercado, lo es a costa de mejorar la eficiencia y el volumen de intercambios, sin duda, pero es una fuente de ingresos para la empresa, y es cuando hay que plantearse regular esa actividad.

Pues bien, de esa regulación es de lo que se va a hablar en este trabajo. Dedicaremos el **epígrafe nº 2**, a caracterizar de forma sumaria el mercado de las VUT, describiendo los límites a ese consumo colaborativo, que vienen determinados por la presencia de una empresa, la cual, haciendo uso de la tecnología digital y los modernos medios de comunicación, actúa como un organizador de mercados. Naturalmente, se requiere un análisis no meramente descriptivo, sino valorativo, intentando aclarar los aspectos positivos y negativos de este escenario. A continuación abordaremos, en el **epígrafe nº 3** lo que hemos denominado la “respuesta regulatoria”, la reacción de las autoridades (estatales, autonómicas y municipales) ante este fenómeno del alquiler turístico de viviendas particulares. Podemos ya avanzar que la actual regulación es un caos absoluto, caracterizada por la dispersión (17 normas en vigor distintas y heterogéneas, una por cada Comunidad Autónoma) y un “talante” restrictivo del libre mercado y la competencia. Esto último es lo que ha motivado la aparición en escena de la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia), impugnando dicha normativa, y emitiendo un informe sobre el sector que analizaremos en este apartado. En el **epígrafe nº 4** de este trabajo abordamos la perspectiva “privada” del problema: hasta qué punto la actuación de la plataforma –nos centraremos en el ejemplo de Airbnb- o los

⁴ HERRERO SUÁREZ, C.: “La economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico”, en L. MIRANDA SERRANO y J. PAGADOR LÓPEZ (Dir.) *Retos y tendencias del Derecho de la contratación mercantil*, Ed. Marcial Pons, Madrid 2017, p. 148.

“anfitriones” que ofrecen sus casas, o los “huéspedes” que se alojan en ellas, puede suponer infracción de normativa, sea la específica de este sector, o en general la reguladora de la actividad de las empresas en el mercado. Es aquí donde centraremos el análisis en la Ley de Competencia Desleal, y su aplicación a las VUT. Finalmente, en el **epígrafe nº 5** se ofrecen las conclusiones de este trabajo.

2. Caracterización del mercado de las VUT

Una primera dificultad a la hora de caracterizar el sector de las VUT es la ausencia de una denominación y/o concepto uniforme de las mismas. No hay, a nivel estatal, una definición más o menos admitida, aunque sí a nivel autonómico, como hace la nueva Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana, que las define como *«los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio»*.

Lo que mejor caracteriza la actual situación del mercado del alquiler turístico-vacacional de viviendas de particulares es el paso de un mercado C2C (los consumidores interactúan entre sí, casando la oferta y la demanda) a un mercado B2C (en el que es una empresa la que actúa a modo de organizador del mercado, y es en la plataforma donde se encuentran oferentes y demandantes).

Esta intermediación profesional cambia radicalmente el contexto en el que tienen lugar las operaciones en estos mercados: se reducen los costes de transacción y se aumenta el volumen de intercambios, con el efecto combinado de mejora de la eficiencia en el mercado. Esta mejora viene especialmente derivada de la reducción de asimetrías informativas⁵ por el uso de la plataforma, ya que entre particulares es muy difícil que el demandante de una VUT tenga conocimiento exacto y verdadero de todas las condiciones de la operación (estado del piso, precio razonable, trato recibido, prestaciones, etc.) mientras que la posibilidad de que anteriores usuarios publiquen sus opiniones y valoración de la estancia, hace que sí se tenga acceso a una información completa.

El que los particulares destinen sus viviendas al uso turístico, alojando en ellas a huéspedes por periodos cortos, no es ningún fenómeno novedoso, ha existido desde siempre en nuestro país. Lo que ha cambiado –derivado de las prestaciones que proporciona internet y la aparición de estas nuevas plataformas- es su escala: ahora es un fenómeno masivo, y global, ya que su alcance traspasa fronteras. No sorprende que hace ya tres años la propia patronal *Exceltur* calificara el crecimiento –y por

⁵ Sobre esta cuestión, puede verse el acertado análisis de DOMENECH, G.: “Se alquilan habitaciones”, 20 de julio de 2016, en el blog *Almacén de Derecho*, disponible en: <https://almacenederecho.org/se-alquilan-habitaciones/> (última consulta el 30 de julio de 2018).

tanto, el impacto, negativo en su opinión- de este fenómeno como “desbordante y exponencial”⁶.

Que es un fenómeno en auge, no ofrece ninguna duda, y quizá el hecho más elocuente es el poco tiempo que ha tardado en sobrepasar –en número de plazas ofertadas- al sector tradicional hotelero, un negocio “milenario”⁷:



La pregunta es, ¿qué ventajas e inconvenientes tiene este mercado, así caracterizado? Porque, en función de ello, y lo que el legislador entienda que son aspectos positivos o negativos del actual modo de funcionar las VUT, dependerá la regulación que se le intente aplicar, la respuesta jurídica al fenómeno social, o incluso obligará a plantearse si es en primer lugar necesaria –o conveniente- una regulación o no.

⁶ Informe *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*, 24 de junio de 2015, disponible en: <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf> (última consulta el 10 de septiembre de 2018).

⁷ Datos extraídos del reciente Informe *Turismo y Economía. Análisis, medición y horizonte*, Consejo General de Economistas (Septiembre 2018).

