

**El Vacío Legal en el alquiler turístico en Canarias.**  
**Trabajo de fin de grado realizado por el alumno Christian Jesús Bello Lugo.**  
**Curso 2019-2020**  
**Convocatoria extraordinaria de fin de carrera.**

## ÍNDICE

Introducción. -----	(4-5).
1. Marco Teórico. -----	(6-10).
1.1. Historia y trayectoria del turismo en Canarias. -----	(6-7).
1.2. La expansión global del turismo. -----	(8-9).
1.3. Revolución tecnológica en el campo turístico. -----	(9-10).
2. Marco legal-----	(11-15).
2.1. Introducción a la legislación-----	(11).
2.2. Ley 7/1995 de ordenación del turismo de Canarias. -----	(11).
2.3. Decreto 142/2010. -----	(11-13).
2.4. Decreto 113/2015. -----	(13-15).
3. Encuestas realizadas y su naturaleza. -----	(16).
4. Resultados. -----	(17-23).
4.1. Introducción a los resultados. -----	(17).
4.2. Sentencias y recursos contra el decreto 113/2015. -----	(17-19).
4.3. Análisis de las encuestas. -----	(19-22).
4.4. En relación con la Ley de arrendamientos urbanos. -----	(22-23)
5. Conclusiones. -----	(24).
Bibliografía. -----	(25-27).
Anexos. -----	(28-31).

**RESUMEN:**

El presente trabajo trata el vacío legal existente en lo que se refiere a las regulaciones sobre las viviendas vacacionales en Canarias, un tema de actualidad que ha causado en los últimos años creciente controversia de opiniones entre usuarios, propietarios e incluso legisladores. Esta situación, cuyo origen se debe al “boom” de las viviendas vacacionales aproximadamente en 2013, con empresas tan destacables como Air BNB, Homeaway o Wimdu a la cabeza sector, carece de una respuesta en forma de regulaciones al respecto por parte de las administraciones públicas del archipiélago. Esto supone una gran pérdida de ingresos, red clientelar y una competencia feroz para el ya asentado sector hotelero y extra-hotelero en las islas, que actualmente sigue con marcada incertidumbre respecto al tema. Es por ello que el presente trabajo tratará de exponer las carencias existentes en la legislación vigente, comparando lo expuesto en la ley con la realidad actual.

Palabras claves: Vivienda vacacional; Regulaciones; Turismo; AirBnB; Islas Canarias

**ABSTRACT:**

This project aims to identify the existing holes within the holiday home regulations in the Canary Islands, a topical issue that, in recent years has caused users, owners and even legislators to take opposing standpoints and hold diverse opinions on how to proceed. This situation has its roots in the holiday home “boom” of 2013, placing prominent companies such as Air BnB, Homeaway and Wimdu at the forefront of the sector and the archipelago’s administration failing to respond adequately. This translates as a great loss of income and customer network as well as fierce competition for the already established hotel and non-hotel sector in the islands, which to this day continues to operate under great uncertainty. For this reason, this project will try to expose the deficiencies existing in the current legislation, comparing what is decreed by law with the current reality.

Keywords: Holiday Homes; Regulations; Tourism; AirBnB; Canary Islands.

## INTRODUCCIÓN

Las islas Canarias se sitúan en el Océano Atlántico, geográficamente se podría afirmar que forman parte del Noroeste de África por la obvia cercanía existente entre las islas y el continente, sin embargo, el archipiélago pertenece a España como región ultraperiférica. Dicho archipiélago se conforma por siete islas, que históricamente han dependido de la agricultura como principal factor económico tradicional. Tras esto se nutría de las exportaciones de productos locales como el vino, los plátanos o el tomate. Actualmente este grupo de islas es íntegramente y sin lugar a duda, dependiente del sector turístico.

Tradicionalmente y desde el auge del turismo en las islas, se ha seguido cierta tónica dominante de dicho sector por parte de los grupos hoteleros, que han explotado el producto de sol y playa durante décadas, sin embargo, esta situación anterior en la que el sector hotelero dominaba las islas en forma de monopolio ya no se ajusta a la realidad. Esto se debe a la modernización tanto del sector turístico como de las plataformas que conforman este y en definitiva al auge de las empresas “p2p”, que cuentan con la economía colaborativa por bandera. El crecimiento de estas plataformas origina que un nuevo tipo alojativo como es el alquiler vacacional experimentara un crecimiento muy elevado en un lapso temporal muy reducido. La evolución y el impacto que ha tenido el alquiler vacacional en Canarias ha ido aumentando y con ello el peso relativo que tiene en la economía de los canarios.

Es por todo lo expuesto con anterioridad por lo que se selecciona esta temática en el trabajo, en concreto nos centraremos en los vacíos legales existentes en las legislaciones que regulan el alquiler vacacional en Canarias y datos referentes a estas leyes, para tratar de esclarecer la situación actual en el archipiélago y la consecuente regulación que tanto dilema ha causado.

Con el fin de facilitar la comprensión de la terminología presente a la largo del trabajo, a continuación, se incluyen algunas definiciones importantes para el mismo:

- El turismo es un fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios. Esas personas se denominan viajeros (que pueden ser o bien turistas o excursionistas; residentes o no residentes) y el turismo abarca sus actividades, algunas de las cuales suponen un gasto turístico. (Omt, 2019).
- Un destino turístico es un espacio físico, con o sin una delimitación de carácter administrativo o analítico, en el que un visitante puede pernoctar. Es una agrupación (en una misma ubicación) de productos y servicios, y de actividades y experiencias, en la cadena de valor del turismo, y una unidad básica de análisis del sector. Un destino incorpora a distintos agentes y puede extender redes hasta formar destinos de mayor magnitud. Es además inmaterial, con una imagen y una identidad que pueden influir en su competitividad en el mercado. (Omt, 2019)
- Viviendo vacacional: Las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su

totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio. (Gobierno de Canarias, 2015) Según Miguel Gómez y Janet Álvarez en 2016, “Las viviendas vacacionales son un híbrido entre un alojamiento turístico y un arrendamiento para uso distinto de vivienda”

- Vivienda de Uso Turístico: “La VUT se caracteriza, en principio, por no estar destinada desde su construcción o configuración a un uso turístico o vacacional para personas distintas a sus titulares. Se trata de bienes inmuebles, situados generalmente en zonas urbanas, que pueden ser cedidos o arrendados con cierta habitualidad para su habitación por un tiempo muy limitado o reducido.” (José Ignacio Cubero, 2019)

## 1. MARCO TEÓRICO

### 1.1 HISTORIA Y TRAYECTORIA DEL TURISMO EN CANARIAS.

El éxito de las Islas Canarias en lo referente a turismo se remonta a finales del siglo XIX, debido a los atractivos naturales, botánicos y climáticos que atrajeron a las altas sociedades e investigadores del momento a las islas. Se destaca en último lugar un factor de gran peso como es la localización geográfica del archipiélago, que actuará como puerto de paso y de cobijo para marineros durante el siglo XIX y principios del siglo posterior. (Turismo de Tenerife)

Tras la visita de estos primeros turistas, se dan a conocer las condiciones climáticas propias del archipiélago, tales como las propiedades beneficiosas para la salud presentes en las islas como el clima atlántico y los beneficios que aportó este clima a personas con enfermedades, cuando la medicina no estaba aún desarrollada en tratamientos crónicos. Por otra parte, cabe destacar el papel de los vientos alisios, unas masas de aire frío procedentes de los polos que, gracias a el anticiclón de las Azores tienen menor impacto sobre las islas, simplemente refrescando las temperaturas que deberían ser las propias de un clima tropical, pero en cambio se convierten en un clima subtropical único en el mundo. (Sánchez-Pinto and Báez, 1983)

Es por todo lo mencionado con anterioridad, por lo que en la última quincena del siglo XIX se comienzan a conformar las primeras unidades de oferta alojativas del archipiélago en el norte de la isla de Tenerife, más concretamente en La Orotava. (Josefina Domínguez Mujica, 2008)

Pasada la década de los 50 con una extensión gradual del fenómeno turístico y la popularidad de las islas, se cernirá un apogeo sobre Canarias en materia turística. Con ello, no sólo empieza a destacar el turismo de sol y playa sino también el patrimonio histórico, cultural y natural de las islas aumentando sus redes clientelares, cuotas de mercado y rentabilidades al tan alto precio de poner en peligro la geografía del archipiélago. (Josefina Domínguez Mujica, 2008)

Con el paso de los años y los procesos de la globalización el turismo se ha convertido en uno de los sectores clave tanto de la región como del país, aportando un 12,3% al PIB español y un 12,7% al empleo (Instituto Nacional de Estadística, 2019)

Para explicar el paso que ha dado Canarias en los últimos años, es de obligado cumplimiento resaltar una serie de revueltas que coexistieron de forma agrupada en el tiempo. Este conjunto de revoluciones se dan en Oriente medio y en el norte de África y reciben el nombre de Primavera Árabe, un movimiento que comienza en Túnez en el año 2010, donde la población en pésimas condiciones en todos los aspectos deciden rebelarse contra un régimen totalitario, comenzando así no sólo una ola de cambio en su país sino también, en sus países vecinos que se encontraban en las mismas circunstancias.(Amnistía Internacional, 2016) A Túnez se le unen países tan destacables en el sector turístico como Egipto, Yemen, Siria ó Libia destinos que son competencia de Canarias y que por lo tanto mediante este movimiento pierden lógicamente sus fuentes de ingresos , debido al movimiento del flujo turístico abandonando las zonas bélicas que no velan por la seguridad de los visitantes y generando condiciones de incertidumbre en el turista.(Xavier Canalís,2013)

