

D. En particular, el uso turístico de la vivienda*

M.ª Nélida Tur Faúndez
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares
nelida.tur@uib.es

Resumen: *El notable incremento de las viviendas de uso turístico en España pone de relieve la problemática que genera esta figura que, en los últimos tiempos, está provocando movilizaciones sociales. Este trabajo se centra en tres de los principales problemas que se plantean en torno a ellas y sus posibles soluciones: los que afectan a los residentes de la zona, los que afectan a los vecinos, cuando la vivienda se encuentra en un edificio en régimen de propiedad horizontal, y los que se derivan de la contratación del servicio por el consumidor por medio de plataformas digitales.*

Palabras clave: *Viviendas de uso turístico, turismo, propiedad horizontal, plataformas, gentrificación.*

* El trabajo se enmarca en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).



Abstract: *The notable increase in the number of housing for tourist use in Spain highlights the problems generated by this type of housing which, in recent times, has provoked social mobilisations. This paper focuses on three of the main problems that arise around them and their possible solutions: those that affect the residents of the area, those that affect the neighbours when they are in a Condominium Property, and those that derive from the contracting of the service by the consumer through digital platforms.*

Keywords: *Short-term rentals, tourism, gentrification, condominium property, digital platforms, gentrification.*

Sumario: 1. Introducción. 2. La vivienda de uso turístico. Marco normativo. 3. Problemas que afectan a residentes y diferentes soluciones. 4. Problemas que afectan a la convivencia vecinal. 5. Problemas derivados de la contratación con plataformas. 5.1 Reglamento de 1 de abril de 2024 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. 6. Conclusión. 7. Bibliografía.

1. INTRODUCCIÓN

Según la oficina de estadística de la Unión Europea, España es el segundo país de Europa que registra más estancias en alquileres vacacionales, solo por detrás de Francia.

Los alquileres turísticos han crecido con fuerza en los últimos años. Después de que, durante la pandemia, muchos de los propietarios de este tipo de alojamientos los redirigiesen al alquiler residencial por el hundimiento del turismo, la vuelta de visitantes a las ciudades provocó, superando lo más duro del coronavirus, el trasvase inverso. A esto hay que añadir que la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, deja fuera de su ámbito los alquileres de temporada, por lo que no se ven afectados por las limitaciones en las actualizaciones de la renta o por las prórrogas extraordinarias del contrato y esto ha provocado que muchos propietarios se decanten por esta modalidad de arrendamiento. Los alquileres de temporada han experimentado un incremento del 39% en el tercer trimestre del año (2023). De acuerdo con los cálculos del Instituto Nacional de Estadística, las principales plataformas online que comercializan viviendas turísticas (con o sin licencia) han puesto en el mercado este año (2023) una oferta total de 1,54 millones de plazas en toda España.



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

El uso de las redes sociales y la aparición de plataformas en línea (que intervienen de forma notable en la contratación de esta modalidad de alquiler) ha dado lugar a la proliferación del alquiler de viviendas turísticas, propiciando diferentes conflictos de intereses: entre los empresarios del sistema tradicional de alojamiento turístico (los hoteleros y los titulares de los pisos turísticos), por un lado, y los propietarios particulares y las plataformas de economía colaborativa, por otro y, todos ellos, con los residentes.

Se trata de una figura polémica. Los hoteleros ven en este segmento de oferta uno de sus mayores y crecientes competidores y reclaman una regulación mucho más estricta. Alegan que hay una gran diferencia normativa, dado que, a los parámetros de calidad de la oferta, la seguridad en el tráfico, los controles en el ámbito laboral, garantía para los consumidores, etc., son para el alquiler con fines turísticos mucho menos exigentes, hay escaso control de las autoridades sobre esta forma de alojamiento turístico y algunos hoteleros hablan incluso de competencia desleal⁽¹⁾.

Los propietarios, sin embargo, alegan que el derecho a la propiedad privada justifica esa forma de explotación, es una oportunidad de generar riqueza y desarrollo. Que el alquiler vacacional no pone en riesgo la economía ni la supervivencia de los hoteles, porque está destinado a clientes distintos, básicamente a un cliente familiar que busca la convivencia de toda la familia junta en un apartamento.

Para los residentes en general, el alquiler turístico genera otros problemas, como la dificultad de acceso a la vivienda por el aumento de los precios de los alquileres en las zonas en las que prolifera el alquiler vacacional, ya que los propietarios prefieren destinar sus viviendas a este tipo de alquiler por considerarlo más rentable; la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad por parte de los residentes, debido a un aumento de los precios de venta, lo que unido al problema anterior, eleva el coste habitacional, provocando incluso, el abandono de las zonas por los residentes tradicionales, y dando lugar a la «gentrificación», es decir, la población originaria de un determinado lugar es desplazada por otra con mayor poder adquisitivo o por población de paso (también se ha denominado turistificación o síndrome de Venecia)⁽²⁾ (me remito sobre el particular, al capítulo correspondiente de esta misma obra), o incluso el aumento de la presión sobre el territorio, las carreteras, las infraestructuras, el medio ambiente, los recursos hídricos etc.

(1) ROMÁN MARQUEZ, A., «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico, su exclusión de la Ley de arrendamientos urbanos», en Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia, núm. 6, pp. 6 ss.; GUILLÉN NAVARRO, N., «La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español», en Revista Aragonesa de la Administración Pública, núm. 45-46, 2015.

(2) HERRERO SUAREZ, C., «Las viviendas de uso turístico: ¿Enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos», en *Revista de Estudios Europeos*, núm. 70, julio-diciembre, 2017, p. 151.



Lo anterior tiene como consecuencia una tendencia a limitar el alquiler vacacional, en especial en ciudades especialmente tensionadas. Así, Florencia ha tomado la decisión de prohibir los nuevos alquileres residenciales de corta duración en el centro histórico, con el objetivo de intentar liberar más viviendas para los residentes. Nueva York tomó una decisión muy similar y prohibió alquilar apartamentos para estancias menores a 30 días, únicamente podrían sacarse al mercado si el arrendador vive en el apartamento y está presente durante la estancia de los visitantes, que no podrán ser más de dos al mismo tiempo. El turismo descontrolado que ha surgido tras la pandemia se ha convertido en un problema global que se reproduce con la misma intensidad en España que en otros grandes destinos como Florencia, Venecia, Ámsterdam, París o Nueva York. Se adoptan diferentes medidas: tasas, restricciones a los cruceros, moratorias hoteleras... Como veremos, en España también se han adoptado medidas de ese tipo.