Como **aspectos positivos** parece innegable señalar que la economía colaborativa ha generado un aumento de la competencia en muchos mercados “tradicionales” (transporte, alojamiento, etc.) en los que la existencia de elevadas barreras de entrada impedía la aparición de nuevos operadores. Derivada de esta mayor competencia, los operadores ya instalados se han visto obligados a reducir sus márgenes y mejorar su eficacia productiva y calidad del servicio. Finalmente, este poder dar salida a recursos que antes estaban infrautilizados es evidente que promueve una economía sostenible y un ahorro en muchos ámbitos (productivo, energético, material) que permite además acceder a una infinidad de bienes y servicios a amplias capas de la población que antes no tenían acceso.

Por otro lado, los **efectos negativos** de estos nuevos modelos de negocio también son fácilmente identificables: desde el punto de vista jurídico vemos problemas de índole fiscal (¿cómo tributan estas actividades económicas?), civil (¿se le aplican las normas de los contratos de arrendamiento urbano?), de protección de datos (¿están obligados los anfitriones de VUT a informar de la identidad y número de sus huéspedes?), laboral (¿nos hallamos ante empresarios, trabajadores autónomos, empleados, etc.?) y, finalmente, de Competencia Desleal (¿es lícito que los nuevos operadores desarrollen su actividad sin licencia, o adquirida a un coste mucho menor que las pagadas por los operadores tradicionales?).

Es posible que todas estas problemáticas jurídicas que acabamos de reseñar merezcan –cada una de ellas- un estudio monográfico propio. En este trabajo, sin embargo, sólo abordaremos el estudio de esta última, por una razón muy sencilla: este presunto “intrusismo” o competencia desleal por parte de los nuevos operadores es precisamente lo que ha motivado la reciente normativa autonómica y municipal reguladora de las VUT, impulsada por la contestación social y presión de las empresas tradicionales.

En efecto, desde una perspectiva más social y política, no es tampoco difícil percibir la problemática que el alquiler turístico de viviendas de particulares ha generado: el precio de los arrendamientos “tradicionales” ha subido, se ha reducido el número de clientes en los sectores clásicos de hostelería, y las ciudades más turísticas (como Barcelona, Granada, Sevilla, etc) han visto convertidas sus zonas céntricas en lugares donde sólo hay turistas y no vive ya nadie originario del lugar⁸. Por no hablar de las quejas de los vecinos de una vivienda destinada al alquiler vacacional, que sufren ruidos, molestias y un continuo trasiego de personas a las que no conocen y sin embargo ocupan los inmuebles por unos días.

Y ante esta situación, jaleada –con intereses evidentemente partidistas y no exentos de una elevada carga ideológica- por algunos alcaldes y formaciones políticas, que ha adquirido tintes de auténtica crisis social, ¿qué ha hecho el Gobierno? Pues, “como en tantos otros capítulos de la legislación española, la transferencia de competencias a las comunidades autónomas por el Estado ha sido en la mayoría de

⁸ Este fenómeno ha sido bautizado como de “gentrificación”.

las veces fruto de impulsos coyunturales o de demandas por intereses de carácter puntual y hasta en ocasiones de reacción mediática”⁹.

Pensamos que no se puede describir mejor en menos palabras la situación en la que nos encontramos actualmente, de dispersión normativa, caos regulatorio, legislación improvisada y absoluta indefensión e inseguridad jurídica¹⁰ para prácticamente todos los agentes que operan en este mercado: desde la propia plataforma –en este caso la empresa norteamericana Airbnb, y por supuesto, cualesquiera otras que actúen conectando oferta y demanda de pisos-, como los dueños de pisos¹¹ como los huéspedes que se alojan en ellos.

Porque el principal problema que en la actualidad presenta el sector del alquiler turístico de viviendas particulares no es el de su “ilegalidad”, sino más bien su “alegalidad”, el moverse entre varias categorías jurídicas tradicionales, en las que se intenta encajar esta figura, y los contratos con los que se llevan a cabo los arrendamientos vacacionales¹².

Esta falta de un marco legal definido, unido a la crispación social a la que hemos hecho referencia, conduce –necesariamente- a un elevado nivel de litigiosidad, que se salda –no podía ser de otra manera, habida cuenta de las lagunas legales existentes- con pronunciamientos contradictorios de los tribunales, sanciones administrativas, y enfrentamientos entre los distintos niveles de las AA.PP.

A esta cuestión dedicamos el epígrafe siguiente. Como adelanto, ya en su *blog* institucional la CNMC había manifestado su valoración:

“La irrupción de las VUT ha impulsado la regulación de este fenómeno por parte de Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, lo que ha derivado en un marco regulatorio abundante y heterogéneo que en muchos casos genera obstáculos a la competencia efectiva en el mercado de alojamiento turístico, restringiendo la oferta y la capacidad de competir de las VUT”¹³.

⁹ EDITORIAL: “Un problema de voluntad política para cubrir una ‘laguna’ legislativa”, *IURIS & LEX*, Nº 168 (10 de agosto de 2018), pág. 3.

¹⁰ Crítica a la que no escapa la mayor parte de la legislación autonómica promulgada recientemente, que deja a las VUT en lo que se ha denominado un “limbo legal”; *Vid.*, por ejemplo, SEGURA PALOMAR, D.: “Los apartamentos turísticos en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana”, *Diario La Ley*, nº 9256, de 11 de septiembre de 2018.