En consecuencia, Canarias se ve beneficiada por estos trágicos sucesos que no solo conllevan desgracias de trascendencia internacional, sino que los efectos del movimiento tardarán poco en verse reflejados en las cifras de los turistas que llegan a Canarias, pues de 2010 a 2011 las cifras

de llegadas de turistas mediante paquetes turísticos crecen en Canarias un 24,4%(Xavier Canalis, 2013)

En consecuencia, los turistas prefieren visitar las islas en vez de los países mencionados previamente, creando así desde 2011 cierto incremento en las cifras de turistas que llegan a Canarias. Tomemos como ejemplo la siguiente tabla donde se puede observar que hay un crecimiento exponencial de la llegada de pasajeros procedentes de aeropuertos extranjeros con destino a las islas. (turismo tenerife,2015)

LLEGADA DE PASAJEROS PROCEDENTE DE AEROPUERTOS EXTRANJEROS A CANARIAS							
	2010	2011	2012	2013	Var. 11/10	Var. 12/11	Var. 13/12
Enero	776,673	868,041	916,863	879,985	11.8%	5.6%	-4.0%
Febrero	761,899	932,699	928,673	886,520	22.4%	-0.4%	-4.5%
Marzo	842,016	1,025,160	1,015,002	1,039,336	21.8%	-1.0%	2.4%
Abril	572,576	936,635	787,687	786,814	63.6%	-15.9%	-0.1%
Mayo	553,555	636,724	635,723	683,606	15.0%	-0.2%	7.5%
Junio	577,795	681,853	692,780	718,106	18.0%	1.6%	3.7%
Julio	713,393	842,571	817,049	839,816	18.1%	-3.0%	2.8%
Agosto	699,061	817,567	787,990	840,198	17.0%	-3.6%	6.6%
Septiembre	635,021	746,482	749,136	784,475	17.6%	0.4%	4.7%
Octubre	824,829	962,498	919,617	995,671	16.7%	-4.5%	8.3%
Noviembre	830,707	931,841	910,989	1,072,889	12.2%	-2.2%	17.8%
Diciembre	802,556	936,107	939,605	1,063,844	16.6%	0.4%	13.2%
<b>Total general</b>	<b>8,590,081</b>	<b>10,318,178</b>	<b>10,101,114</b>	<b>10,591,260</b>	<b>20.1%</b>	<b>-2.1%</b>	<b>4.9%</b>

FUENTE: AENA. ELABORACIÓN: Turismo de Tenerife.

### Gráfico 1. Llegada de pasajeros del extranjero a Canarias, 2010-2013.

Tal y como muestra la tabla anterior, se puede observar un crecimiento exponencial en la llegada de pasajeros procedentes de aeropuertos extranjeros con destino a las islas. Desde 2010 hasta 2013 se da un balance general en el número de turistas positivo, esto se debe en parte a los efectos de la anteriormente mencionada primavera árabe. (Turismo de Tenerife, 2016)

	2014	2015	Var. 15/14	Cuota	2015	2016	Var. 16/15	Cuota
Canarias	17,148,415	17,715,308	3.3%	100.0%	17,715,308	19,988,812	12.8%	100.0%
Tenerife	6,331,948	6,396,567	1.0%	36.1%	6,396,567	7,265,714	13.6%	36.3%
Gran Canaria	5,058,293	5,240,273	3.6%	29.6%	5,240,273	5,971,497	14.0%	29.9%
Lanzarote	2,897,825	3,023,695	4.3%	17.1%	3,023,695	3,301,084	9.2%	16.5%
Fuerteventura	2,349,816	2,485,343	5.8%	14.0%	2,485,343	2,803,683	12.8%	14.0%
La Palma	422,854	479,685	13.4%	2.7%	479,685	550,761	14.8%	3.1%

FUENTE: AENA. ELABORACIÓN: Turismo de Tenerife.

### Gráfico 2. Llegada de pasajeros del extranjero a Canarias, 2014-2016.

Durante los siguientes años el mercado turístico sigue creciendo, duplicando el número de pasajeros llegados a aeropuertos canarios en 2017 respecto al año 2013.

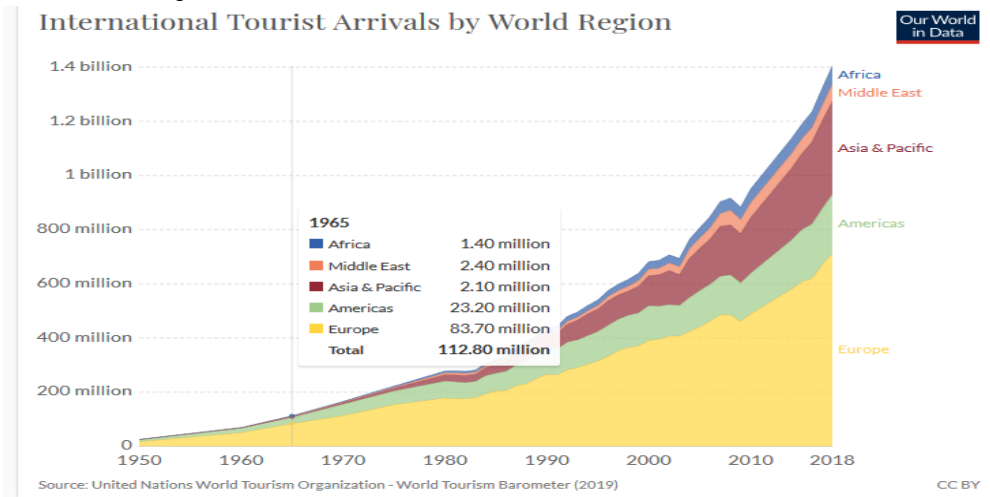
	2016	2017	Var. 17/16	Cuota	2017	2018	Var. 18/17	Cuota
Canarias	19,988,812	21,760,722	8.9%	100.0%	21,760,722	22,433,376	3.1%	100.0%
Tenerife	7,265,714	7,902,666	8.8%	36.3%	7,902,666	8,207,750	3.9%	36.6%
Gran Canaria	5,971,497	6,462,768	8.2%	29.7%	6,462,768	6,717,024	3.9%	29.9%
Lanzarote	3,301,084	3,659,327	10.9%	16.8%	3,659,327	3,639,784	-0.5%	16.2%
Fuerteventura	2,803,683	2,974,979	6.1%	13.7%	2,974,979	3,016,595	1.4%	13.4%
La Palma	550,761	638,079	15.9%	2.9%	638,079	700,843	9.8%	3.2%

FUENTE: AENA. ELABORACIÓN: Turismo de Tenerife.

### Gráfico 3. Llegada de pasajeros extranjeros a Canarias, 2016-2018.

## 1.2 LA EXPANSIÓN GLOBAL DEL TURISMO

Tras conocer las cifras y el origen del turismo en Canarias es importante hacer hincapié en que el fenómeno turístico, no solo a nivel nacional, sino que, a nivel mundial, ha sufrido un incremento de volumen inimaginable.



**Gráfico 4. International Tourist Arrivals by world region. World tourism barometer, (2019).**

En 1950 sólo había 25 millones de turistas frente a más de 1.4 billones en la actualidad de llegadas de turistas, un crecimiento de 56 veces la cifra inicial. Este aumento se produce mediados del siglo XX debido al desarrollo industrial y el inicio de las vacaciones pagadas. (Vogeler y Hernández 2000). Tal crecimiento es una respuesta del auge del sector aéreo y de las tecnologías en las sociedades desarrolladas que desbancan a las agencias de viajes, simplificando y abaratando los costes de viajar

Un factor clave en el desarrollo turístico global es la evolución del sector aéreo y el cambio que supusieron la entrada en el mercado las aerolíneas "low cost". Éstas comienzan su actividad con la compañía Southwest en Estados Unidos en 1950, pero no será hasta la década de los 90 cuando este nicho explote y genere tanta competencia y beneficios, que cambiará el rumbo del sector aéreo tal y como se conocía hasta el momento. Este modelo de negocios se extrapola al resto del mundo, con compañías con tanto peso como son Ryanair, Easyjet, Vueling, Wizz Air, que generan una competencia feroz para las aerolíneas de bandera. (Lukasz Olipra, 2012). Éstas en un principio tratan de imitar su estilo de reducción de costes, creando sus propias filiales "low cost", pero tras cortos períodos de tiempo cesarán debido a la poca rentabilidad generada.

Es tal el poder de mercado y las cifras de movimiento de pasajeros de estas compañías que las grandes aerolíneas se ven obligadas a transformar sus políticas y adaptarse al mercado de las ahora líderes. En consecuencia, aerolíneas tan grandes e imponentes como Iberia o British Airways comienzan a reducir costes en todos los procesos, utilizando siempre el mismo tipo de aviones para reducir el nivel de combustible consumido, usando materiales más ligeros (asientos, fuselaje...) y deshaciéndose de servicios a bordo (la comida, limpieza...). Además de esto se comienza a volar a aeropuertos secundarios con menos congestión de tráfico y por tanto menos porcentaje a pagar por la aerolínea al operar en estos. (Lukasz Olipra 2012) Es por todas estas



transformaciones en el sector aéreo por las que el coste de volar, que en antaño era una actividad que muy pocos se podían permitir, ha pasado a estar al alcance de la mayoría de la población.

### **1.3 REVOLUCIÓN TECNOLÓGICA EN EL CAMPO TURÍSTICO**

Las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) han generado una serie de movimientos y desarrollo tecnológico que ha contribuido a la eliminación de intermediarios en el sector turístico a la hora de realizar reservas. Con ello, las TIC han provocado una revolución sin precedentes en las formas de comunicación desde comienzos de los 90, donde el internet pasó de ser un instrumento usado básicamente por la comunidad científica a una red global de fácil manejo que modificó las pautas de interacción social (Vogeler y Hernández, 2000).