Además, se suelen generar conflictos de carácter vecinal cuando estos alquileres se llevan a cabo en comunidades de vecinos sometidas al régimen de propiedad horizontal. A todo ello hay que añadir que esta modalidad de arrendamiento se suele formalizar por medio de plataformas en línea, por lo que está presente la inseguridad jurídica propia de esta forma de contratación, debida a la falta de transparencia.

Me voy a centrar aquí en tres de los problemas que se derivan del alquiler turístico relacionados con la vivienda, que es el objeto de estudio de esta obra, dejando al margen los conflictos que pueden surgir entre los hoteleros y los arrendadores de viviendas turísticas:

- 1) Problemas que afectan a los residentes locales.
- 2) Problemas que afectan a la convivencia vecinal.
- 3) Problemas derivados a la contratación a través de las plataformas.

No obstante, es necesario previamente determinar qué es una vivienda de uso turístico y cuál es el marco normativo en el que nos hemos de desenvolver.

2. LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO. MARCO NORMATIVO

La terminología para referirse a este fenómeno es diversa: alquiler turístico, arrendamiento vacacional, viviendas de uso turístico, comercialización de estancias turísticas, alquiler de alojamientos de corta duración... Se trata de la entrada en el mercado turístico de viviendas de los particulares o



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

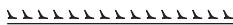
de una parte de ellas. En nuestro país, eminentemente turístico, siempre se ha dado el arrendamiento de temporada con fines turísticos. Pero no hay que confundir los apartamentos turísticos y las viviendas de uso o con fines turísticos, según la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, la principal deferencia está en que la denominada vivienda de uso turístico es una vivienda destinada a un uso residencial, que puede pertenecer a un particular, y que incluso se puede encontrar en una comunidad de vecinos (caso de pisos en edificios plurifamiliares), mientras que los apartamentos turísticos están destinados a un uso de servicios de alojamiento, ocupando normalmente todo un edificio destinado a este fin. Estos últimos, además, deben cumplir con unos requisitos adicionales, como poseer una recepción y zonas comunes, y se clasifican por categorías (indicadas habitualmente con el número de llaves que se le asignan).

Sin embargo, no es fácil dar un concepto de viviendas de uso turístico. En el Derecho español, el marco legal es muy cambiante, complejo, variado y disperso, una auténtica maraña legal, en la que se entrecruza la normativa estatal, la autonómica y la municipal, y dificulta la unificación terminológica y conceptual⁽³⁾. Nos detendremos, a continuación, en ese marco normativo.

Tradicionalmente la Ley de Arrendamientos Urbanos había dado cobertura legal a estos sistemas de alojamiento turístico, dentro del arrendamientos de temporada, pero la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas, excluye del ámbito de aplicación de la LAU algunos arrendamientos de uso turístico. ¿Cuáles son los arrendamientos excluidos y qué normativa se les aplica? la cuestión no resulta sencilla, es necesario analizar la normativa al respecto de las diferentes comunidades autónomas junto con la normativa estatal y observamos que hay notables diferencias entre ellas. La respuesta a estas cuestiones resulta imprescindible para poder determinar cuál es el ámbito objetivo del contrato, esto es, para saber qué tipo de viviendas pueden ser viviendas con fines turísticos, o de uso turístico.

Tal y como expresa la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013, de 4 de junio, el incremento del uso turístico en los alojamientos privados puede dar cobertura a situaciones de intrusismo y de competencia desleal, lo que podría ir en detrimento de la calidad del turismo. Con la finalidad de que puedan ser regulados por la normativa sectorial, la reforma excluye estos arrendamientos de su regulación y señala que en el caso de que no se produzca esta regulación sectorial, se regirán por las normas de la LAU sobre el arrendamiento de temporada.

(3) MARTINEZ NADAL, A. «Sobre el cambiante y divergente concepto de alquiler turístico en el Derecho español», *Diario La Ley*, núm. 9712, octubre de 2020, p. 4.



En efecto, el artículo 5 de la LAU entre los arrendamientos excluidos de la aplicación de la Ley incluye:

e) 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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Según dispone el artículo 3 LAU los arrendamientos de temporada tendrán la consideración de arrendamiento para uso distinto de vivienda y, por lo tanto, se rigen por lo dispuesto en su Título III. Pero se excluyen aquellas cesiones temporales que reúnan los siguientes requisitos:

1. Se ceda el uso de la totalidad del inmueble.
2. Se trate de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediata.
3. Se haya comercializado o promocionado en canales de oferta turística.
4. Realizada con finalidad lucrativa.
5. Estar sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial.

La redacción del precepto nos da a entender que es necesaria la concurrencia de todos estos requisitos para que esos arrendamientos queden excluidos de la LAU, la falta de alguno de ellos implica, pues, que se regirán por el Título III como arrendamientos para uso distinto de vivienda salvo que haya alguna regulación específica para ese tipo de cesiones de uso.

El precepto remite la regulación del alquiler de viviendas para uso turístico a la normativa turística, que dada la asunción de competencias que han realizado las comunidades autónomas sobre la materia, será esencialmente autonómica. Sin embargo, únicamente para los casos en que exista ese régimen específico, pues en los casos en que no exista régimen específico derivado de la normativa sectorial turística, la norma aplicable será la LAU, aplicándose las previsiones para el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

La doctrina⁽⁴⁾ ha reiterado que la reforma en este punto era completamente innecesaria porque lo que ocurría antes de la misma era exactamente eso: que estos arrendamientos se regían por la normativa sectorial específica,

(4) CARRASCO PERERA, A., «Comentarios al Proyecto de Ley de reforma de los arrendamientos de viviendas» en *Revista CESCO de Derecho de consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>, núm. 4, 2012, p. 121; CAMPUZANO TOMÉ, H., «El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica», *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 749, mayo 2015, p. 1208.