¹¹ Muy elocuente resulta este titular aparecido recientemente en la prensa económica: “Los dueños de pisos turísticos se pierden en un laberinto legal”, *Diario Expansión*, 2 de abril de 2018, pág. 23.

¹² *Vid.*, a este respecto, el sucinto y preciso análisis de HERRERO SUÁREZ, C.: “Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos”, *Revista de Estudios Europeos*, nº 70 (Julio-diciembre 2017), págs. 150 a 162.

¹³ “La CNMC y las viviendas de uso turístico (I)”, 13 de agosto de 2018, en el blog CNMC, disponible en: <https://blog.cnmec.es/2018/08/13/la-cnmc-y-las-viviendas-de-uso-turistico/> (última consulta el 3 de septiembre de 2018).

3. El caos, disparidad y la ineficiente regulación del sector

Teniendo en cuenta el imparable auge del sector, y las cifras de negocio que en la actualidad maneja ¹⁴, es lógico que nos preguntemos si existe algún tipo de normativa que regule esta específica modalidad de arrendamiento de inmueble con la peculiaridad que la vivienda tiene que ser de un particular (en todo o al menos en parte) y la finalidad del alquiler, el de uso turístico.

Una dificultad previa a la que nos enfrentamos es la confluencia de normas de *Derecho privado* (las relativas al contrato entre las partes, como en cualquier otro negocio jurídico) con normas de *Derecho público* (principalmente administrativas, encaminadas a la ordenación de la actividad).

En una primera aproximación, la relación contractual entre los titulares de VUT (anfitriones) y los usuarios o clientes (huéspedes) sería incardinable en la clásica institución contractual civil del arrendamiento de cosas, contemplado por el artículo 1543 CC¹⁵. Sin embargo, si esta cesión de la vivienda se lleva a cabo con carácter habitual, y se le añade la prestación de algún tipo de servicio adicional (como por ejemplo la limpieza, desayuno, etc.) nos iríamos entonces al contrato de hospedaje, contemplado –de forma un tanto imprecisa, aislada y fragmentada- por los artículos 1784 y ss. CC¹⁶.

Por su parte, hasta el año 2003 el alquiler de vivienda privada para fines turísticos cabía “tipificarlo” dentro de la modalidad de arrendamiento para uso distinto de la vivienda, en la figura de “arrendamiento de temporada” contemplado en el art. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, la reforma de esta normativa operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*, invalida esta posibilidad, ya que excluye expresamente¹⁷ de su ámbito de aplicación los “inmuebles de aprovechamiento de uso turístico o viviendas de uso turístico”.

¹⁴ Conforme a datos de la patronal *Exceltur*, en la actualidad la vivienda de uso turístico en España cuenta con una oferta de 513.820 plazas, un 30% más que la suma de la oferta tradicional (hoteles, hostales y pensiones) que no supera las 393.828 plazas. *Vid.* “Las plazas en pisos turísticos superan a las de hoteles por primera vez”, Diario *El País*, 25 de julio de 2017, pág. 49.

¹⁵ Aquél en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado.

¹⁶ La doctrina es unánime en caracterizarlo como un contrato atípico y de naturaleza compleja, que la jurisprudencia ha ido precisando –*Vid.*, entre otras, la STS de 20 de junio de 1995-, y a los efectos que aquí nos interesa podemos definir como un contrato de tracto sucesivo en el que se combina arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito, para los efectos o bienes que introducen.

¹⁷ Se excluye “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”.

Como se ha puesto de manifiesto por la doctrina¹⁸, esta reforma se hizo –en parte- a instancias del *lobby* hotelero, por motivos evidentes, y la citada exclusión admite más de una interpretación, ya que se condiciona a la existencia de normativa sectorial autonómica aplicable a las relaciones entre el propietario de la vivienda y el cliente/huésped que la alquila para su uso vacacional. Lo cierto es que la nueva Ley “transfiere” el control regulatorio sobre las VUT a las CC.AA., mediante la aprobación de la correspondiente normativa.

Y, como era de esperar, la totalidad de las CC.AA. de nuestro país han hecho uso de esta facultad, acometiendo la regulación del arrendamiento de vivienda para uso vacacional, con diferentes grados y niveles de intervencionismo, y en general con poco acierto¹⁹. Con independencia de que esta normativa sectorial autonómica sea o no restrictiva de la libertad de mercado, cuestión que examinaremos seguidamente, lo que es innegable es que el panorama regulatorio de las VUT pasa en la actualidad por 17 leyes distintas, y una “ausencia total de una línea uniforme o, al menos, homogénea”²⁰.

Se detallan, a continuación, las normas promulgadas por las diferentes CC.AA. para regular las VUT:

Andalucía	Decreto 28/2016, de 2 febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 abril, de establecimientos de apartamentos turísticos
Aragón	Decreto 80/2015, de 5 mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón
Asturias	Decreto 2016 viviendas vacacionales y de uso turístico (propuesta)
Baleares	Ley 6/2017, de 31 julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

¹⁸ MAGRO SERVET, V.: “Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 4/2013, de 4 de junio”, disponible en <http://www.elderecho.com/tribuna/civil> (última consulta el 20 de julio de 2018).

¹⁹ Los calificativos que esta legislación merece no pueden ser más negativos: “desconocimiento del sector”, “posición de recelo”, “bases poco sólidas y titubeantes”, “soluciones contradictorias”, etc. En HERRERO, C.: “Las viviendas de uso turístico...”, *cit.* págs. 150-162.