Este desarrollo tecnológico ha permitido la creación de plataformas mediante las cuales el particular puede reservar sus vacaciones a través de un simple dispositivo móvil, en cuestión de minutos, procesos que antes tenían duraciones muy superiores y en cualquier caso implicaban un desplazamiento geográfico hasta el intermediario en cuestión.

En 2008 nace una empresa que revolucionará el sector alojativo globalmente, Airbnb, que comienza su actividad en Estados Unidos y es una de las primeras y más exitosas empresas de alquiler de viviendas vacacionales. Esta cuenta actualmente con más de 60 millones de usuarios, con camas en 191 países (Airbnb 2017). Airbnb surge como respuesta a la demanda de los usuarios que no requieren hospedarse en hoteles debido a su elevado precio y a que no buscan la calidad, ante todo, sino que prefieren la hospitalidad y comodidad además del precio reducido de casas y habitaciones de particulares. Cabe también destacar la facilidad y fiabilidad de las reservas realizadas por estos medios.

Según un estudio de Google Travel, el 75 % de los viajeros realizan las reservas necesarias para sus vacaciones mediante medios electrónicos. Esta simplificación de procesos de reserva de vacaciones junto con el uso generalizado de internet y medios móviles, contribuyen al crecimiento del sector. (Belén Vidal, 2019)

Tal y como afirma Arana García 2018 “este desarrollo junto con la implementación ligada al mismo de portales que permiten intercambios de bienes y servicios sin llegar a tener un carácter profesional entre particulares”, ha desencadenado el crecimiento de los anteriores portales anteriormente citados definiéndolos como economías colaborativas.

Según un estudio de Promotur en el año 2018 “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018.” Las reservas de viviendas vacacionales en este año revelan que casi un 10 % de los turistas que visitan las islas se hospedan en este tipo de régimen alojativo. Mediante las plataformas digitales mencionadas con carácter previo, tales como Airbnb y Wimdu cabe destacar que representan el grueso de las pernoctaciones y el poder que tienen estas dos empresas en las islas suponiendo un 58,59% de las reservas en lo que a viviendas vacacionales se refieren. (Promotur, 2015, pág. 8-16)

Según el mismo estudio a nivel regional hay 32832 viviendas vacacionales publicadas que se desglosan en 139607 camas, estas representan sobre el total de camas disponibles en Canarias

(553634) un 25 % de la oferta alojativa total. Además de estos datos se debe destacar que de las 139607 camas disponibles en forma de alquileres turísticos, sólo 34349 camas están en régimen legal, por lo que sólo el 24.63% de las camas ofertadas como alquiler vacacional están legalizadas y un 75.37% no son consideradas legales. (Promotur, 2015, pág. 23)

Se aportan también datos sobre el crecimiento del número de viviendas vacacionales en relación con el año 2018 respecto al 2017 se produce una subida del 3,65% de viviendas vacacionales disponibles y con esta subida se incrementan también, el número de camas en más de 8500 adicionales respecto a los períodos anteriormente mencionados. (Promotur, 2015, pág. 24)

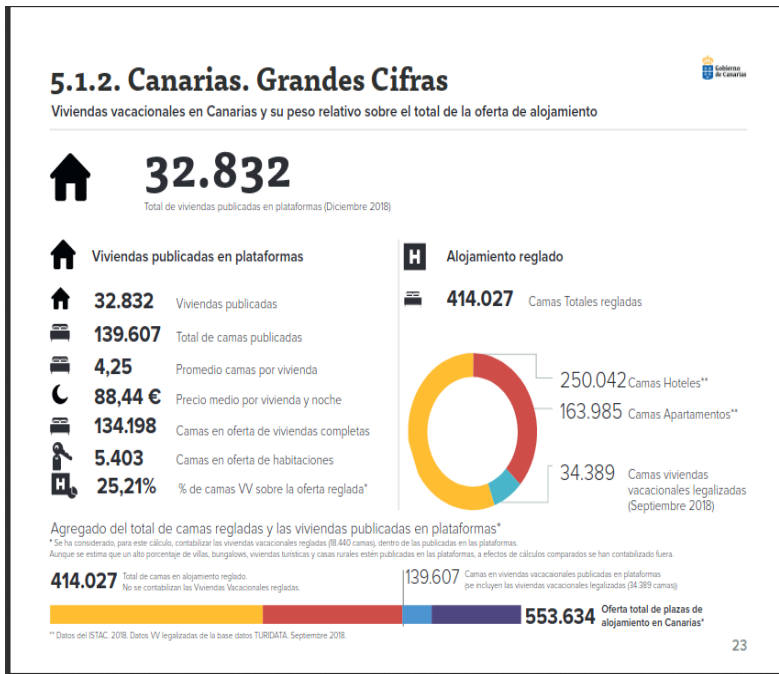


Gráfico 5. Promotur, 2015 (pág. 23) Canarias grandes cifras.

Cabe destacar también que los precios de viviendas vacacionales por noche medios en el Archipiélago en el año 2018 es de 88,44 euros, produciéndose una rebaja del 3,40% del precio medio en 2015.

## **2. MARCO LEGAL**

### **2.1. INTRODUCCIÓN A LA LEGISLACIÓN**

En primer lugar, para explicar la situación actual de la normativa en este ámbito, se debe hacer referencia al estatuto de autonomía de canarias en su artículo treinta, en sus números 15 y 21, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, dispone que la Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda y en materia de turismo. Es por ello que las autoridades canarias tienen la potestad para legislar en este caso, en la materia que se trata como es el turismo y cómo no de los regímenes alojativos y más particularmente el de viviendas vacacionales.

Una de las primeras alusiones presentes en la ley, de los alquileres vacacionales se recoge en el Real Decreto 2877/1982 y aunque dista en gran medida de lo que nos encontramos hoy en día, cabe destacar de forma introductoria al marco legal respecto a estas. Es en el artículo 17 del mismo, donde se destaca que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipos, servicios, etcétera, se considerarán viviendas vacacionales aquellas viviendas que se ofrezcan para su uso y disfrute turístico.

### **2.2 LEY 7/1995 DE ORDENACIÓN DE TURISMO DE CANARIAS**

Tal y como se establece en la ley 7/1995 de Ordenación de Turismo de Canarias (a partir de ahora OTC), en su artículo 31 en el cual se especifica la naturaleza de la actividad turística alojativa. Art 31.1: A los efectos de esta Ley ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. En el artículo 2 de la misma ley se estipula: "Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal. sin constituir cambio de residencia para la persona alojada". Se puede entonces suponer que la actividad alojativa de alquiler vacacional se adecua a la definición de actividad turística según esta Ley.

Es en el artículo 32 donde se hace un primer intento de separar los tipos de alojamiento por grupos, en el artículo 32 de la misma ley se clasifican muy vagamente dando lugar a mucha incertidumbre sobre cuál es el grupo en el que entrarían muchas empresas: Hotelera; Apartamentos turísticos; Campamentos de turismo; Ciudades de vacaciones; Paradores de turismo; Establecimientos de turismo rural; Las empresas que presten servicios de balneario, medicina preventiva, regenerativa y de rehabilitación; Alojamiento en régimen de uso a tiempo compartido; Cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen.

Esta es la clasificación que se contempla en dicho apartado, sin ningún tipo de definición ni explicación ó diferencia alguna entre ellos, dejando al juicio de la autoridad competente parte del Gobierno de Canarias para elegir en qué categoría se situaría un negocio de carácter turístico.

### **2.3 EL DECRETO 142/2010.**

En la misma línea que el decreto anterior, en el Decreto 142/2010(a partir de ahora D142/2010) por el que se aprueba el reglamento de la actividad turística de Alojamiento en su artículo 4, por

primera vez se estipula la clasificación de establecimientos turísticos alojativos y se dividen en dos: La Modalidad hotelera y la Modalidad extra hotelera.

Seguidamente en su artículo 5 se desglosa todos los tipos de establecimientos que componen cada una de las dos modalidades. Con carácter previo habiendo definido los requisitos y particularidades presentes en cada tipología.

a) Modalidad hotelera

- Hotel o establecimiento hotelero; “el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.” (art.2 apartado G.)

-Hotel urbano; el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico. (artículo 2 apartado h).

-Hotel emblemático: aquel establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación forma parte del Patrimonio Histórico de Canarias, siguiendo la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias o ley que la sustituya. (artículo 2 apartado i)

-Hotel Rural; aquel establecimiento hotelero ubicado en suelo rústico, en una edificación que se considere Patrimonio Histórico de la CCAA de Canarias por la ley 4/1995 de Patrimonio Histórico de Canarias o ley que la sustituya. (artículo 2 apartado j)

b) Modalidad extra hotelera. “Establecimiento turístico alojativo que ofrezca servicios de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.”

-Apartamento; establecimiento extra hotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas de equipamiento para la conservación, manipulación y consumo de alimentos. (artículo 2, apartado l)

-Villa; establecimiento extra hotelero que se compone por una ó más unidades alojativas aisladas unas de otras y que cuentan con zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

-Casa emblemática; establecimiento extra hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico cuya edificación forma parte del Patrimonio Histórico de Canarias, según las instrucciones e instrumentos presentes en la Ley 4/1995 de Patrimonio Histórico de Canarias. Debe además contar con los equipamientos e instalaciones para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

-Casa rural; establecimiento extra hotelero ubicado en suelo rústico cuya edificación se considere un bien integrante del patrimonio Histórico de la CCAA de Canarias y que esté dotada de equipamientos e instalaciones para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

Tal y como se observa en la ley, no hay rastro de definición alguna ni alusión a la vivienda vacacional en este D142/2010, dejando a las islas ante una situación de incertidumbre y cómo señalan Miguel Gómez y Janet Álvarez en 2016 pp7: “olvida referenciar, como establecimientos extra-hoteleros, a las viviendas vacacionales que automáticamente quedan fuera del

ordenamiento jurídico autonómico, en la duda de si son ilegales o alegales.” haciendo alusión a el D142/2010. Este decreto será modificado por el siguiente 113/2015 que incluirá a las viviendas vacacionales como una tipología más en la modalidad extra hotelera.