D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

cuando existía y, en caso contrario, por el régimen de los arrendamientos de temporada. Y es que las competencias que en virtud de lo dispuesto en el artículo 148.1.18 CE tienen las diferentes Comunidades Autónomas en materia de turismo, permiten que todos aquellos contratos generados en el ámbito turístico queden sometidos al control y potestad sancionadora de la correspondiente Comunidad Autónoma, excluyéndose dicho control de la regulación de la LAU. Lo único que se hace con la reforma es reconocer expresamente el sometimiento a la normativa turística autonómica correspondiente de estos contratos, cosa que ya era así de facto.

Así pues, resulta imprescindible analizar la normativa autonómica para poder concretar cuál es el objeto del contrato objeto de estudio, sin dejar de tener presente la redacción del artículo 5 de la LAU, ya que cuando no haya regulación autonómica sobre ello, se aplicará la LAU.

Me voy a centrar en cinco comunidades autónomas que creo que son las más representativas, por su importancia como zonas receptoras de turismo. El rango de las normas que regulan la cesión de viviendas para uso turístico suele ser administrativo, el Decreto, aunque no ocurre así en Baleares o Cataluña que se regula con rango de Ley. Andalucía se rige por el Decreto 28/2016 de 2 de febrero de las viviendas con fines turísticos, recientemente modificado por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de viviendas de uso turístico; Baleares regula la materia en la Ley 6/2017 de 31 de julio, recientemente modificado por el Decreto Ley de 2 de octubre de 2023 de lucha contra el alquiler turístico ilegal; Canarias dedica el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, a lo que denomina viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma; en Madrid es de aplicación 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, La Comunidad Valenciana promulgó el Decreto 10/2021, de 22 de enero del Consell, que es el reglamento regulador del alojamiento turístico; y, por último, Cataluña con su reciente Decreto Ley de 7 de noviembre 2023, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico.

En todas estas normativas existen puntos en común, que voy a destacar a continuación:

En primer lugar, el concepto de alquiler vacacional que debe tener por objeto un inmueble destinado a uso residencial que, además debe estar completamente equipado y en condiciones de uso inmediato. Es decir, ha de estar amueblado y el equipamiento debe consistir, como mínimo, en el suministro de ropa de cama y el menaje correspondiente (manteles, toallas...).

Además, la cesión de la vivienda debe ser de carácter oneroso y el arrendamiento debe comprender la totalidad de la vivienda (únicamente



la norma andaluza admite el arrendamiento parcial de parte de la vivienda (lo que contradice lo dispuesto en el art. 5.e) de la LAU que exige que la cesión temporal de uso sea de la totalidad de la vivienda.

Por lo que respecta a la duración máxima de la cesión, las regulaciones estudiadas adoptan criterios diferentes: Andalucía ha optado por fijar límites máximos a la cesión de dos meses, en Baleares las estancias no pueden ser superiores a un mes, Canarias, Madrid y País Valenciano, no establecen ningún límite.

Por último, la inscripción en un registro sectorial específico es también una exigencia común impuesta por la totalidad de las regulaciones. La cautela con la que se contempla el fenómeno y la necesidad de establecer un control inicial que permita comprobar el cumplimiento de los requisitos administrativos es lo que la justifica. En muchos casos, la inscripción en el registro se inicia mediante una declaración responsable, como ocurre en Madrid, Valencia o Baleares. Y todas las normas prevén el establecimiento de un régimen disciplinario de inspección y, en su caso, imposición de sanciones.

Sin embargo, a pesar de las diferentes normas que regulan el fenómeno del alquiler vacacional, la figura sigue planteando problemas, nos detendremos, a continuación, en algunos de ellos y en las soluciones que se barajan para hacerles frente.

3. PROBLEMAS QUE AFECTAN A RESIDENTES Y DIFERENTES SOLUCIONES

La característica general en todas las regulaciones es la preocupación por evitar fenómenos no deseables derivados del exponencial incremento de alojamientos de uso turístico, que está mermando el mercado del alquiler residencial en zonas céntricas de grandes ciudades especialmente tensionadas, dado el enorme impacto de esta actividad sobre la configuración y la convivencia social de los barrios. Todo ello afecta directamente a la falta de viviendas de alquiler y tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y los recursos energéticos y, también, dificulta el acceso a la vivienda en propiedad por los residentes, pues los precios de venta aumentan de forma considerable. En definitiva, las diferentes regulaciones pretenden dar solución al primero de los problemas que hemos apuntado que afecta a los residentes, pero también hay preocupación por proteger a la empresa tradicional turística.

Hay que tener presente que, además de las competencias que tienen las Comunidades Autónomas en materia de ordenación turística, gestión



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

de registros de empresas y actividades turísticas, autorización de alojamientos, etc., los Ayuntamientos, Consejos insulares y Cabildos se encargan de la ordenación territorial y, por lo tanto, completan el marco jurídico al regular cómo actuar sobre el territorio. Por ese motivo, el alquiler turístico en zonas de elevada concentración turística ha sido sometido a regulaciones restrictivas, que han sido y están siendo enormemente controvertidas.

De este modo, el Ayuntamiento de Madrid ha puesto en marcha en abril de 2024 un plan de choque contra las viviendas de uso turístico que, entre otras medidas, prevé la suspensión temporal de la concesión de licencias y el cese de autorizaciones para transformar locales comerciales en apartamentos turísticos en el distrito Centro (aunque no entrará en vigor hasta que se apruebe la normativa urbanística, cosa que se prevé que tendrá lugar en 2025).

A finales de mayo del mismo año, se ha aprobado en Valencia una moratoria para suspender durante un año la concesión de licencias, mientras se prepara una nueva regulación por el Ayuntamiento (el Ayuntamiento ya había suspendido previamente las licencias en algunas zonas de la ciudad).

Gijón y San Sebastián también han suspendido la concesión de licencias con la intención de regular el fenómeno, mientras el parlamento de la Comunidad Asturiana prepara una Ley nueva que pretende prohibir el alquiler por habitaciones, exigir autorización de las comunidades de vecinos, dar más poder a los ayuntamientos y reforzar las multas.