²⁰ HERRERO, C.: “La economía colaborativa...”, *cit.* pág. 153.

Canarias	Decreto 113/2015, de 22 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias
Castilla La Mancha	Decreto 36/2018 de 29 de mayo, sobre vivienda turística
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
Cantabria	Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria
Cataluña	Decreto 159/2012, de 20 noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico
Comunidad Valenciana	Decreto 92/2009, de 3 julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas
Galicia	Decreto 12/2017, de 26 enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia
La Rioja	Decreto 10/2017, de 17 marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 mayo, de Turismo de La Rioja
Madrid	Decreto 79/2014, de 10 julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid
Murcia	Decreto 174/2018 de 25 de julio de regulación de apartamentos turísticos
País Vasco	Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo
Valencia	Acuerdo de 19 de mayo de de 2017, del Consell, por el que se aprueba el anteproyecto de ley, de la Generalitat, de

Quizá el rasgo más definitorio de esta regulación sea éste, el de la disparidad, como ponen de manifiesto los autores que ya han trabajado a fondo la normativa:

CUADRO COMPARATIVO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Comunicación responsable y registro	Estancia mínima	Prohibición alquiler por estancias	Incompatibil. residencia permanente	Número de registro en la publicidad	Placa definitiva	Posibilidad prohibición estatutos
Andalucía	Sí	No	No	No	Sí	No	No
Aragón	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí
Asturias	Sí	No	Sí	Sí	No	Sí	No
Baleares	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí
Canarias	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí
Cantabria	Sí	No	Sí	No	No	Sí	No
Castilla-La Mancha	Sí	No	No	No	Sí	Sí	No
Castilla y León	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	No
Cataluña	Sí	No	Sí	No	Sí	No	Sí
Comunidad de Madrid	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No
Comunidad Valenciana	Sí	No	No	No	Sí	Sí	No
País Vasco	Sí	No	No	No	Sí	Sí	No
Extremadura	Sí	No	No	No	Sí	Sí	No
Galicia	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí
La Rioja	Sí	No	Sí	Sí	No	No	Sí
Murcia	Sí	No	No	No	No	Sí	No
Navarra	Sí	No	No	No	Sí	Sí	No

Fuente: "Análisis sobre la normativa autonómica en materia de apartamentos turísticos, y política de sanciones y restricciones impuestas". Serrano Alberca & Conde.

El dislate²¹ que este panorama regulatorio supone parece –por fin- haber sacado al Gobierno de su letargo, y según informaciones aparecidas en prensa ²², hay proyectado un paquete legislativo para estos primeros meses del “curso” 2018/19, encaminado precisamente a precisar mejor y delimitar conceptualmente el alquiler de temporada (que, como acabamos de ver, está incluido en la LAU). Éste será uno de los temas que van a ir al grupo de trabajo interministerial sobre vivienda que se va a establecer, junto a una definición específica de alquiler turístico, que llevará a cabo el Ministerio de Turismo.

Con carácter previo, ¿qué principios deben inspirar la regulación de un mercado? Lo expresaba con claridad nuestra autoridad de competencia en su *blog*:

²¹ Como recientemente lo ha calificado la prensa económica especializada: “El rompecabezas legal de la vivienda de alquiler turístico”, Diario *Expansión*, 3 de septiembre de 2018, págs. 18 y 19.

²² “El Gobierno estrechará los controles sobre la vivienda turística para excluirla de la ley de arrendamientos de temporada”, aparecida en el medio digital *ElDiario.es*, 17 de julio de 2018, disponible en la página web: https://www.eldiario.es/economia/Gobierno-estrechara-Ley-Arrendamientos-Urbanos_0_793720729.html (última consulta el 5 de septiembre de 2018).

“Partimos de que la regulación de cualquier mercado tiene que estar motivada por la existencia de un fallo de mercado o razón imperiosa de interés general que requiera de la intervención pública. Es decir, dicha intervención debe satisfacer el principio de necesidad y, además, debe ser proporcionada. Por tanto, las restricciones a la competencia incorporadas en la normativa que sean injustificadas o desproporcionadas deben eliminarse”²³.

Aunque en otras cuestiones no estamos de acuerdo con la valoración que hace la CNMC de un determinado sector –o de una concreta práctica empresarial, en el curso de un expediente administrativo sancionador- aquí necesariamente hemos de coincidir con esta apreciación sobre los principios que deben orientar cualquier regulación que afecte a la actividad empresarial en un mercado.

Sentada esta premisa, ¿qué nos encontramos en la normativa sobre las VUT que se ha promulgado desde las CC.AA? Pues, en términos generales, y como señalan las conclusiones del reciente Informe *Estudio sobre viviendas de uso turístico*²⁴ de la CNMC, nos encontramos ante una serie de restricciones a la competencia impuestas por dicha regulación y que no satisfacen el juicio de necesidad y proporcionalidad. Destacan, entre otros:

- el doble requisito de declaración responsable previa y registro, que en algunos casos constituye de facto un régimen de autorización previa;
- establecer un número máximo o mínimo de días de estancia;
- distinguir entre proveedores particulares y profesionales de alojamiento turístico a través de elementos temporales o cuantitativos;
- prohibir el alquiler de habitaciones o establecer requisitos técnicos y equipamientos mínimos que incrementan los costes administrativos, de acceso y de ejercicio de la actividad;
- moratorias en la concesión de licencias de alojamiento turístico;
- restricciones por usos de las viviendas en un mismo inmueble;
- establecimiento de prohibiciones o restricciones a la implantación de VUT por zonas (zonificación)

Un ejemplo de cómo estas restricciones a la libre actividad económica impuestas por la regulación sobrepasan con creces las medidas necesarias y proporcionales para la consecución de los fines perseguidos es el tema de los equipamientos mínimos

²³ “La CNMC y las viviendas de uso turístico (II)”, 14 de agosto de 2018, en el *blog CNMC*, disponible en: <https://blog.cnmc.es/2018/08/14/la-cnmc-y-las-viviendas-de-uso-turistico-ii/> (última consulta el 3 de septiembre de 2018).