#### **2.4. DECRETO 113/2015**

Será en el Decreto 113/2015 por el cual se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales en Canarias (a partir de ahora D113/2015), mediante el cual se regularán las actividades que derivan del alquiler vacacional. A continuación, se citarán los artículos más destacables y significativos del D113/2015: En su artículo 2 apartado a, se define vivienda vacacional como; “las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.”

En lo restante del artículo 2 se desglosan los conceptos presentes en la definición inicial. Siendo los canales de oferta turística: “las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.” Se entiende con arreglo a este Decreto la forma habitual de cesión de la vivienda como dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones. La cesión temporal es toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo limitado que no implique cambio de residencia por parte del arrendatario. Por último, se entiende por empresas explotadoras de viviendas vacacionales aquellas personas propietarias, ya sea física o jurídica, cuya actividad profesional, principal o no, consista en esta cesión de uso y disfrute de viviendas vacacionales.

En su artículo 3 apartado 2, se hacen referencia a las exclusiones de las viviendas que no estarían sujetas a este decreto. Se excluyen entonces a: “las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas”.

En el artículo 5 punto 2, se enumeran las prohibiciones referentes a la vivienda vacacional entre ellas: 1. Destinar la vivienda vacacional a fines que no sean los propiamente turísticos para los que se contrató. 2 realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble. 3. Contravenir las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda vacacional se ubique.

En el artículo 6, se estipula la obligación por parte de estos establecimientos o viviendas de contar con una placa identificativa con el número de licencia expedido por el Registro General Turístico de la comunidad autónoma de Canarias. Siempre en un lugar visible y de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 de este decreto.

En el siguiente artículo 7, se enumeran y explican las condiciones sobre la información y publicidad que deberán llevar a cabo las personas físicas o jurídicas encargadas de la explotación de viviendas vacacionales. En el punto 1, se establece que se deberá, proporcionar a la persona usuaria información sobre las características de la vivienda, condiciones de uso y prestaciones de servicios contratados. En el punto número 2, se estipula que la promoción de estas viviendas se deberá de efectuar de manera que no induzca a error sobre su modalidad y tipología. A continuación, en el punto 3, se redacta que los explotadores de estas unidades alojativas deben incluir en las publicidades y ofertas el número de registro que se les haya sido asignado. En el punto 4: “Existirá en cada vivienda vacacional, en un lugar visible, un cartel informativo con un número de teléfono de atención, en horario como mínimo de 8.00 h a 20.00 h, que permita resolver cualquier incidencia relativa a la misma, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactado al menos en los idiomas castellano e inglés.”(D113/2015) Dentro del punto 5: Con carácter previo a la formalización de la reserva o contratación del servicio de alojamiento, se informará de las condiciones de acceso a la vivienda vacacional, horas de entrada y salida, admisión de animales de compañía, régimen de reservas y precios del servicio ofertado, así como cualquier otro requisito necesario para el uso de la vivienda vacacional.

En cuanto al Artículo 8 a continuación se destacan los puntos importantes del mismo Punto 1: “Las viviendas vacacionales deberán permanecer en un adecuado estado de conservación y ponerse a disposición de las personas usuarias en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización con carácter inmediato.” Punto 2: “Las personas propietarias de las viviendas o en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya encomendado la explotación de la misma, deberán remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella”.

Dentro del artículo 10 se establecen los requisitos de equipamientos mínimos que deben estar presentes en las viviendas turísticas. Se desglosan en equipamiento general, dormitorio, baño y cocina. A continuación, se enumeran por zonas los equipos mínimos presentes en el artículo:

1. Equipamiento General. a) Cierre interior de seguridad en puertas de acceso. b) Botiquín de primeros auxilios.

2. Dormitorios. a) Iluminación junto a cada cama. b) Sistema de oscurecimiento en cada habitación. c) Perchas de material no deformable en función del número de huéspedes. d) Camas individuales con medidas mínimas de 0.90x1.90 metros Camas dobles con medidas mínimas de 1.35x1.90 metros.

3 Baño. Espejo, secador, portarrollos de papel higiénico, alfombrilla, Espejo. Soporte, con capacidad suficiente, para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimera o similar, toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente, sistema que impida la salida de agua en la bañera o plato de ducha, toallas de baño por cada persona usuaria, toalla de mano por cada persona usuaria.

4 Cocina. Horno o microondas, vajilla cubertería y cristalería adaptado al número de personas, menaje y lencería para manipulación de alimentos, utensilios de limpieza, plancha y tabla de planchar.

Seguidamente en el artículo 11 se detallan los precios de los servicios. Punto 1. Se deberán exponer los precios de servicios de alojamiento en las viviendas. Punto 2, no se podrán cobrar precios superiores a los expuestos.

Para finalizar con el análisis del decreto, se destaca el artículo 12 donde en su punto primero se establece que: “Las viviendas vacacionales sólo se podrán ceder a una única persona encargada de la reserva, sin la posibilidad de alquilar la vivienda por habitaciones, no permitiéndose el uso compartido de la misma.”

### **3. ENCUESTAS REALIZADAS Y SU NATURALEZA.**

Con el fin de contrastar toda la información recogida en este trabajo, se ha diseñado un formulario en inglés con varias preguntas relacionadas con el tema a tratar. En este caso se ha enfocado en la medida en la que los considerados alquileres turísticos se ajustan a las condiciones mínimas requeridas por la ley. Estas condiciones se recogen en varios artículos mencionados con anterioridad en el decreto 113/2015, que describe y enumera el equipamiento que debe estar presente en las viviendas vacacionales, además de otros tipos de requisitos y que como veremos a continuación, en muchas ocasiones no se cumplen. En este cuestionario se han tomado como muestra a treinta y cuatro personas que hayan hecho uso de Viviendas vacacionales en Canarias, con un total de 15 preguntas en las que, en todo momento se hace referencia a la legislación para comprobar a través de las respuestas obtenidas el grado de adecuación de los equipamientos supuestamente mínimos en todas las viviendas vacacionales sin excepción. Estas quince preguntas se subdividirán y tendrán un carácter multifactorial y multirrespuesta en alguna de las cuestiones planteadas. (Véase anexo 2)



## **4.RESULTADOS.**

### **4.1. INTRODUCCIÓN A LOS RESULTADOS.**

Tras el análisis de los principales puntos de las leyes que regulan el tema a tratar de forma más directa, además de la recogida de datos mediante la encuesta, a continuación, se expondrán los hechos que demuestran que las regulaciones no han sido efectivas y la actividad no se está regulando ni tratando con el nivel de importancia que debería. En consecuencia, tal y como se ha visto con anterioridad en el estudio de Promotur, el 75% de viviendas vacacionales en las principales plataformas de alquiler vacacional, no están acorde a la ley.

En referencia al D142/2010, no hay rastro de definición alguna ni alusión a la vivienda vacacional en este decreto, dejando a las islas ante una situación de incertidumbre y cómo señalan Miguel Gómez y Janet Álvarez en 2016 pp7: “olvida referenciar, como establecimientos extra hoteleros, a las viviendas vacacionales que automáticamente quedan fuera del ordenamiento jurídico autonómico, en la duda de si son ilegales o legales.” Haciendo alusión a el D142/2010 por el que se aprueba el reglamento de la actividad turística de alojamiento. Tras la aprobación del D113/2015 se incluye entonces la tipología de viviendas vacacionales dentro del régimen extra hotelero.

### **4.2 SENTENCIA Y RECURDOS EN CONTRA DEL DECRETO 113/2015.**

El decreto 113/2015 por el cual se aprueba el reglamento de viviendas vacacionales en la CCAA de Canarias, la principal regulación en esta materia en la región dejó a muchas personas, legisladores e incluso a empresarios explotadores de viviendas vacacionales estupefactos. Sobre todo, existieron problemas con la aprobación del artículo 3.2 donde básicamente, como se vio con carácter previo, se excluyen a las viviendas vacacionales de ser legales si se sitúan en suelo turístico o en urbanizaciones turísticas.

Como resultado de estas exclusiones, se inicia un recurso por parte de la Federación Española de Asociaciones de viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos (a partir de ahora FEVITUR) y también por parte de la Comisión nacional de los mercados y competencia. Se interpuso un recurso contencioso-administrativo con número 94/2015 por parte de los dos órganos mencionados anteriormente el 25 de Julio de 2015, pudiendo destacar que el decreto 113/2015 había entrado en vigor el 25 de mayo del mismo año por lo que no estuvo en funcionamiento ni dos meses y ya existían recursos en su contra. En este mismo escrito se solicita que se declare la nulidad de los artículos 3.1. segundo inciso, 3.2, el subapartado del apartado cuatro del anexo dos. y los siguientes artículos: 2, 3.2, 6, 7, 9, 10, 12 y 13.

En el punto tercero de la sentencia, se hace referencia al artículo 3.2 y se defiende que no se puede entender el punto de vista de la administración local a la hora de redactar este artículo y prohibir las viviendas vacacionales en zonas turísticas, citando la propia sentencia: “La especialización de usos según zonas que tratan de promover las distintas leyes en materia turística – ley 6/2009, de 6 de mayo, ley 2/2013, de 29 de mayo- no es sino una aspiración, pero dista mucho de ser una realidad.”