En Palma de Mallorca los alquileres vacacionales fueron prohibidos en 2018, salvo aquellos que eran casas aisladas, chalés o viviendas unifamiliares, pero para este año 2024 el Ayuntamiento ha anunciado nuevas medidas, como la prohibición de crear nuevos alquileres vacacionales, limitar los cruceros y los coches de alquiler (habrá que ver si se llevan a cabo y cómo se hace). En el resto de Mallorca, algunos municipios permiten el alquiler vacacional. De todos modos, en las Islas Baleares, la Ley 3/2022, de 15 de junio de modificación de la Ley de Turismo de las Islas Baleares suspendió las licencias para nuevas plazas de alojamiento turístico (con algunas excepciones) por un plazo de cuatro años (hasta el año 2026), periodo en el cual los *Consells* insulares deberán desarrollar sus propios requisitos y planes para la asignación de plazas y las oportunas licencias.

En Canarias el parlamento autonómico rechazó en abril de 2024 implantar una moratoria a los pisos turísticos, aunque se está tramitando una nueva ley que permitiría a las comunidades de vecinos prohibir la creación de pisos turísticos en sus edificios, entre otras medidas.

En Barcelona el Ayuntamiento tiene competencia para decidir sobre los alquileres turísticos y ha realizado diversas actuaciones restrictivas, como la suspensión de la concesión de licencias turísticas en zonas tensionadas,



duras inspecciones de turismo y en diciembre de 2021 se aprobó un plan de alojamientos turísticos que prohíbe alquilar habitaciones turísticas por períodos de 31 días o menos. Desde entonces, la concesión de nuevas licencias turísticas está prácticamente paralizada en Barcelona. Pero durante el mes de junio de 2024, el alcalde de Barcelona ha anunciado una de las medidas más drásticas que, hasta la fecha, se han adoptado en España sobre esta cuestión: eliminar las viviendas turísticas para el año 2029.

Pero ¿están justificadas estas regulaciones restrictivas? No podemos perder de vista que existen diferentes intereses en juego y nuestros tribunales intentan ponderar de forma equitativa todos esos intereses, como sostiene la STS de 24 de septiembre de 2019 (ECLI: ES: TS:2019:2853). Especial interés tiene la STJUE de 22 de septiembre de 2020 que se pronuncia sobre si está justificada una norma francesa que establece un sistema de autorización para los alojamientos turísticos. Entre otras, se planteó una cuestión prejudicial sobre la compatibilidad del sistema de autorización de las normativas nacionales con la Directiva de servicios.

El Tribunal señaló que un régimen de autorización que es restrictivo de la libre prestación del servicio debe cumplir los requisitos establecidos en el capítulo III, sección 1, de la Directiva 2006/123, relativa a los servicios en el mercado interior, tanto en el artículo 9.1⁽⁵⁾, es decir, estar justificado por una razón imperiosa de interés general⁽⁶⁾ y ser proporcionado, como señala el artículo 10.2⁽⁷⁾, esto es ser proporcionado a dicho objetivo

(5) «Regímenes de autorización.

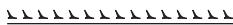
1. Los Estados miembros solo podrán supeditar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio a un régimen de autorización cuando se reúnan las siguientes condiciones:

a) el régimen de autorización no es discriminatorio para el prestador de que se trata;
b) la necesidad de un régimen de autorización está justificada por una razón imperiosa de interés general;
c) el objetivo perseguido no se puede conseguir mediante una medida menos restrictiva, en concreto porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz».

(6) Señala FERRER GUARDIOLA, J. A., *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la «nueva propiedad»*, Valencia 2024, p., 594, que las razones imperiosas de interés general más alegadas por los entes locales son la protección del medio ambiente y el entorno urbano. Sin embargo, la referencia que hace el precepto a «objetivos de la política social y cultural» actúa como un cajón de sastre en manos de las Administraciones Pùblicas competentes a la hora de ordenar las viviendas de uso turístico.

(7) «2. Los criterios contemplados en el apartado 1 deberán reunir las características siguientes:

a) no ser discriminatorios;
b) estar justificados por una razón imperiosa de interés general;
c) ser proporcionados a dicho objetivo de interés general;
d) ser claros e inequívocos;
e) ser objetivos;
f) ser hechos públicos con antelación;
g) ser transparentes y accesibles.»



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

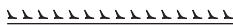
de interés general, claro inequívoco y objetivo, ser hecho público con antelación y ser transparente y accesible.

La normativa francesa establece ese régimen de autorización previa para el alquiler turístico en ciertos municipios en los que hay escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, se pretende con ello garantizar una oferta suficiente de viviendas para arrendamientos de larga duración y a precios asequibles, lo que el Tribunal de Justicia considera que constituye una razón imperiosa de interés general en el sentido de la Directiva 2006/123, y proporcionada al objetivo perseguido, porque se circscribe al a una determinada actividad de alquiler y su ámbito geográfico está limitado.

Los tribunales españoles han recogido los criterios sentados por el TJUE⁽⁸⁾, en este sentido la STS de 19 de noviembre de 2020 (ECLI: ES: TS:2020:3842) en la que se discute sobre un acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Bilbao en el que se introducían una serie de exigencias a las viviendas de uso turístico para poder operar como tales. El Tribunal Supremo, con cita expresa de la anteriormente citada STJUE dice que «es evidente que nos encontramos ante un supuesto en el que la intervención normativa municipal estaba más que legitimada por cuanto tal intervención –ubicando la vivienda de uso turístico en el ámbito urbanístico equipamental de la ciudad de Bilbao– iba claramente, y sin duda, dirigida a la protección del *derecho a la vivienda*, digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española así como al control del denominado, por la Directiva de Servicios, *entorno urbano*. Estos dos conceptos permiten, sin duda, entender que nos encontramos –en supuestos como el de autos ante “una razón imperiosa de interés general” que habilita a la Administración local», para someter a las VUT a cumplir con los requisitos que se cuestionan.

La STS de 26 de enero de 2021 (ECLI: ES: TS:2021:210) se pronuncia de forma semejante cuando se impugna un Plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico, aprobado por el Ayuntamiento de Barcelona, reitera los argumentos de la STS de 10 de noviembre de 2020 y afirma que «es evidente que nos encontramos ante un supuesto en el que la intervención normativa municipal estaba más que legitimada por cuanto tal intervención... iba claramente, y sin duda, dirigida a la protección del “derecho a la vivienda”, digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española así como al control [...] del denominado, por la Directiva de Servicios, “entorno urbano”».

(8) Véase MARTÍNEZ NADAL, A, «Alquiler turístico y restricciones legales: el derecho a la vivienda como causa justificativa (A propósito de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 y su recepción en la jurisprudencia española)», en *Diario La Ley*, núm. 9873, junio de 2021, pp. 13 ss.