²⁴ Expte. E/CNMC/003/18, de 19 de julio de 2018. Disponible en la propia página web de la CNMC, en la dirección: <https://www.cnmc.es/expedientes/ecnmc00318>

(Vid. Anexo I) exigidos por algunas CC.AA. para ofertar viviendas de alquiler vacacional.

Vienen detalladas y documentadas en el *Informe*, en el que se constatan²⁵ las siguientes disparidades normativas, a la par que excesos regulatorios:

- En **Baleares**, si alguien quiere alquilar su vivienda unifamiliar o pareada, ésta debe de tener como máximo 6 dormitorios y 12 plazas y un cuarto de baño mínimo por cada 3 plazas. Además, es obligatorio la puesta a disposición del inquilino de un servicio de asistencia telefónica durante 24 horas.
- En **Aragón**, se regula el espacio mínimo de las habitaciones: más de 6 metros cuadrados para una persona, más de 10 metros cuadrados para 2 personas o más de 14 metros cuadrados si son 3 las personas que ocuparán la habitación. La normativa exige que las viviendas cuenten con servicios mínimos – entre otros, calefacción automática, teléfono de asistencia y placa identificativa-.
- En **Asturias**, además del espacio mínimo de habitaciones o su capacidad, se regula el tamaño mínimo de las camas para las viviendas vacacionales.
- **Andalucía** exige, por ejemplo, contar con un sistema de refrigeración y calefacción individual por habitación o ventilación directa de las habitaciones.
- En la **Comunidad de Madrid**, es obligatorio para las viviendas disponer de acceso a internet inalámbrico vía wifi, sin que se contemple ningún otro tipo de conexión o tecnología.
- La normativa de **Castilla y León** exige también unas dimensiones mínimas de las camas y la obligatoriedad de sistemas antideslizantes para bañeras y duchas, entre otros requisitos.
- En **Cataluña**, en el caso de las viviendas de uso turístico (cesión completa), se exige la entrega de un documento a los usuarios con información acerca de las normas de convivencia de la comunidad de

²⁵ Existe un resumen en el tercer post dentro de la serie publicada sobre este tema en el blog institucional de la CNMC, a la que estamos haciendo referencia en estas páginas, “La CNMC y las viviendas de uso turístico (y III)”, de 15 de agosto de 2018, disponible en: <https://blog.cnmc.es/2018/08/15/la-cnmc-y-las-viviendas-de-uso-turistico-y-iii/> (última consulta el 7 de septiembre de 2018).

vecinos, en al menos 4 idiomas y un teléfono de contacto permanente para incidencias.

Como es sabido, además de la elaboración de este tipo de estudios e Informes, una función atribuida por el art. 5.4 de la Ley 3/2013, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, es la de impugnar ante los Tribunales de Justicia las disposiciones generales con rango inferior a la Ley y que presenten obstáculos para que exista una competencia efectiva en el mercado.

Pues bien, ante el panorama que acabamos de describir, no sorprende que la CNMC haya impugnado normativa –en este caso municipal- sobre alojamientos turísticos en tres ciudades españolas (Madrid, Bilbao y San Sebastián), al entender que algunas de las condiciones que ponen esos Ayuntamientos para poder alquilar apartamentos y viviendas de uso turístico son contrarias a la competencia y por tanto suponen un perjuicio para las empresas que operan en el mercado, y muy principalmente para los consumidores y usuarios.

A modo de resumen²⁶, las condiciones que exigen los Ayuntamientos y han sido impugnadas, son:

En el caso de **Madrid**:

- Una licencia para poder alquilar apartamentos y viviendas turísticas.
- Establece un periodo de un año, ampliable a otro más, hasta que se puedan otorgar de nuevo licencias en determinados distritos de la capital.
- En el distrito Centro esta moratoria es para toda clase de hospedaje.
- En Palos de Moguer, Recoletos, Goya, Trafalgar y Argüelles solo para viviendas de uso turístico.

En el caso de **Bilbao**:

- Solo pueden ser viviendas de uso turístico las plantas bajas o primeras de los inmuebles
- Existe la excepción en el caso de que tengan acceso independiente a la calle.

²⁶ “Impugnamos la normativa del alquiler de viviendas y apartamentos turísticos en Madrid, Bilbao y San Sebastián”, en el *blog* institucional de la CNMC, 7 de agosto de 2018, disponible en la página web: <https://blog.cnmec.es/2018/08/07/impugnamos-la-normativa-del-alquiler-de-viviendas-y-apartamentos-turisticos-en-madrid-bilbao-y-san-sebastian/> (última consulta el 8 de septiembre de 2018).

- Además, exige una autorización y registro para las viviendas de uso turístico y límites para las mismas.
- También se incluyen otros obstáculos: exigencias de oferta máxima de 3 habitaciones por vivienda y limitación a edificios de uso residencial.

