

TRABAJO FIN DE GRADO
Grado en Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2019/2020
Convocatoria: Julio 2020

El Alquiler Vacacional. Regulación vigente en Canarias.
The Vacation Rental. Actual regulation in the Canary Islands.

Realizado por el alumno: D. Blas Ramón Almenara Arteaga

Tutorizado por el Profesor: D. Miguel Gómez Peral

Departamento: Derecho civil

Área de conocimiento: Derecho civil

ABSTRACT
<p>I will begin by analyzing in depth the reasons that support the emergence in Civil Law of the so-called vacation rental contract or vacation home contract. Socioeconomic reality will go hand in hand with legal analysis; reality that is supported by legal solutions ruled firstly by the doctrinal sector and, secondly, approved by the legislative sector. I will focus the normative analysis in the autonomous territorial area, I will cite the norm in the different Autonomous Communities, and I will focus on the Autonomous Community of the Canary Islands. I will pay special attention to the Bill that the Canary Islands will undertake in this area throughout this year. Finally, to finish, I will critically address the problems that the legal system has on this figure and I will propose possible and discussed solutions</p> <p>Key Words: Vacation Rental Contract, Socioeconomic reality, legislative sector</p>

RESUMEN (entre 150 y 350 palabras)
<p>Comenzaré analizando en profundidad las razones que sustentan la irrupción en el Derecho Civil del denominado contrato de alquiler vacacional o contrato de vivienda vacacional. De la mano del análisis jurídico irá la realidad socioeconómica; realidad que se apoya en soluciones jurídicas generadas en primer lugar por el legislativo y, en segundo lugar, debatidas por el sector doctrinal. Centraré el análisis normativo en el ámbito territorial autonómico y en especial el canario. Dedicaré atención al Proyecto de Ley que Canarias previsiblemente va a acometer en esta materia a lo largo de este año. Finalmente, para terminar, abordaré de forma crítica los problemas que sobre esta figura guarda el ordenamiento jurídico y plantearé las posibles y discutidas soluciones.</p> <p>Palabras clave: Alquiler vacacional, contrato de vivienda vacacional, legislación sectorial, proyecto de ley.</p>

INDICE

1.- Abstract y Resumen	1
2.- Índice	2
3.- Introducción	3-4
4.-Origen del contrato de alquiler vacacional. Las viviendas colaborativas	5-3
4.1- La evolución del mercado y de la sociedad. Economía colaborativa.	5-7
4.2- La Modalidad Emergente de Contrato	7-11
4.2.1- Conceptos claves del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.	11-13
5.- El concepto de Alquiler Vacacional en Canarias y su incidencia jurisprudencial	14-22
6.- El Alquiler Vacacional. Incidencia en la Ley de Propiedad Horizontal	23-29
7.- El Alquiler Vacacional. Repercusión Fiscal en Canarias	29-30
8.- Antecedentes normativos del Contrato de Arrendamiento Vacacional en Canarias. Proyecto de Ley.	30-38
9.- La Vivienda Vacacional en “la nueva normalidad” tras el Coronavirus en Canarias. Proyecto de Ley.	38-42
10.-Conclusión	42-44
11.- Bibliografía	44-46

3. Introducción

Buscaba analizar una figura contractual dinámica, novedosa y actual que pudiera contrastar con los elementos del “derecho de siempre”. Empecé simplemente leyendo. Los datos significativos y los estudios comparativos vinieron después de mucho leer. Universidades como la Complutense o la Autónoma de Madrid me han facilitado la labor. No menos importantes han sido la Universidad de La Laguna y Las Palmas de Gran Canaria, de la que he obtenido información relevante en esta parcela de la actividad turística.

El principal problema que se me presentó fue conocer los motivos del llamado “conflicto normativo”, propio o inherente a la figura contractual cuyo estudio pretendía abordar. Difícilmente sería sencillo analizar jurídicamente una figura cuya principal característica es la disparidad normativa. Parece que “todo vale” es el eslogan que iba a representar un contrato de marcada actualidad e interés social.

La variedad de norma escrita, difícil de estudiar, me hizo centrar en un primer momento mi análisis en el aspecto socioeconómico de este contrato. Resultaba más sencillo. Pactos que se fraguan en las redes. Tratos que se firman en plataformas y que se cumplen sin coincidir presencialmente en la mayoría de los casos las partes del contrato.

Después de mucho buscar y de algunas recomendaciones de mi tutor, parecía que había encontrado un tema interesante y cambiante, un tema que genera dudas, conflictos y discusión. En fin, la “vivienda vacacional” constituye una opción turística real en el siglo XXI que despierta muchos recelos y plantea puntos negros que tendrán que ser abordados en todos los foros de estudio posibles.

Esta pluralidad y volubilidad de normas escritas debería generar inseguridad o desconfianza en las transacciones, en la actividad turística. Muy al contrario, Canarias, al igual que el resto de Las comunidades Autónomas, ha comprendido el potencial que tiene en un territorio como el nuestro; de ahí que regule este híbrido contractual, mitad vivienda, mitad apartamento turístico a través de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que

se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias¹.