En definitiva, la tendencia de la jurisprudencia tanto europea como española, es la de interpretar el concepto de «razón imperiosa de interés general» para valorar la legalidad de la normativa turística y urbanística que regula las viviendas de uso turístico, considerando el derecho a la vivienda como causa justificativa de restricciones a esa actividad económica⁽⁹⁾. Quizás el problema se encuentre en determinar cuál es el límite a estas restricciones⁽¹⁰⁾.

4. PROBLEMAS QUE AFECTAN A LA CONVIVENCIA VECINAL

Para resolver los problemas de convivencia entre los vecinos hay que recurrir a la normativa sobre propiedad horizontal. El ordenamiento jurídico español, tiene presente que el alquiler de una vivienda para uso turístico afecta de forma directa a otros intereses privados, concretamente a los de los copropietarios del resto de las viviendas que se encuentren en el mismo edificio o urbanización de la vivienda ofertada en alquiler turístico. La falta de una norma estatal que resolviera de forma clara el problema obligó a recurrir a la LPH. El fenómeno del alquiler vacacional se ha venido considerando como una actividad molesta para los demás propietarios, incluso se ha entendido que esta actividad tenía como consecuencia un uso excesivo de los elementos comunes. En muchas ocasiones, las reclamaciones se incardinaban en el artículo 7.2 LPH, que impide al propietario llevar a cabo actividades prohibidas en los estatutos o dañosas para la finca, que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Además, las comunidades de vecinos adoptaban acuerdos para la prohibición de pisos turísticos que generaban dudas sobre su validez porque se trataba de restricciones del derecho a la propiedad privada y porque afectaban al título constitutivo y ello exigiría la unanimidad para adoptar estos acuerdos.

El RD ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler pretende, según su Preámbulo, promover la vivienda (y se encuentra) y entre las causas que habían provocado la falta de vivienda para alquiler residencial, se encuentra el fenómeno del alquiler turístico.

(9) MARTINEZ NADAL, A., «Alquiler turístico...», cit., p. 17.

(10) En este sentido, se ha mantenido que estos acuerdos limitativos de derechos han de ponderarse adecuadamente conforme a los principios de proporcionalidad, necesidad y no discriminación (arts. 3 y 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, debiendo justificar, en cada caso concreto, los motivos por los que la decisión adoptada es la menos lesiva de cuantas pudieran adoptarse. VALENTÍN, J., «La cuestionable legalidad de las moratorias municipales a las viviendas turísticas», en *Diario La Ley*, 3 julio 2024, p. 5.



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

El Real Decreto introdujo un número 12 en el artículo 17 LPH que pretendía resolver estos problemas, al decir «Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

12) El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría 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, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

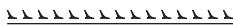
Esto es, se exigía la mayoría cualificada para aprobar un acuerdo que limite el destino de la vivienda a usos turísticos, pero también cuando condiciona dicho destino incrementando, por ejemplo, la participación en los gastos comunes.

El precepto hacía referencia a la normativa sectorial turística, que puede ser de carácter autonómico ya que las Comunidades Autónomas tienen asumidas estas competencias. La compatibilidad entre ambas normativas se produce porque la concesión de licencias administrativas para los alquileres turísticos que estén en un complejo inmobiliario iba, en muchos casos, condicionada a que en el título constitutivo o en los estatutos no hubiera prohibición clara y expresa de tal actividad.

Sin embargo, ante la redacción del número 12 del artículo 17 LPH la doctrina se planteó qué es lo que había que entender por acuerdo que limite o condicione el ejercicio de la actividad y 2) Cuál era el *quorum* en los acuerdos adoptados en la junta de propietarios.

La redacción del precepto dió lugar a diferentes posiciones doctrinales sobre cuáles son los acuerdos que exigen esas tres quintas partes para su aprobación. Por un lado, se defendió que, atendiendo al tenor literal del precepto, no era posible la limitación o prohibición absoluta de pisos turísticos⁽¹¹⁾, que vulneraría el derecho a la propiedad privada, salvo que se justifique que el alquiler turístico perjudica el interés general, en definitiva, que haya una

(11) GOMÁ LANZÓN, F., «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD ley 21/2018, de 14 de diciembre» en www.hayderecho.com, 22 de enero 2019, <https://www.hayderecho.com/2019/01/21/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rd-ley-21-2018-de-14-de-diciembre/>, y FERRER GUARDIOLA, J. A., *El Régimen de la vivienda...*, cit., p. 300.



causa justa que la respalde. Otros autores⁽¹²⁾, mantenían una posición favorable a la prohibición absoluta de pisos turísticos conforme a una interpretación teleológica, pues si la razón general del Decreto Ley 21/2018 era incentivar el mercado de la vivienda para su compraventa o alquiler, y se consideró que uno de los actuales obstáculos para ellos era el fenómeno del alquiler turístico, parece conforme al espíritu de la ley la posibilidad de prohibirlo⁽¹³⁾. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020 y otras posteriores (de 5 de noviembre de 2020, o de 22 de enero de 2021) se han manifestado en este último sentido.

Hasta octubre de 2024 el Tribunal Supremo no se había pronunciado expresamente sobre la interpretación del artículo 17.12 LPH, pero había reconocido que la actividad de alquiler turístico es una actividad económica y desempeñar esta actividad exige «la prestación de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda» (STS de 29 de noviembre de 2023 ECLI: ES: TS: 2023:5199). Así pues, estos inmuebles «si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico» (STS de 27 de noviembre de 2023 ECLI: ES: TS:2023:5197).

El alquiler turístico, según estas sentencias, además de suponer una actividad por la que se ofrece alojamiento, por motivos turísticos o vacacionales, de forma temporal a cambio de una contraprestación económica, «implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas de uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda».

En las dos sentencias mencionadas la comunidad de propietarios tenía incluido en sus estatutos una cláusula en la que se prohibía llevar a cabo actividades económicas en las viviendas, por lo que, sin necesidad de recurrir a lo dispuesto en el número 12 del artículo 17 de la LPH, se

(12) CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., *Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Comentario al artículo 17,12 de la Ley de Propiedad Horizontal)*, Madrid 2022, pp. 108 ss.