En referencia al segundo argumento suplido por parte de la defensa, por el cual se intenta justificar que mediante la ley de ordenación de turismo de Canarias se limitan al resto de tipologías

alojativas, por ejemplo, a los hoteles rurales en zonas rurales o los hoteles de ciudad en ciudades. Esto se considera por el Tribunal inconsistente pues lo que se exigen son unos requisitos de calidad distintos a los establecimientos en ciudad que a los situados en el campo. Tal y como afirma el tribunal: “excluir la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de aquellas de uso mixto, precisamente donde se tratan de localizar predominantemente los usos turísticos, carece de cobertura legal en la Ley de turismo de Canarias.” Se declara entonces la nulidad del artículo 3.2 ya que infringe la libertad de empresa y la libertad de prestación de servicios. Además, se da una explicación adicional por la que se afirma que no tiene sentido limitar las actividades turísticas, donde se deberían de desempeñar estas actividades preferiblemente como son las áreas turísticas y que la única razón posible es la de apoyar a algún sector que ya esté consolidado en estas áreas, “vulnerando con ello la libre competencia de prestación de servicios” Es por las mismas razones por las que también se anula el subapartado 3 del apartado 4 del anexo 2.

La siguiente anulación caerá sobre el artículo 12.1, donde se trata de exigir que la vivienda vacacional se ceda en su totalidad a una única persona o reserva, por lo que se obliga al cliente a asumir el coste total del arrendamiento de la vivienda y no el de la habitación.: “La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia”.

El último artículo declarado nulo es el 13.3, que tiene que ver con la declaración responsable recogido en el artículo 71 de la ley 30/1992 donde se autoriza al inicio de actividad de explotación desde el mismo día de su presentación y que en el caso del Decreto 113/2015 se formalizará y se darán las preceptivas licencias y demás artículos necesarios para comenzar la actividad transcurridos 15 días hábiles. Dado que se considera ilegal comenzar sin estos artículos, se vulnera el anteriormente mencionado artículo 71 bis de la ley 30/1992.

En el recurso 117/2015 del 05 de Julio de 2017 con resolución 179/2017, se vuelven a retomar las instancias a promover la nulidad de más artículos esta vez por parte de la Asociación canaria de alquiler vacacional, que pretendían declarar la nulidad de muchos más artículos que la sentencia mencionada anteriormente, pero que sólo sirvió para reafirmar la nulidad de los artículos como son el 3.2, 12.1, 13.3 y el subapartado tercero del apartado IV del anexo 2 del Decreto 113/2015.

A parte de esta reafirmación de nulidad de los artículos anteriores, se consigue la impugnación del artículo 5.2 que establece que: “queda prohibido en todo caso, a los usuarios destinar la vivienda vacacional a fines que no sean los propiamente turísticos para los que se contrató.” Al juicio del tribunal superior de justicia de canarias, se vulnera de esta forma el artículo 33.1 de la Constitución Española: “al limitar el ejercicio al derecho a la propiedad privada en ese bien inmueble que es precisamente eso, una vivienda”. El problema de este artículo radica en la forma en la que se redacta generando dudas que constan en acta en el recurso. Estas dudas se refieren a el “en todo caso” que aparece en el artículo, por lo que el TSJC entiende que la prohibición se impone al turista que tendrá que cumplirla “en todo caso y sin excepción alguna”

Tras estos recursos interpuestos, la respuesta del Gobierno de Canarias es la de apelar al Tribunal Supremo(a partir de ahora TS) en forma de recurso de casación contencioso administrativo, el 12

de Diciembre de 2018 con número de recurso 4959/2017 y resolución 1766/2018. Lo que intenta determinar el recurso de casación es que si el contenido del artículo 3.2 del decreto 113/2015, es contrario o no a lo establecido en el artículo 5 de la ley 20/2013 de 9 de Diciembre. El fallo de esta sentencia reafirma de nuevo la nulidad de los artículos y no acepta el recurso de casación ya que no se adecúa a las leyes anteriormente citadas.

En el caso de la ley 17/2009 de 23 de noviembre en su artículo 3.11 donde se enumeran las razones imperiosas de interés general, no se recoge lo que el TS y el resto de organismos que han dictado resoluciones en relación a este decreto 113/2015 consideran acerca del artículo 3.2, pues se vuelve a hacer referencia a que la exclusión que figura en ese artículo “solo se justifica por meras razones de carácter económico”.(pág. 6, el 12 de Diciembre de 2018 con número de recurso 4959/2017 y resolución 1766/2018).

Se llega a producir un último intento por parte del Gobierno de Canarias acudiendo de nuevo al TS (STS 257/2019), mediante la presentación de otro recurso de casación con argumentos idénticos a la anterior que se rechaza por parte del TS de nuevo.

### **4.3 ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS.**

Una vez analizado las respuestas de la encuesta, se pasan a comentar las siguientes observaciones en cuanto a los resultados del mismo.

La primera pregunta es meramente introductoria, para comprobar que la muestra ha usado estos portales. (Véase anexo 2 y 3).

En primer lugar, en referencia a la obligación de comunicar las condiciones de uso de la vivienda antes y durante la estancia del huésped, se denota en los gráficos de resultados que un 42.4% de la muestra no es informada a menudo de estas condiciones o no lo ha sido nunca, frente a un 57.6% de respuestas positivas acerca de este tema.( Véase anexo 2 y 4).

Un punto a destacar es que casi íntegramente, la legislación se cumple en relación a la capacidad máxima de las viviendas, pues en más del 90% de los casos los huéspedes estudiados no se han hospedado nunca con más personas que unidades de camas disponibles en la vivienda vacacional.( Véase anexo 2 y 5).

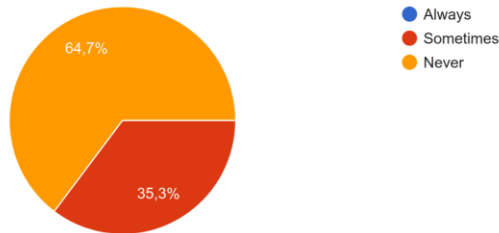
Acerca del artículo 7 punto cuarto, del D113/2015 que estipula la obligación de lucir en un lugar visible el cartel de vivienda vacacional tras darse de alta en el registro turístico, el 71.9% de los huéspedes han expresado que nunca han visto este panel por el cual se debe reconocer a esta tipología alojativa. Un 22% a visto este cartel a veces y un 6% lo ha visto siempre. (Véase anexos 2 y 6)

La siguiente cuestión trata sobre la obligación por parte de la persona encargada de la explotación, y su deber de comunicar el abanico de los servicios contratados por el huésped ya sea dejándolos por escrito u oralmente. En este caso las respuestas son bastante pares; un 42.2% expresa que siempre se les comunican, un 33.3% relatan que ocasionalmente sí y un 24.4% que nunca se les ha informado al respecto. (Véanse anexos 2 y 8).

En el artículo 7.2. del D113/2015 establece que la promoción y oferta debe realizarse de manera que no induzca a error por lo que se supone que tiene que quedar clara la tipología alojativa cuando se refiere a el alquiler vacacional. Basándonos en esto, se formula una pregunta acerca de si alguna vez no les ha quedado claro a los turistas, la tipología alojativa en la que se alojan una vez

realizada la reserva. Habiendo respondido un 64.7% de los encuestados que no tienes dudas y un 35.7% que alguna vez han tenido dudas.

Once your reservation is completed, have you got any doubts about the type of accomodation you booked?  
34 respuestas



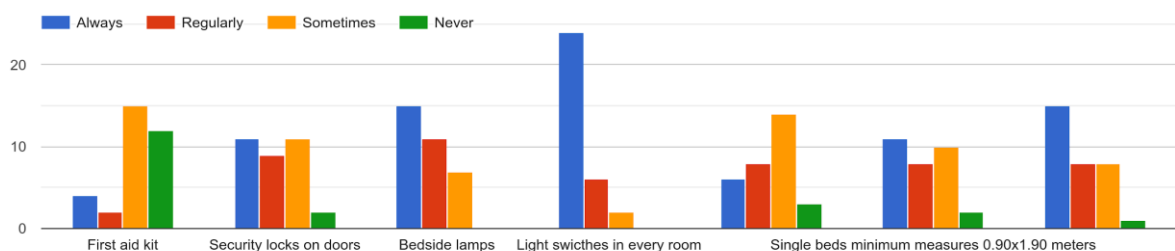
En el artículo 7.5 se hace referencia a la obligatoriedad por parte del explotador de la vivienda, de informar a los huéspedes con carácter previo a las reservas, de los contactos en caso de emergencia, además de las horas de entrada y salida de la vivienda. Los resultados, como se ve en el gráfico, arrojan que en el 50% de los casos sí que hay información referente a esto, pero el 50 por ciento restante reflejan que ocasionalmente no o que nunca han sido informados. (Véanse anexos 2 y 7)

Los resultados en referencia a la comunicación de las reglas de las viviendas vacacionales y de las condiciones en las que se han encontrado los sujetos del estudio las viviendas han sido positivas, obteniendo la primera cuestión un 81.1% de respuestas positivas y en la segunda un 94% también de carácter favorable. (Véanse anexos 2 y 9).