En el caso de **San Sebastián**:

- La normativa prohíbe nuevas viviendas turísticas en algunas zonas del centro de la ciudad
- Introduce limitaciones a la implantación de nuevas viviendas para fines turísticos en el resto.
- La normativa limita también las viviendas de uso turístico a las plantas bajas o primeras de los inmuebles
- Existe una excepción en el caso de que tengan acceso independiente a la calle.

4. El modelo de negocio de *Airbnb*, ¿es competencia desleal?

Así las cosas, ¿qué papel juega en este panorama la plataforma *Airbnb*?

Esta empresa nació en San Francisco en el año 2008, y es en la actualidad la mayor empresa del mundo en hospedaje a través de VUT. Como hemos ido viendo en las páginas precedentes, se trata de un modelo de negocio en el que las infraestructuras son desplazadas por la intermediación, actuando como organizador de mercado (pone en contacto a “anfitriones” y “huéspedes”) sin asumir riesgos y externalizando los servicios.

Como ya hemos señalado, no es que sea algo nuevo, en sentido estricto, pero el factor “tecnológico” ha hecho que la escala en la que esta actividad se lleva a cabo alcance proporciones que hace sólo unos años eran inimaginables. Y ello ha llevado a plantearse si la actividad que esta plataforma realiza –ésta, u otras similares– infringe la normativa reguladora de la actividad económica en el mercado, que, en ausencia de disposiciones más específicas, es la Ley 3/1991, de 10 de diciembre, de Competencia Desleal (LCD).

Esto es así porque la principal acusación que el sector “tradicional” dirige a los nuevos operadores es la de que no compiten en igualdad de condiciones, que han llegado al mercado turístico de alquiler de viviendas y ofertan plazas / casas sin

asumir los costes y requisitos legales que tienen que cumplir hoteles, pensiones y hostales. Y desde esta perspectiva se analiza la problemática de las VUT en gran parte de las publicaciones recientes²⁷ sobre esta materia.

En el ámbito de un alquiler vacacional o turístico de viviendas de particulares se origina una relación triangular entre los sujetos intervinientes: 1) la plataforma (en este trabajo vamos a centrarnos en *Airbnb*); 2) el “anfitrión” (dueño del piso); y 3) el “huésped” (cliente o usuario).

Por simplificar, ya que merecería un estudio más detallado, la relación entre *Airbnb* y los dueños de pisos es la de una prestación de servicios a cargo de la plataforma, que incluye una gestión de cobro, fácilmente reconducible al contrato mercantil de comisión (art. 244 C.Com.). Lo mismo cabe decir de la relación entre *Airbnb* y los huéspedes: la plataforma les presta un servicio, que incluye una serie de prestaciones (búsqueda de alojamiento, suministro de información, realización de reserva, atención de quejas, recogida de comentarios, etc.) por los cuales les cobra, además de gestionar ella misma el pago al anfitrión del alojamiento.

En opinión de la doctrina más autorizada²⁸, el papel que en esta relación jurídica tiene la plataforma no es la de un mero prestador de servicios de intermediación en la red, y por tanto no le es de aplicación la exclusión de responsabilidad de las actividades de alquiler turístico que, en ese caso, contempla la *Ley de Internet*²⁹.

Más interés tiene, desde el punto de vista de su posible deslealtad concurrencial, la relación jurídica entre anfitriones y huéspedes, y en este aspecto concreto de las VUT es donde se ha centrado la polémica.

Ya hemos apuntado en la introducción la dificultad de tipificar esta relación jurídica, reconducible a la figura general del arrendamiento (art. 1543 CC) o incluso a la del hospedaje (contrato atípico). La “exclusión” de la figura del arrendamiento de temporada previsto en el art. 3 LAU por la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio – ya comentada en un epígrafe precedente- ha hecho que esta relación jurídica entre

²⁷ *Vid.*, con un título del artículo suficientemente elocuente en este sentido, GONZÁLEZ JIMÉNEZ, M.: “La oferta de viviendas de uso turístico a través de plataformas colaborativas: reflexiones desde el derecho de la competencia desleal”, *Revista de Estudios Europeos*, nº 70 (Julio-diciembre 2017), págs. 111-125.

²⁸ VELASCO SAN PEDRO, L. y HERRERO SUÁREZ, C.: “Mercados electrónicos, marcas y Derecho de la competencia”, en VELASCO, ECHEBARRÍA y HERRERO (Dirs.), *Acuerdos horizontales, mercados electrónicos y otras cuestiones actuales de competencia y distribución*, Ed. Lex Nova, Pamplona (2014), págs. 565 y ss.

²⁹ Ley 34/2002, de 11 de julio, de la Sociedad de los Servicios de la Información y el Comercio Electrónico, «BOE» núm. 166, de 12/07/2002.

huésped y anfitrión caiga de lleno en el ámbito de la regulación autonómica, con los catastróficos resultados que a la vista están.

Hemos podido observar ya que la normativa autonómica es dispar, heterogénea, carente de una línea de criterios normativos mínimamente uniforme, y esto ha generado una situación de inseguridad jurídica y caos regulatorio que todos los agentes implicados están sufriendo.

Por desgracia, no parece que la situación vaya a mejorar, sino todo lo contrario, a la vista del texto de alguna que otra proyectada regulación de las VUT, como por ejemplo el caso de Canarias –enclave turístico por excelencia en nuestro país- donde se genera un doble régimen jurídico en las relaciones entre anfitrión y huésped, en función del lugar en que estén ubicadas las viviendas vacacionales. Si la vivienda se encuentra dentro de ordenación por estar localizada fuera de los municipios turísticos, la relación jurídica entre el anfitrión y el huésped será una relación de consumo, lo que situaría el anfitrión, explotador de la vivienda en la condición de empresario³⁰.