(13) Respecto a los acuerdos adoptados por la junta de propietarios sobre la prohibición de alquiler de viviendas para uso turístico, dice Cerdeira, que han de adoptarse por mayoría tres quintos, y se ha planteado si en tal mayoría ha de exigirse el consentimiento expreso del vecino que pueda verse afectado por el acuerdo limitador o condicionante de la actividad turística que tal vecino venía realizando antes en su piso, pues tal acuerdo está afectando a su derecho de propiedad. Sin embargo, puesto que el mismo precepto establece que tales acuerdos no tendrán efectos retroactivos hay que entender que un vecino en tal situación no podrá verse perjudicado. En cuanto a adquirentes posteriores al acuerdo de la comunidad de propietarios, se verán afectados por la prohibición siempre que éste se haya inscrito en el Registro de la propiedad. De este modo, si el acuerdo no si el acuerdo no está inscrito el nuevo adquirente no estará vinculado por él, por el principio de inoponibilidad frente a terceros de lo no inscrito. *Vid. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., Pisos turísticos..., cit.*, p. 149 y193.



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

ordenó la cesación de la actividad de alquiler turístico o vivienda de uso turístico. Así pues, aquellas comunidades de propietarios que en sus estatutos hubieran incluido la prohibición de realizar actividades económicas en las viviendas, podrían excluir el ejercicio de la actividad de alquileres de viviendas de uso turístico por cualquier vecino.

En mes de octubre de 2024, el Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias que van más allá.

Las Sentencias del Tribunal Supremo Pleno 1232/2024 de 3 octubre 2024, y 1233/2024 de 3 octubre 2024, realizan, por primera vez, una clarificadora interpretación del artículo 17.12 LPH, pronunciándose sobre si la prohibición de desarrollar las actividades turísticas a las que se refiere el artículo 5 e) de la LAU en una comunidad de propietarios ha de adoptarse por mayoría de tres quintos o por unanimidad de los propietarios.

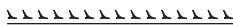
Se parte de la idea de que prohibir el uso de elementos privativos en el régimen de propiedad horizontal no es contrario al artículo 33 de la Constitución, pues obedece a la función social de la propiedad, dado que es una aspiración legítima de la comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos y de posibles conflictos de convivencia entre propietarios y ocasionales usuarios.

En las dos sentencias se realiza una interpretación de la expresión «límite o condicione» que se incluye en el artículo 17.13 LPH y que, como hemos visto, es controvertida. Vamos a detenernos brevemente en ellas:

De acuerdo con el artículo 3.1 CC, relativo a la interpretación de las normas, sostienen que si se adoptase el criterio gramatical, el término «limitar» no excluye «prohibir». Sin embargo, puesto que el precepto citado otorga preminencia al espíritu y finalidad de las normas, hay que proceder a una interpretación teleológica. La jurisprudencia suele atender a preámbulos o exposiciones de motivos, que suelen aclarar la razón de ser de una norma. En el preámbulo del RDL 7/2019, de 1 de marzo se justifica la adopción de medidas urgentes ante las dificultades actuales de acceso a la vivienda de alquiler como consecuencia, entre otros motivos, del alquiler turístico. Se propicia, pues la interpretación de que la limitación del alquiler turístico incluya su prohibición. El TS considera que la atribución de la facultad de prohibición con la mayoría reforzada es una medida proporcionada a los intereses en conflicto.

Para terminar, concluyen que sería contradictorio con las últimas modificaciones de la LPH, someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, pues sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo.

La polémica queda finalmente resuelta cuando la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, añade un párrafo 3º al art. 7 LPH exigiendo la aprobación



expresa de la comunidad de vecinos para llevar a cabo la actividad prevista en el art. 5 letra e de la LAU.

Esta aprobación, según exige el art. 17.12 LPH, requerirá el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de cuotas de participación.

5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA CONTRATACIÓN CON PLATAFORMAS

La contratación mediante plataformas en línea se caracteriza porque se produce una relación a tres bandas: el prestador de servicios (en el caso del alquiler turístico, puede ser el titular de la vivienda, que también recibe el nombre de anfitrión) ofrece unos servicios a un turista a través de una página web, mediante una plataforma *on line*; por otro lado, el turista que disfruta del servicio proporcionado por el anfitrión pero que ha accedido al mismo a través de la plataforma. Hay, pues, tres sujetos implicados y es necesario delimitar el papel que juegan, qué obligaciones y derechos surgen para cada uno de ellos, cuál es la relación jurídica que existe entre estos sujetos.

En un sector como el del alquiler turístico, en el que la oferta ilegal es enorme, piénsese que según Hosteltur (en octubre de 2023) la oferta ilegal de alquiler turístico es del 90 % del alquiler real, es especialmente relevante saber quién de esos sujetos será el responsable cuando en la plataforma se ofrece un alquiler ilegal.

Dado que la LSSICE exonera de responsabilidad por la información que alojan a los prestadores de servicios de la sociedad de la información que actúan como meros intermediarios, es claro, que a los efectos de determinar la responsabilidad en que puedan incurrir las plataformas digitales ante la oferta ilegal de alquiler turístico, resulta imprescindible tener presentes criterios que nos permitan distinguir si actúan como prestador de servicios de la sociedad de la información o como prestador del servicio subyacente, la falta de regulación sobre este aspecto genera inseguridad jurídica por lo que vamos a detenernos en cómo se ha venido resolviendo esta cuestión en la práctica.

La consideración de una plataforma digital turística como un servicio de la sociedad de la información puede tener importantes consecuencias prácticas como ocurre en la STJUE 19 diciembre 2019, en el caso *c- 390/18 Airbnb Irlanda IC, Hotelière Turense Sas, Association pour un hébergement et un Tourisme professionnel (AHTOP)*, que afirma que Airbnb Ireland no ejerce una influencia decisiva en las condiciones de prestación de los servicios de alojamiento y por ello procede calificar la actividad de esta plataforma como «de «servicio de la sociedad de la información» comprendi-



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

do en el ámbito de aplicación de la Directiva 2000/31/CE, de forma que su actividad es un servicio de intermediación entre los titulares del alojamiento y quienes quieren utilizar los servicios de alojamiento. En consecuencia, se verán exonerados de la responsabilidad por la información que alojan si se dan las circunstancias exigidas por la LSSI.