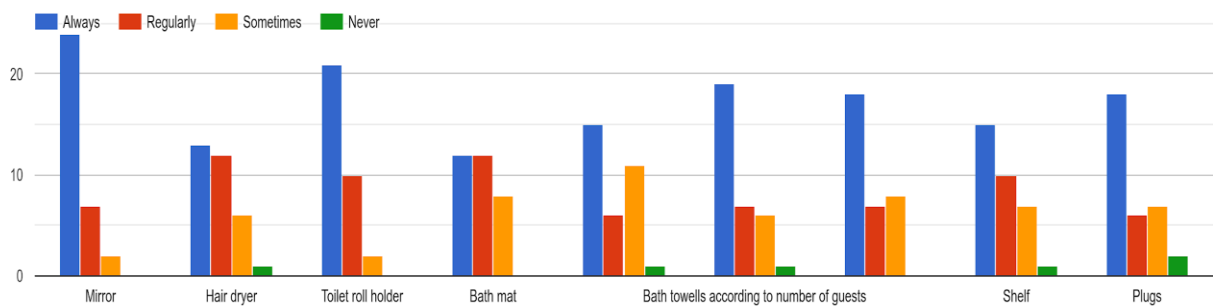
Las siguientes tres preguntas del formulario tratarán sobre el artículo 8 en referencia a los equipamientos mínimos en las viviendas vacacionales. En la primera de ellas se hace referencia a los equipamientos mínimos generales y de las habitaciones. Se observa en el gráfico siguiente que el botiquín de primeros auxilios es un elemento que muchas veces no está presente, a pesar de su importancia relativa a la seguridad general en las viviendas. Los sistemas de cierre en puertas de acceso están presentes regularmente al igual que la iluminación en todas las camas de la vivienda. Los sistemas de oscurecimiento sí se adecúan en mayor medida a la legislación.

En cuanto a las medidas mínimas de las camas tanto dobles como individuales, se refleja que hay disparidad en las respuestas por lo que se puede afirmar que, las camas no siempre cumplen con las medidas mínimas establecidas en la normativa.

Choose how often do you find the following objects when staying at a HH.



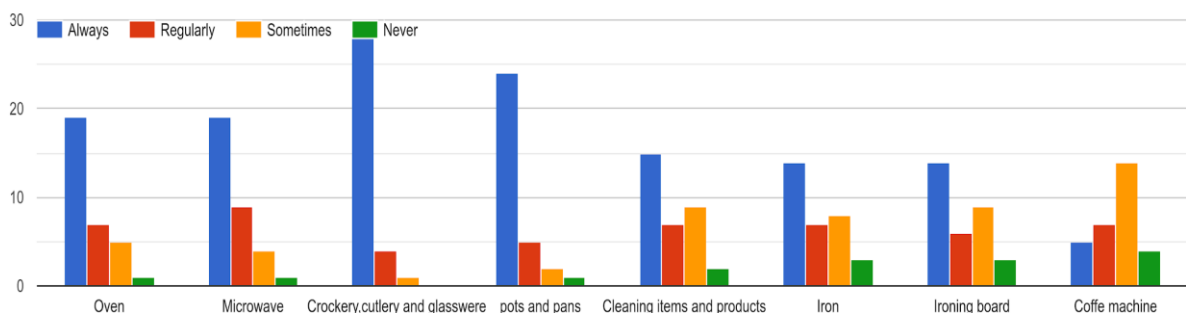
La siguiente pregunta sobre equipamientos mínimos, se centra en los accesorios que deben estar presentes en los baños de las viviendas vacacionales, teniendo un balance bastante más positivo que en la pregunta anterior, ya que los elementos como portarrollos de papel higiénico o espejos están más presentes que los equipamientos anteriores. Aun así, hay elementos que deberían figurar siempre, no sólo por la legislación en cuestión, sino también por cuestiones higiénicas que como se puede contemplar en el siguiente gráfico no están presentes en todos los casos. Algunos ejemplos como los secadores de pelo, alfombrillas y toallas de mano o de baño tienen una mayor disparidad en la respuesta habiendo más usuarios que han declarado haberlos visto algunas veces o regularmente, incluso nunca en algunos casos. Algo que entra en conflicto no sólo desde el punto de vista de equipamientos, sino de condiciones en las que la vivienda vacacional debe estar para su uso, como se hace referencia en su propia definición: “equipadas en condiciones de uso inmediato” (art. 2.a 113/2015).



La tercera y última pregunta acerca de equipos mínimos versa sobre los elementos requeridos en la cocina de la vivienda, aquí se puede observar una mayor frecuencia en la que la muestra ha encontrado algunos elementos como horno, microondas, cristalería y cubertería además de menaje para manipulación de alimentos. Hay un reparto con connotación más negativa en lo referente a adecuación a la normativa, pues elementos como utensilios de limpieza plancha y la tabla de planchar no están tan presentes predominando las respuestas “a veces” y “normalmente”.

En cuanto a la cafetera se puede afirmar que es un equipamiento muy poco presente a pesar de la obligación por parte de las viviendas vacacionales de contar con esta.

Choose how often do you find the following objects when staying at a HH



En la siguiente pregunta, se plantea si los huéspedes han compartido la vivienda con otros usuarios, al mismo tiempo que hacen uso de la vivienda, es decir, si han compartido la VV con otros clientes que no hayan estado en su reserva. La respuesta es abrumadoramente negativa

con más del 80% de respuestas “nunca” por tanto, en este aspecto las viviendas vacacionales sí que se ajustan a las regulaciones. (Véanse anexos 2 y 10).

Una de las cuestiones planteadas y que no deja lugar a dudas de la aplicación errónea de la normativa, tiene que ver con las hojas de reclamaciones y la absoluta disposición de estas a los clientes que no se cumple. Reafirmando lo anterior se puede observar en el anexo x que, sólo una persona de la muestra ha encontrado siempre las hojas de reclamaciones a su disposición, un 21.9% las ha encontrado alguna vez y un 75 % no las ha visto nunca en las viviendas vacacionales. (Véanse anexos 2 y 11).

Como pregunta final se cuestionaba en que medida los huéspedes encuentran un resumen de precios físico en la vivienda, a lo que se puede afirmar que tampoco en este aspecto se lleva a cabo la normativa. Un 66.7% responde negativamente y un 21% expresa que “a veces” si ve este recurso, mientras que las respuestas positivas que suponen 12.1%. (Véanse anexos 2 y 12)

#### **4.4. EN RELACIÓN CON LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

En la ley 29/1994, del 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (a partir de ahora LAU), se estipula específicamente en su artículo 5, las actividades que no están reguladas o que quedan excluidas del marco regulatorio de esta Ley. En el apartado E de dicho artículo se dispone lo siguiente: “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.”

Esto junto con la definición que se da de vivienda vacacional, encontrada en el Decreto 113/2015 del 22 de mayo, en su artículo 2 apartado a: “las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.”

Si analizamos la definición propuesta por el Decreto 113/2015 de vivienda turística, se asemeja al tipo de arrendamiento que queda excluido por parte de la LAU, por lo que esta Ley de Arrendamientos Urbanos no regulará esta actividad. “Así, las VUT fueron sustraídas al régimen de los arrendamientos urbanos y se someten a la regulación sectorial, lo que significa que serán las comunidades autónomas las que regulen esta materia en virtud de sus títulos competenciales de promoción y ordenación turística o, incluso, de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”. (José Ignacio Cubero, 2019 pág. 60).

Se debe tener en cuenta también el artículo 3.2. para descartar la posible inclusión de las viviendas vacacionales, en el ámbito de la LAU, debido a que puede inducir a error si no se distingue entre alquiler vacacional y de temporadas. El arrendamiento por temporadas se define en el artículo 3.2 así: “tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren”.

Se entiende entonces por arrendamiento por temporadas aquel que no tendrá una duración permanente, sin llegar a ser el domicilio habitual del arrendatario e independientemente de que se celebre en cualquier temporada del año. (Barreto Casanova 2017 pág. 6). Es por ello que se debe tener en cuenta los canales de comercialización y promoción en los que se oferten los arrendamientos en cuestión, ya que será el requisito delimitador para encontrarnos ante un arrendamiento por temporadas, no presente en estos medios, y un arrendamiento vacacional, que sí se promociona a través de las plataformas mencionadas. (Barreto Casanova 2017, pág. 7).

Todo lo expresado con anterioridad entra en conflicto con lo dispuesto en la normativa referente al turismo en Canarias. En una de las sentencias en concreto el recurso contencioso administrativo 1482/2017 del 21 de marzo de 2017, que se usará para crear jurisprudencia en las resoluciones posteriores. La contradicción se localiza en la página 2 punto segundo de los fundamentos del derecho, donde se afirma que efectivamente la diferencia que radica entre las viviendas vacacionales y los arrendamientos por temporada como ya hemos explicado con carácter previo, recae meramente en los canales de comunicación y publicidad turísticos utilizados para ofertar y publicitar estos productos. El error viene tras esta acertada interpretación, pues el TSJC afirma que sólo las que se publiciten en estos medios serán consideradas como alquileres turísticos por tanto se ajustarán al D113/2015 y el resto se ajustará a la LAU como arrendamientos de temporada. Esta afirmación está muy lejos de ajustarse a la realidad, pues en ninguna ley se enumeran o estipulan que medios publicitarios son los que definirán si se trata de una vivienda vacacional o de un arrendamiento por temporadas.

Para demostrar esto nos podemos remitir al artículo 2 del D113/2015 donde se definen las viviendas vacacionales: “aquellas viviendas que... son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística”. Se entiende que, según el mismo artículo, los canales de oferta turística como: “las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.” Mediante esta definición de canales de oferta, se puede afirmar que los portales a través de los cuales la mayoría de las personas reservan sus vacaciones en Canarias, se ajustan a la ley, por tanto, dichas plataformas son concebidas como canales de oferta turística.