Examinaré dichos textos normativos para definir el término, clasificar el contrato y determinar el régimen jurídico aplicable a esta figura contractual en Canarias, marcando las pautas para su correcta normativización, ya que estas plataformas virtuales inmobiliarias requieren una regulación que equilibre de manera efectiva el mercado de este sector en materia de alquileres vacacionales, impidiendo la fuga de millones de euros que antes eran recibidos por el sector de la hostelería tradicional.

Esta modalidad de contrato de arrendamiento, desde un punto de vista fáctico, ha sido reconocido por la sociedad y desde el punto de vista jurídico, primero por la norma y posteriormente, por la doctrina. Mientras que el contrato de arrendamiento, en su consideración amplia, constituye legislación básica y se encuentra regulado desde el ordenamiento jurídico con carácter general y perdurable, el arrendamiento vacacional surge como una modalidad contractual donde sus principales características son la regulación sectorial y su carácter voluble.

Entender y analizar estas dos características me resultó imprescindible para identificar el problema que existe en torno a este asunto en nuestro ordenamiento jurídico.

La primera de ellas, “regulación sectorial”, vendrá estrechamente vinculada a las competencias legislativas que atribuye a las Comunidades Autónomas el Estado en su texto constitucional en materia turística. Cada Comunidad Autónoma tiene una realidad socioeconómica diferente y el derecho ha de estar preparado para ajustar esta norma a la realidad.

En segundo lugar, “el carácter voluble” de las leyes en este tipo de contratos tiene su origen en el elevado número de impugnaciones judiciales que han precedido su regulación, dictándose diferentes autos y sentencias que acrecientan de forma importante la inseguridad jurídica de los operadores turísticos tradicionales y han servido de escudo a las diferentes compañías internacionales.

¹ DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (ahora en adelante D.113/2015)

4. Origen del contrato de alquiler vacacional. Las viviendas colaborativas

En este apartado intento determinar el origen del alquiler vacacional para después analizar más en profundidad la figura. El contrato de arrendamiento o alquiler vacacional es el resultado de la relación entre dos factores fundamentales

1.- La evolución del mercado y de la sociedad. Economía colaborativa.

2.- La Modalidad Emergente de Contrato.

2.1- Conceptos claves del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

1.- La evolución del mercado y de la sociedad.

La sociedad se encuentra en continuo cambio y este cambio va de la mano de la economía global. La realidad económica no es la misma en todo el mundo. Hemos sufrido varias crisis socioeconómicas y una clara involución en el sector laboral².

Abunda la situación de desempleo en países como España. Existe una gran cantidad de trabajos que son desarrollados por trabajadores contratados mediante las modalidades de trabajo temporal o a tiempo parcial. Dichas modalidades son mucho menos garantistas para el trabajador. La inseguridad laboral y los bajos salarios impiden al ciudadano aspirar a mejorar su calidad de vida³.

² GOIZARD, J.L y WILSON, W.: “Mito y Realidad del Alquiler Vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística”, 2017.

³ Esta situación se analiza de forma detallada en los puntos 1, “Información Socioeconómica”, 3 “Contratación”, específicamente el 3.4 “Tipología de la Contratación” y 4 “Demanda de Empleo y Paro Registrado” del Informe del Mercado de Trabajo Estatal- Datos 2017, publicado en el Catálogo general de publicaciones de la Administración General del Estado. Edición realizada por el Servicio Público de Empleo Estatal, que afirma “Las tasas de estabilidad y temporalidad han experimentado variaciones en la última década. Las tasas más altas de estabilidad corresponden a los años 2008 con el 11,46 % y 2012 con 10,06 %. En 2013 se produce una disminución de la estabilidad de más de tres puntos porcentuales, y a partir de ese año va aumentando hasta llegar al 8,97 % en 2017. La temporalidad afecta por igual a hombres y mujeres con escasa diferencia, aunque desde 2012 es ligeramente superior en el caso de los hombres. También existen diferencias entre comunidades autónomas. La temporalidad en la contratación más alta corresponde a Extremadura (96,36 %) y Andalucía (95,97 %). No llegan a la media estatal Illes Balears (85,67 %); Cataluña (87,09 %); Comunitat Valenciana (90,70 %); Comunidad de Madrid (83,25 %) y Ceuta (89,99%)”.

Esta situación que comentamos de cambio socioeconómico ha empujado a un gran sector de la población a sumarse a iniciativas como las viviendas colaborativas⁴, que, debido a la escasez de regulación, propician la aparición de un limbo legislativo que favorece a los contratantes. Se trata de un concepto que descansa en un modelo de gestión inmobiliaria horizontal, antiespeculativo, sostenible y popular.

Las viviendas colaborativas guardan una estrecha relación con el turismo colaborativo⁵, fenómeno a través del cual se desempeña la actividad turística entre propietario del bien inmueble y el turista usando de intermediario una plataforma virtual que facilita los acercamientos entre ambos.