A nivel nacional, nuestra jurisprudencia se ha pronunciado sobre si se le exige a la plataforma un deber de control o supervisión de la licitud de las ofertas de alojamiento que se publicitan en su web, afirmando que la plataforma, dada su naturaleza de prestador de servicios intermediario, no está obligada a mencionar el número de registro en la publicidad de los alojamientos turísticos, en este sentido se ha pronunciado, entre otras, la STS 30 diciembre 2020 (ECLI: ES: TS:2020:4484).

Pero esta exoneración de responsabilidad de las plataformas en línea unida a la opacidad que existe cuando un usuario contrata un alquiler turístico a través de sus servicios ha provocado la necesidad de generar seguridad y confianza en los destinatarios del servicio de las plataformas ya que, como hemos dicho, en el ámbito del alquiler turístico la oferta ilegal es enorme. El Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales), que es de aplicación en las relaciones entre empresarios y plataformas en línea, aunque parte de la idea de la exención de responsabilidad de los prestadores de servicios intermediarios, establece una serie de obligaciones de diligencia debida para los prestadores de plataformas en línea que permiten a los consumidores celebrar contratos a distancia con comerciantes, entre ellas se encuentra la trazabilidad, que exige a las plataformas, antes de autorizar al empresario el uso de sus servicios, que les solicite cierta información (identidad, localización y certificación acreditativa de que el servicio ofrecido cumple con la normativa aplicable)⁽¹⁴⁾. Sin embargo, en el sector del alquiler de alojamientos de corta duración los anfitriones suelen ser particulares que no encajan en el concepto de comerciantes según el Derecho de la Unión, y no les resulta aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Servicios Digitales.

La situación de los usuarios de las viviendas de uso turístico es de gran inseguridad jurídica, ya que desconocen si cuando contratan a través de la plataforma están contratando un arrendamiento ilegal. Ante esta situación la Unión Europea ha aprobado un Reglamento que permite regular los contratos de arrendamiento de corta duración con independencia de quienes sean los anfitriones y en España, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre

(14) Véase sobre el particular, TUR FAÚNDEZ, M. N., «¿Se quedó corto el Reglamento (UE) 1150/2019? Los deberes de transparencia previstos en el RSD y los RMD para las relaciones de las plataformas en línea con los profesionales», en *Equidad y transparencia en plataformas de alojamiento hotelero en España*, Barcelona 2024, pp. 140 ss.

por el que se regula el procedimiento de Registro único de Arrendamientos y se crea la ventanilla única digital, se desarrolla el Reglamento. Expondremos, a continuación, sus principales rasgos.

5.1 Reglamento de 1 de abril de 2024 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724

El alquiler de corta duración está cada vez más regulado a nivel nacional, regional y local, se han tomado medidas para mejorar la transparencia, se ha exigido registrar estas actividades para que las autoridades tengan conocimiento de qué anfitriones alquilan sus propiedades, incluso se ha solicitado a las plataformas en línea que proporcionen datos sobre los anfitriones y sus actividades. Sin embargo, la actividad de las plataformas en línea se desarrolla de manera transfronteriza y eso dificulta enormemente el control por las autoridades públicas.

El Reglamento Europeo sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alojamiento de corta duración por el que se modifica el Reglamento UE 2018/1724, tiene como objetivo fundamental armonizar y mejorar la generación y el intercambio de datos sobre el alquiler de alojamiento de corta duración en toda la Unión Europea y aumentar la transparencia en el sector del alquiler de alojamientos de corta duración. No hay oposición de las grandes plataformas *Air BNB* afirma que facilitará que las autoridades locales dispongan de los datos necesarios para regular de manera justa el turismo) *Guest Ready* también se ha pronunciado en ese sentido.

Para lograr sus objetivos la propuesta de Reglamento, que está en vigor, pero que será aplicable a partir del 20 de mayo de 2026 (por lo que plataformas, anfitriones y Estados miembros deben llevar a cabo las actuaciones necesarias para que ello sea posible), atribuye obligaciones a los Estados miembros, a las plataformas y a los anfitriones. Veremos, a continuación, cuáles son las principales:

a) Obligaciones para los Estados Miembros

1. Se pretende la armonización de los sistemas de registro establecidos a nivel nacional, regional o local exigiendo a los Estados miembros que



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

velen por que los procedimientos de registro se basen en las declaraciones de los anfitriones, permitan la expedición automática e inmediata de un número de registro para cada unidad específica tras la presentación de la información que se le exige al anfitrión, se disponga de medios técnicos para evaluar la validez de los números de registro... etc. (art. 4 del Reglamento). Este número de registro es un identificador único de la unidad alquilada y debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades. El número de registro se incluye en un Registro público que será fácilmente accesible.

2) Las autoridades competentes podrán verificar la declaración y cualquier documentación justificativa presentada por el anfitrión en cualquier momento tras la expedición del número de registro. Si no es correcta o es incompleta, podrá pedir al anfitrión que rectifique y si no lo hace podrá suspender la validez de los números de registro afectados (art. 6 del Reglamento).

3) El Estado miembro que haya establecido uno o varios procedimientos de registro con arreglo al art.4 del Reglamento establecerá una ventanilla única digital para la recepción y transmisión de los datos de actividad, el número de registro pertinente y la URL de los anuncios proporcionados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración y designará a la autoridad responsable del funcionamiento de la ventanilla única (arts. 10 y 11 del Reglamento y art. 7 del Real Decreto 1312/2024 se refieren a las funciones de esa ventanilla única digital en España). Esta ventanilla tiene por objetivo evitar que las plataformas en línea de alquiler de corta duración se enfrenten a requisitos técnicos diferentes y a varios puntos de acceso para el intercambio de datos dentro de un Estado miembro. Con ello se garantizan, según la Exposición de Motivos del Reglamento, unos procesos de intercambio de datos oportunos, fiables y eficientes.

Además, la ventanilla, entre otras cosas, proporcionará una interfaz técnica que permita la transmisión de máquina a máquina y manual de los datos antes mencionados, facilitará que las plataformas en línea realicen comprobaciones aleatorias de la validez de los números de registro proporcionados por los anfitriones y que las autoridades competentes reciban los datos transmitidos por las plataformas.