## **5.CONCLUSIONES.**

El problema principal que se a lo largo del presente trabajo es la confusión a nivel legislativo, posiblemente generada por la complejidad en el sector turístico y los avances tecnológicos que se han desglosado con anterioridad. Debido a este ritmo frenético de avances en el sector y al elevado tiempo de respuesta de las autoridades canarias al legislar sobre la temática, se ha generado una legislación que deja desamparadas a la mayoría de las viviendas vacacionales en el archipiélago. A través del estudio de las regulaciones se demuestra que, más del 75% de las viviendas publicitadas mediante plataformas turísticas como Airbnb o Wimdu no son consideradas viviendas vacacionales, por tanto, no siguen las regulaciones. La problemática radica en que, están presentes en la propia normativa contradicciones que desmienten esto último y aplicando las definiciones básicas tanto de la LAU como del D113/2015, por las cuales los alquileres que se llevan a cabo mediante las plataformas, no se les aplican los artículos de la LAU al no ajustarse a esta ley. Incluso se hace referencia explícitamente en uno de sus artículos que, queda excluido el alquiler con carácter turístico. Por lo que, atendiendo al D113/2015 y al resto de leyes analizadas todas las viviendas ofertadas en las plataformas digitales turísticas deben ser consideradas viviendas vacacionales y en consecuencia ajustarse a la legislación, algo que en la actualidad no ocurre como se ha observado en la mayoría de los aspectos mediante el análisis de las encuestas realizadas.

Se debe destacar también el rechazo que generó la creación de la normativa específica en las islas desde el primer momento, llegando incluso a iniciar movimientos a nivel regional, como la creación de la Plataforma de afectados por la ley turística (PALT), además de las demandas analizadas por parte de organismos con tanto peso como FEVITUR, la Comisión Nacional de mercados y competencia y de la Asociación Canaria del alquiler vacacional (ASCAV).

Por otra parte, cabe destacar las referencias presentes en las sentencias por parte de varios tribunales, además de las asociaciones mencionadas anteriormente, por las cuales se afirman que muchos de los artículos redactados en la normativa específica del alquiler vacacional tienen el fin de apoyar a los sectores más afianzados y tradicionales en el archipiélago, sobre todo al sector hotelero, por lo que atenta contra los principios de libertad de empresa y el de libertad de prestación de servicios.

Como punto final se plantea una pregunta, ¿Por qué no regular una problemática tan compleja barajando todos los pros y los contras, además de tener en cuenta los múltiples factores que inciden como aspectos turísticos, tecnológicos, globales, laborales, sostenibles, económicos, fiscales, entre muchos otros que requieren de una normativa que realmente regule este nicho?



## BIBLIOGRAFÍA

Airbnb <https://airbnb370.wordpress.com/>

Arana García, E.: “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”; Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica. Nueva Época. Número 10, octubre 2018. Páginas 7-19.

Atcpres Canarias, (26 de septiembre de 2015) Entrevista plataforma afectados por ley turística (PALT) en Canarias. (Archivo de video). Recuperado de

<https://www.youtube.com/watch?v=OqQAv3GWhIU&feature=youtu.be>

Amnistía internacional (2016), “La primavera árabe: cinco años después”. Amnesty.org. Recuperado en: <https://www.amnesty.org/es/latest/campaigns/2016/01/arab-spring-five-years-on/>

Barreto, A (2017) “EL ALQUILER VACACIONAL: ALGUNOS PROBLEMAS JURÍDICOS”

Tesis. Universidad de La Laguna, España. Páginas 3-17.

Belén Vidal, (2019) “Turismo y tecnología: como la tecnología revoluciona el sector turístico”. Business intelligence y analítica.

Canalís Xavier, “¿La primavera árabe beneficia realmente a España?”, Hosteltur, ( 06/03/2013). Recuperado en:

[https://www.hosteltur.com/137410\\_primavera-arabe-beneficia-realmente-espana.html](https://www.hosteltur.com/137410_primavera-arabe-beneficia-realmente-espana.html)

Cubero Marcos, J.I.: «Alojamientos vacacionales: hacia un equilibrio entre el control administrativo y la libertad de empresa»; Revista de Internet, Derecho y Política, núm. 28, febrero 2019. Páginas 56-64.

Decreto 113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, presidencia del gobierno de Canarias, Santa Cruz de Tenerife, España, 22 de mayo de 2015.

Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos BOC 204, de 15.10.2010, Santa Cruz de Tenerife, España, 4 de octubre de 2010.

“El origen de las compañías aéreas low cost”(2014), publicado en Hotel portocobo. Recuperado en : <https://hotelportocobo.wordpress.com/2014/01/08/el-origen-de-las-companias-aereas-low-cost/>

Gobierno de Canarias, consejería de turismo, cultura y deportes.(2018). “El alquiler vacacional en Canarias: demanda, canal y oferta. 2018” Recuperado de: [http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/El-alquiler-vacacional-en-Canarias-Demanda-Canal-y-Oferta-\(2017\)-20190430095014725Vv-Canarias-2018-Informe-Grafico.pdf](http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/El-alquiler-vacacional-en-Canarias-Demanda-Canal-y-Oferta-(2017)-20190430095014725Vv-Canarias-2018-Informe-Grafico.pdf)

González, L. N. (diciembre de 2017). “El turismo en Canarias: sus orígenes.” Revista Canarii volumen 7. Recuperado de: <http://www.revistacanarii.com/canarii/7/el-turismo-en-canarias-sus-origenes>

Hiberus tecnología, (2014) “Impacto de las nuevas tecnologías en el sector turístico” Hiberus tecnología recuperado de <https://www.hiberus.com/crecemos-contigo/impacto-de-las-nuevas-tecnologias-en-el-sector-turistico/>

Home Away. <https://www.homeaway.com/>

“España en cifras”, Instituto nacional de estadística, 2019, España. Páginas 47-52. Recuperado en: [https://www.ine.es/prodyser/espa\\_cifras/2019/50/](https://www.ine.es/prodyser/espa_cifras/2019/50/)

Josefina Domínguez Mujica, “ El modelo turístico de canarias” , *Études caribéennes* [En ligne], 9-10 Avril-Août 2008, mis en ligne le 15 août 2008, consulté le 15 mars 2020. Recuperado de: <http://journals.openedition.org/etudescaribeennes/1082>

DOI :<https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.1082>

Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias. Gobierno de Canarias, España, de 29 de mayo de 2013 páginas 2-5.

Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Comunidad Autónoma de Canarias “BOC” , España, del 13 de julio de 2017. Páginas 59-60, páginas 68-69 y página 88.

Ley 7/1995 de ordenación de turismo de Canarias. Presidencia Gobierno de Canarias, Santa Cruz de Tenerife, España, 6 de abril de 1994.

Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos. Jefatura de estado, Madrid, España, 24 de noviembre de 1994.

Max Roser (2020) “Tourism” Publicado online en [ourworldindata.org](http://ourworldindata.org). Recuperado de: <https://ourworldindata.org/tourism> (recurso online).

Olipra, L. (2012) “The impact of low cost carriers on tourism development in less famous destinations”. PhD in Economics, Wroclaw University of Economics, Department of Economic Policy and European Regional Studies, Poland. Páginas 41-53.

Organización Mundial del Turismo (2019), “Definiciones de turismo de la OMT”, Madrid, recuperado de: <https://doi.org/10.18111/9789284420858>.

Organización Mundial del Turismo, (2008), “Glosario de términos de turismo”, Madrid. Recuperado de : <https://www.unwto.org/es/glosario-terminos-turisticos>

Perales, M. Moleiro, J (2016) “Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica”. Universidad de La Laguna, España.

“Plataforma de afectados por la ley turística”, (2015) recuperado de:

<http://afectadosporlaleyturistica.com/es/>

Proyecto de ley, 9L/PL-0005 Por el que se deroga el apartado c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias BOPC núm. 28, Canarias, España, 18 de enero de 2019.

Real decreto 2777/1982 de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, 15 de octubre de 1982, Madrid, España.

Recurso de casación 6255/2017 del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso, sección tercera, sentencia 25/2019, Madrid, España, 15 de enero de 2019.

Sentencia 94/2015 del Tribunal superior de justicia de Canarias, sala de lo contencioso, sección 2, resolución 41/2017, Santa cruz de Tenerife, España, 21 de marzo de 2017.

Recurso contencioso administrativo 118/2015, Tribunal Superior de justicia de Canarias, sala de lo contencioso administrativo, sección segunda, Santa Cruz de Tenerife, España, 25 de mayo de 2017.

Recurso contencioso administrativo 3760/2017, Tribunal Supremo, sala de lo contencioso, sección tercera, resolución 26/2019, Madrid, España, 15 de enero de 2019.