Partiendo, por tanto, de estas deficiencias técnicas en la regulación de las VUT y el “laberinto legal” existente en la normativa autonómica, la pregunta que es necesario plantearse es ¿están actuando deslealmente los particulares que arriendan sus viviendas para uso vacacional o turístico?

Si este arrendamiento incumple la normativa que le es de aplicación (laboral, fiscal, municipal, autonómica, etc.), entonces es fácilmente tipificable en el Art. 15 LDC, que sanciona como desleal prevalerse en el mercado de una ventaja competitiva adquirida mediante la infracción de leyes –sean del tipo que sean-, o la simple infracción de normas jurídicas que tengan por objeto la regulación de la actividad concurrencial.

Si no existen normas específicas que regulen el arrendamiento para uso turístico de una vivienda particular, la posible deslealtad de la conducta sólo es reconducible al ilícito de la cláusula general (ex. Art. 5 LCD), que sanciona cualquier conducta en el mercado que sea objetivamente contraria a la buena fe.

En este segundo caso, y habida cuenta de la amplitud del precepto, no puede darse una respuesta única a la pregunta sobre la deslealtad de los alquileres turísticos,

³⁰ GONZÁLEZ CABRERA, I. y FONTICIELLA HERNÁNDEZ, B.: “La doble condición del turista que utiliza las viviendas vacacionales en Canarias”, *Diario La Ley*, nº 9261, de 18 de septiembre 2018.

sino que habrá que examinar caso por caso, y ver en qué medida concreta el dueño de una vivienda actúa o no de buena fe.

Siguiendo a la profesora HERRERO SUÁREZ, la única pauta que puede darse a este respecto es la derivada de la propia naturaleza y función del consumo colaborativo: cuando el arrendamiento deja de ser ocasional, y entre particulares, y pasa a convertirse en una auténtica actividad profesional (recordemos lo ya apuntado en este trabajo: la presencia de una plataforma como *Airbnb* “lo cambia todo”, no sólo por la infinidad de prestaciones y facilidades que aporta, sino porque ya no es un intercambio C2C sino B2C, hay una profesionalización de la actividad), entonces, ya no estamos ante consumo colaborativo, sino ante un empresario que actúa profesionalmente.

En este caso, y dado que esa actividad en el mercado se lleva a cabo sin ningún tipo de control, ni sometida a la estricta regulación del sector que sí soportan los operadores tradicionales de la hostelería, y por tanto sin incurrir en esos costes, cabe perfectamente calificar su actuación como de desleal.

5. Conclusiones

De todo lo dicho anteriormente pueden extraerse las siguientes conclusiones:

1. El fenómeno –en general- de la economía colaborativa es prevalente en gran parte de los mercados modernos, ha supuesto un nuevo modelo de negocio, que sin pretensión puede calificarse de disruptivo, y ha puesto en jaque a los operadores tradicionales en cualquier sector en el que se desarrolla.
2. En el ámbito concreto de las viviendas de uso turístico (o alquiler vacacional, o arrendamiento turístico, o como quiera que se le denomine) una actividad que se venía desarrollando desde siempre ha adquirido, en la actualidad, y como consecuencia de las plataformas digitales y el uso de internet, unas proporciones y volumen de negocio inimaginables hace sólo unos años. En este sentido, empresas como *Airbnb* han jugado un papel esencial en el desarrollo del mercado.
3. El crecimiento masivo de este negocio y su aplicación a las VUT tiene efectos positivos (aumento del número de intercambios, reducción de costes, minimización de asimetrías informativas, etc.) y efectos negativos (deterioro de áreas turísticas, molestias a los vecinos, ‘gentrificación’ de extensas áreas urbanas, etc.), y ha generado una protesta social considerable, agravada por la politización del debate.

4. Lo que hemos denominado “respuesta regulatoria” ante este nuevo fenómeno no ha podido ser más desafortunada: a la deficiencia técnica de la legislación, y ausencia de estudios económicos sólidos que diluciden las bondades o maldades del modelo de negocio, se une la dispersión normativa autonómica. En efecto, cada una de las 17 CC.AA. en nuestro país ha hecho uso de la facultad que tienen para legislar en esta materia, con el resultado de un auténtico “laberinto legal”, y normas de lo más variopintas y dispares, que dejan a los dueños de viviendas en alquiler turístico en situación de absoluta inseguridad jurídica.

5. Desde la óptica del derecho público, el hecho de que esta normativa autonómica – y también, en muchos casos, la municipal- imponga una serie de restricciones en el mercado que pueden considerarse excesivas, y desproporcionadas para el fin que persiguen, ha motivado no sólo la publicación por parte de la CNMC de un extenso informe sobre el sector, sino la impugnación de cierta normativa local y autonómica.

6. Desde una perspectiva de derecho privado, a la actividad que llevan a cabo los dueños de pisos en alquiler turístico cabe hacerle un reproche de deslealtad, bien porque infringe –en caso de existir- normativa reguladora del sector, bien porque no puede calificarse ya de mero consumo colaborativo, sino que la actuación del “anfitrión” es más cercana a la de un empresario que desarrolla una actividad económica, pero sin someterse a los requisitos ni asumir los costes en los que incurren el resto de operadores (hoteles, hostales, pensiones, etc.).