4) Los Estados miembros designarán una autoridad que supervise la ejecución de las obligaciones establecidas en el Reglamento y que informe cada dos años a la comisión sobre dicha ejecución (art. 14 del Reglamento).



b) *Obligaciones para las plataformas*

Se establecen una serie de obligaciones relativas al diseño de su interfaz, éste debe exigir a los anfitriones que declaren por sí mismos si la unidad ofrecida para los servicios de corta duración está situada en una zona en la se aplica un procedimiento de registro (art. 7 del Reglamento). Además, en esos casos, diseñaran y organizarán el interfaz de manera que los anfitriones permitan a los usuarios identificar la unidad mediante el número de registro y de manera que puedan garantizar que los anfitriones hayan facilitado un número de registro antes de permitir la oferta de servicios de alquiler de alojamiento de corta duración con respecto a esa unidad.

Las plataformas harán esfuerzos razonables para comprobar aleatoriamente la declaración de los anfitriones sobre la existencia o no de un procedimiento de registro e informarán a las autoridades competentes y a los anfitriones de los resultados de las comprobaciones.

Están obligadas a cumplir las obligaciones de información con respecto a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en los que intermedien cuando se trate de unidades situadas en zonas donde se haya establecido un procedimiento de registro. En particular, tienen la obligación de transmitir datos de actividad y números de registros de forma mensual a la ventanilla única digital del Estado miembro donde está situada la unidad por medio de comunicación de máquina a máquina (art. 9 del Reglamento y, también, el art. 6 del Real Decreto 1312/2024). Además, garantizan, sobre la base de la información proporcionada por los anfitriones, que los datos que transmiten a las autoridades competentes son completos y exactos.

c) *Obligaciones para los Anfitriones*

La obligación principal de los anfitriones es proporcionar información, cuando se registren, relativa a la unidad que ofrece para alquiler de corta duración, y sobre sí mismos (distinguiendo si es persona física o jurídica) (art. 5 del Reglamento y art. 5 del Real Decreto 1312/2024). Básicamente esta información consiste en datos de contacto, dirección específica de la unidad, tipo de unidad y sus características. Los Estados miembros podrán exigir que la información vaya acompañada de la documentación justificativa.

Además, los Estados miembros pueden exigir a los anfitriones que presenten información y documentos adicionales que acrediten el cumplimiento de requisitos exigidos por el Derecho nacional (por ejemplo, requisitos de higiene y seguridad, protección de consumidores...).



D. EN PARTICULAR, EL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

Cuando un anfitrión no presente la información y la documentación o no la actualice, las autoridades competentes están facultadas para suspender la validez del número de registro (art. 6 del Reglamento), en ese caso, se le notificará por escrito motivado al anfitrión que tendrá derecho a ser oído y a rectificar. Cuando el anfitrión, actuando con dolo o negligencia grave, no rectifique la información, las autoridades competentes podrán retirar el número de registro y emitir una orden en la que se solicite a las plataformas en línea que eliminen los anuncios relativos a la unidad, o inhabilite el acceso a ellos sin demora indebida.

6. CONCLUSIÓN

He intentado poner de relieve cuales son los principales problemas del alquiler turístico en España, el crecimiento desorbitado de esta figura posiblemente pueda atenuarse con el control de la oferta ilegal de alojamiento turístico. Las medidas planteadas en el Reglamento Europeo junto con la normativa sectorial de las diferentes comunidades autónomas posiblemente contribuirán a ello, aunque probablemente sea necesario la adopción de otras medidas de carácter más general que permitan a los propietarios no ver como única salida viable para sus propiedades recurrir al alquiler vacacional. Sin embargo, la experiencia hasta la fecha es que a pesar de que a las administraciones públicas conocen perfectamente que la existencia del alquiler turístico ilegal y sus cifras son extraordinarias, no adoptan medidas eficaces para ponerle fin. Por ello, creo que es necesario que las administraciones estatal, autonómica y local establezcan y doten económicamente sistemas de control efectivos, que permitan exigir a los anfitriones la cesación de las actividades ilegales con celeridad, evitando la situación actual, que permite de hecho la oferta ilegal de alquiler vacacional.

Por otra parte, en el seno de las comunidades de propietarios la evolución es clara, se inició por la jurisprudencia, que empezó a otorgar mayor capacidad de decisión a las comunidades de vecinos sobre la posibilidad de que se desarrolle en ellas el alquiler turístico y se ha acabado modificando la LPH y exigiendo la aprobación expresa de la Comunidad. Sin duda es un avance que contribuirá a paliar uno de los principales problemas que plantea la figura.



7. BIBLIOGRAFÍA

- CAMPUZANO TOMÉ, H., «El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 749, mayo 2015.
- CARRASCO PERERA, A., «Comentarios al Proyecto de Ley de reforma de los arrendamientos de viviendas» en *Revista CESCO de Derecho de consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>, núm. 4, 2012.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., *Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Commentario al artículo 17,12 de la Ley de Propiedad Horizontal)*, Madrid 2022.
- FERRER GUARDIOLA, J. A., *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la «nueva propiedad»*, Valencia 2024.
- GOMA LANZÓN, F., «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD ley 21/2018, de 14 de diciembre» en www.hayderecho.com/2019/01/21/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/.
- GUILLÉN NAVARRO, N., «La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español», en Revista Aragonesa de la Administración Pública, núm. 45-46, 2015.
- HERRERO SUAREZ, C., «Las viviendas de uso turístico: ¿Enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos, en *Revista de Estudios Europeos*, núm. 70, julio-diciembre, 2017.
- MARTINEZ NADAL, A. «Sobre el cambiante y divergente concepto de alquiler turístico en el Derecho español», *Diario La Ley*, núm. 9712, octubre de 2020.
- «Alquiler turístico y restricciones legales: el derecho a la vivienda como causa justificativa (A propósito de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 y su recepción en la jurisprudencia española)», en *Diario La Ley*, núm. 9873, junio de 2021.
- TUR FAÚNDEZ, M. N., «¿Se quedó corto el Reglamento (UE) 1150/2019? Los deberes de transparencia previstos en el RSD y los RMD para las relaciones de las plataformas en línea con los profesionales», en *Equidad y transparencia en plataformas de alojamiento hotelero en España*, Barcelona 2024.
- VALENTÍN, J., «La cuestionable legalidad de las moratorias municipales a las viviendas turísticas», en *Diario La Ley*, 3 julio 2024.