“Turismo en cifras”. Turismo de Tenerife, (2018),(2016),(2013). Recuperado de:

<https://www.webtenerife.com/investigacion/nuestros-mercados/turismo-en-cifras/>

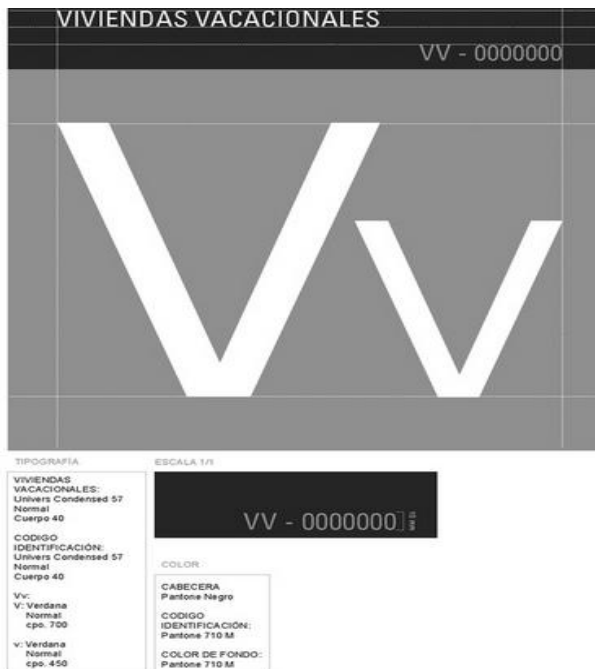
Turismo de Tenerife, “El auge del turismo” turismo de Tenerife. Recuperado de: <https://www.webtenerife.com/tenerife/historia/acontecimientos/auge-turismo.htm>

Villatoro Tomás (Foro vacacional), (14 de mayo de 2017). Conferencia de la sentencia que anula artículos de la ley canaria de alquiler turístico. (Archivo de video). Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=wE4mgi2FbQM&feature=youtu.be>

Vogeler, C. y Hernández, E. (2000). *“El mercado turístico: Estructura, operaciones y procesos de producción”*. Madrid, España. Editorial universitaria Ramón Areces.

## **ANEXOS**

**Anexo 1: Panel informativo mencionado en el artículo 6.**



## Anexo 2: Redacción de preguntas de la encuesta.

Pregunta 1. Have you ever used platforms such as Air BnB or Homeaway? Yes, No, Maybe.

Pregunta 2. When having used these platforms, how often were you informed about the terms and conditions? Always, sometimes, never.

Pregunta 3. Have you ever stayed at a HH, with more guests than available beds? Yes, no, maybe.

Pregunta 4. When arriving to the HH, how often have you seen this sign? Always, sometimes, never.

Pregunta 5. When making a reservation through these platforms, how often are you told about the services you have contracted. Always, sometimes, never.

Pregunta 6. Once your reservation is completed, have you got any doubts about the type of accomodation you booked? Always, sometimes, never.

Pregunta 7. When arriving to the HH,how often can you find information regarding emergency contacts and check in and check out times? Always, sometimes, never.

Pregunta 8. How often have you been informed about the rules of the HH? For example: pets,smoking,... Always, sometimes, never.

Pregunta 9. In what condition was the HH regarding hygiene? Very adequate, adequate, normal, Not adequate, inadequate.

Pregunta 10. Choose how often do you find the following objects when staying at a HH. Always, regularly, sometimes, never. Objetos: First aid kit, Security locks on doors, bedside lamps, light switches in every room, non-malleable hangers, single beds minimum measures 0.90x1.90 meters, double beds minimum measures 1.35x1.90 meters.

Pregunta 11. Choose how often do you find the following objects when staying at a HH. Always, regularly, sometimes, never. Objetos: Mirrors, hair dryer, bathmat, towel rack according to number of guests, bath towels according to number of guests, hand towels according to number of guests, shelf, plugs.

Pregunta 12. Choose how often do you find the following objects when staying at a HH.

Always, regularly, sometimes, never. Objetos: Oven, microwave, crockery, cutlery and glassware, pots and pans, cleaning items and products, iron, ironing board, coffee machine.

Pregunta 13. Have you ever shared the HH with other clients that were not in your reservation?

Always, sometimes, never.

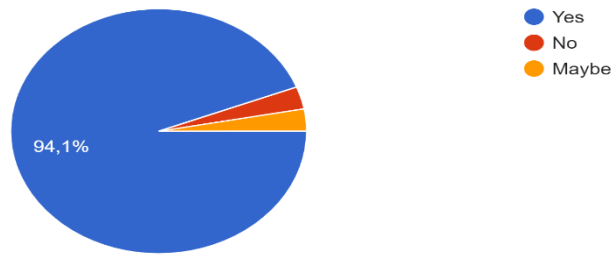
Pregunta 14. How often do you find the claims sheet at the HH? Always, sometimes, never.

Pregunta 15. How often can you find an abstract about the prices at the HH? Yes, no, maybe.

### Anexo 3. Resultados de pregunta 1 de la encuesta.

Have you ever used platforms such as Air BnB or Homeaway?

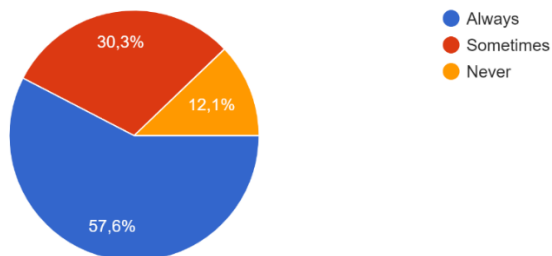
34 respuestas



### Anexo 4. Resultados de pregunta 2 de la encuesta.

When having used these platforms, how often were you informed about the terms and conditions.

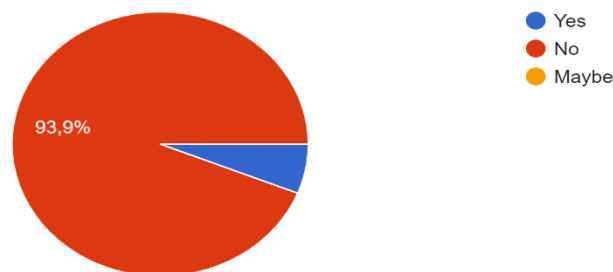
33 respuestas



### Anexo 5. Resultados de la pregunta 3 de la encuesta.

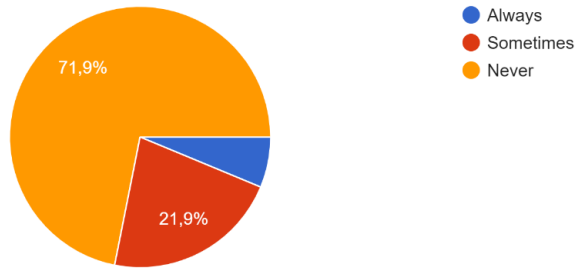
Have you ever stayed at a HH, with more guests than available beds?

33 respuestas



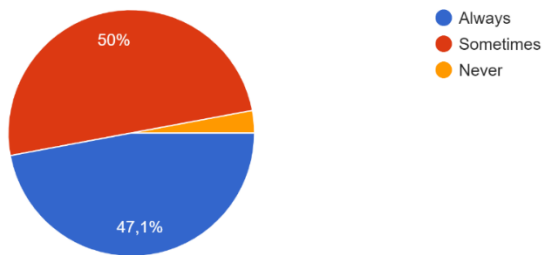
### Anexo 6. Resultados de la pregunta 4 de la encuesta.

When arriving to the HH, how often have you seen this sign?  
32 respuestas



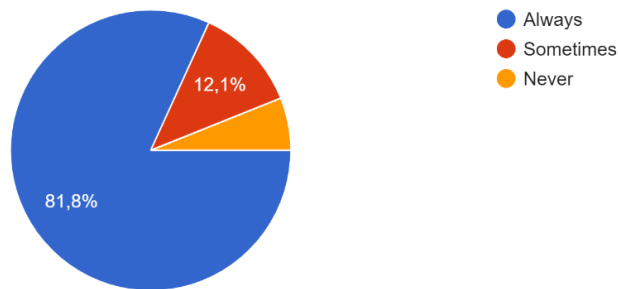
### Anexo 7. Resultados de la pregunta 5 de la encuesta.

When arriving to the HH, how often can you find information regarding emergency contacts and check in and check out times?  
34 respuestas



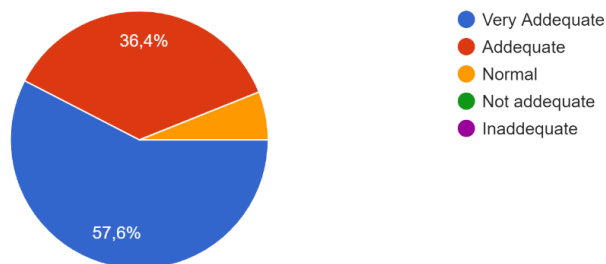
### Anexo 8. Resultados de la pregunta 7 de la encuesta.

How often have you been informed about the rules of the HH? For example: pets, smoking, ...  
33 respuestas



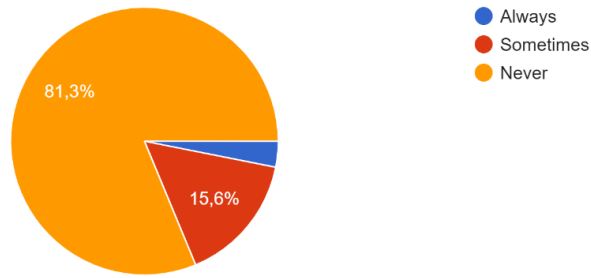
### Anexo 9. Resultados de la pregunta 8 de la encuesta.

In what condition was the HH in regards to hygiene?  
33 respuestas



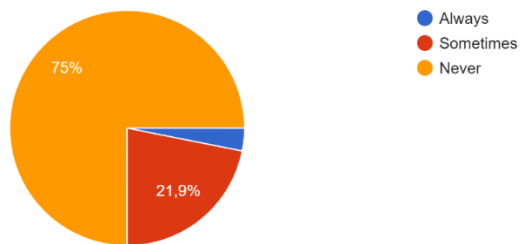
### Anexo 10. Resultados de la pregunta 13 de la encuesta.

Have you ever shared the HH with other clients that were not in your reservation?  
32 respuestas



### Anexo 11. Resultados de la pregunta 14 de la encuesta.

How often do you find the claims sheet at the HH?  
32 respuestas



### Anexo 12. Resultados de la pregunta 15 de la encuesta.

How often can you find an abstract about the prices at the HH?  
33 respuestas