7. En definitiva, un reto al que nos enfrentamos en la actualidad, en el que todos los agentes del mercado (reguladores, empresas, consumidores) están de una forma u otra afectados, y cuya adecuada regulación jurídica marcará sin duda el futuro de las Viviendas de Uso Turístico en España.

Anexo I. Exigencias equipamientos VUT por CC.AA. (Fuente: Informe CNMC)

	Declaración responsable * Registro (régimen de autorización)	Número de registro en publicidad	Estancias mínimas o máximas	Distinción entre proveedores particulares y profesionales	Prohibición/ restricciones en la cesión por habitaciones	Requisitos técnicos y mínimos	Mobiliario y equipamiento mínimos (calefacción, AC, extintor, botiquín, vajilla...)	Placa identificativa exterior	Atención telefónica 24h	Hoja de reclamaciones + información turística	Libro registro * envío a autoridad policial
Andalucía		X	X	X ⁽¹²⁾	X ⁽¹¹⁾	X	X	X		X	X
Aragón	X	X	X	X ⁽¹³⁾	X	X	X	X			
Arturias	X	X				X	X	X		X	X
Baleares	X		X		X	X	X	X	X	X	
Canarias	X	X			X ⁽¹⁴⁾	X	X	X			X
Cantabria*		X			X ⁽¹⁵⁾		X	X	X	X	X
Castilla La Mancha*		X	X		X	X	X	X		X	
Castilla y León		X	X		X ⁽¹⁶⁾	X	X	X	X	X	
Cataluña	X	X ⁽¹⁸⁾	X		X ⁽¹⁷⁾				X	X	X
C. Valenciana	X	X				X	X			X	
Extremadura*		X								X	
Galicia		X	X		X	X	X	X	X	X	X
La Rioja			X	X	X					X	
Madrid	X ⁽¹¹⁾	X	X ⁽¹⁰⁾		X ⁽⁹⁾	X	X			X	X
Murcia**			X			X	X	X		X	X
Navarra					X	X	X	X		X	
País Vasco		X				X	X	X		X	X

*No existe regulación de VUT vigente en la actualidad, se anula el borrador de decreto/ley

**Normativo vigente aplicable a Apartamentos turísticos (AT)

(11) El decreto en vigor no prohíbe la cesión por habitaciones pero obliga a que la vivienda en la que eventualmente se ceda la habitación constituya el domicilio habitual del titular

(12) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de

inmuebles contiguos o no, se excluyen del ámbito de aplicación del decreto, siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos

(13) Los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario o explotados por un mismo gestor que estén ubicados en el mismo

inmueble, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.

(14) Requisito anulado por el TSJC

(15) El decreto vigente prohíbe la cesión por habitaciones. El proyecto de decreto permite la cesión por habitaciones restringiéndola a aquellos viviendas donde

resida el titular, que además debe ser su propietario

(16) Restricción anulado por el TSJC

(17) El decreto vigente prohíbe la cesión por habitaciones.

(18) Se obliga además a las empresas intermediarias a constatar que quien solicite la inserción de anuncios, ofertas o reclamos publicitarios dispone del correspondiente número de registro

(19) El borrador de decreto de modificación del decreto vigente elimina la restricción de cesión por habitaciones

(10) Mínimo de 5 días por estancia: restricción anulado por el TSJM

(11) En el borrador de decreto se añade además un certificado de idoneidad

Bibliografía

ALFARO ÁGUILA-REAL, J.: “La regulación de las plataformas”, en el blog *Derecho Mercantil*, 2 de mayo de 2016, disponible en: <https://derechomercantiles.ana.blogspot.com/2016/05/la-regulacion-de-las-plataformas.html>

DOMENECH, G.: “Se alquilan habitaciones”, 20 de julio de 2016, en el blog *Almacén de Derecho*, disponible en: <https://almacenederecho.org/se-alquilan-habitaciones/>

GONZÁLEZ CABRERA, I. y FONTICIELLA HERNÁNDEZ, B.: “La doble condición del turista que utiliza las viviendas vacacionales en Canarias”, *Diario La Ley*, nº 9261, de 18 de septiembre 2018.

GONZÁLEZ JIMÉNEZ, M.: “La oferta de viviendas de uso turístico a través de plataformas colaborativas: reflexiones desde el derecho de la competencia desleal”, *Revista de Estudios Europeos*, nº 70 (Julio-diciembre 2017), págs. 111-125.

HERRERO SUÁREZ, C.: “La economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico”, en L. MIRANDA SERRANO y J. PAGADOR LÓPEZ (Dirs.) *Retos y tendencias del Derecho de la contratación mercantil*, Ed. Marcial Pons, Madrid 2017, p. 148.

HERRERO SUÁREZ, C.: “Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos”, *Revista de Estudios Europeos*, nº 70 (Julio-diciembre 2017), págs. 150 a 162.

MAGRO SERVET, V.: “Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 4/2013, de 4 de junio”, disponible en <http://www.elderecho.com/tribuna/civil>

VELASCO SAN PEDRO, L. y HERRERO SUÁREZ, C.: “Mercados electrónicos, marcas y Derecho de la competencia”, en VELASCO, ECHEBARRÍA y HERRERO (Dirs.), *Acuerdos horizontales, mercados electrónicos y otras cuestiones actuales de competencia y distribución*, Ed. Lex Nova, Pamplona (2014), págs. 565 y ss.