No es un fenómeno nuevo en el mundo ni tampoco en España. Lleva implantado desde los años 60 del siglo pasado en los países nórdicos y también en Estados Unidos desde los 80, aunque con diferentes variantes que desde hace años se están implantando con gran éxito en España.

Al ser un modelo que parte de la figura de la cooperativa, es decir, horizontal en sus métodos, las fórmulas son variadas, pero todas tienen un punto en común: el “Cohousing” o “Vivienda Colaborativa”⁶, es una realidad porque busca vivir de forma “más humana y sostenible”, incluso en muchos lugares, aspira a convertirse en una fórmula de respuesta a situaciones actuales de aislamiento y soledad.

El concepto de vivienda colaborativa⁷ aplicada a la vivienda vacacional ha irrumpido con fuerza en la actividad turística. En este ámbito económico, el alquiler de una habitación para disfrute turístico individual en Canarias no se recoge en el artículo 2 a) del D. 113/2015, que hace referencia a viviendas “para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros”, además de alejarse de los estándares tradicionales de este sector empresarial.

⁴ SÁNCHEZ, M.E.: *“La visión del propietario y arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable”* en la obra colectiva *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. P.133-135 Ed.: PROMOTUR TURISMO CANARIAS. S.A., 2016. Última consulta (8 de julio de 2020)

⁵ GONZÁLEZ CABRERA I. “El turismo colaborativo: Las múltiples actividades puestas al servicio del turismo y la dificultad de su encaje jurídico” en AA. VV (GONZÁLEZ PEQUEÑO, H.): *El Régimen jurídico del Turismo Colaborativo*. Ed: Wolters Kluwer, p. 23-66

⁶ SANCHEZ, M.E.: *La visión del propietario y arrendatario...* op. cit.

⁷ DE LA ENCARNACIÓN, A.M.: “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales” Seminario interdepartamental, Universidad de Valencia, 2018

La disyuntiva que se plantea llegados a este punto es si estas relaciones deben de continuar siendo consideradas jurídico-privadas, regidas por la autonomía de la voluntad, o bien, si se les debe otorgar una ordenación jurídico-administrativa, convirtiendo el contrato de hospedaje en una relación administrativa, ya que este tipo de contratos generan un impacto que trasciende de la relación inter-partes afectando al interés general y a determinados sectores económicos en particular.

Las dos ideas principales que están detrás de esta alternativa al orden establecido son, por un lado, que la relación entre circunstancias económicas y bienestar no es lineal, y por otro, que los recursos de los que disponemos en el planeta son limitados⁸

2. La Modalidad Emergente de Contrato.

En este trabajo se analizarán las características y peculiaridades que experimentan esta clase de contratos en el desempeño de la actividad turística. Hemos de saber que tradicionalmente se ha desempeñado en la actividad turística una serie de contratos que proceden del derecho civil, en especial, los contratos de arrendamiento⁹.

Sin embargo, debemos señalar que existe una clasificación en función del tipo de contrato que se realice y el lugar en el que se desempeñe. Estos serán dos: los establecimientos hoteleros y los establecimientos extra hoteleros. Adelanto que esta clasificación será de gran ayuda a la hora de diferenciar los contratos civiles de apartamentos turísticos de las viviendas de uso vacacional. A primera vista será difícil diferenciar unos contratos de otros, pero haciendo hincapié en la definición que nos aporta la legislación de cada una de ellas identificaremos las características propias de cada uno de ellos.

Existe por tanto dos grupos bien definidos el alojamiento hotelero que se regula el Decreto (Canarias) 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

⁸ ROMÁN, A.: “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos”, *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, 2014. Por eso, un incremento en la explotación de las viviendas que actualmente están construidas y su auto sustento en materia energética será una realidad alcanzable para esta nueva sociedad. No obstante, en este momento resulta insostenible pensar en una inversión multimillonaria del Estado en reformar dichas viviendas para buscar el beneficio de la colectividad.

⁹ MARTÍNEZ C., CONTRERAS P., PÉREZ M.A. y PARRA, M.A.: *Curso de derecho civil (II) Vol.2: Contratos y Responsabilidad Civil*. Ed.: Edisofer S.L, 2014.

enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que define en su artículo 2 el alojamiento turístico como *“aquel inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios. Así, el alojamiento turístico se divide en dos modalidades: establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles urbanos, hoteles emblemáticos y hoteles rurales) y establecimientos extra hoteleros.”*¹⁰¹¹ Con esta definición detectamos aspectos importantes como la explotación de una actividad económica, que puede desarrollarse en un inmueble o en un conjunto de ellos y que cuentan con servicios complementarios propios de esta clase de contratos.

Por otra parte, nos centraremos en los establecimientos extra hoteleros y los contratos de vivienda vacacional. Estos presentan características similares a los establecimientos hoteleros en el aspecto de que existe una explotación económica del inmueble con un fin turístico, pero dista al mismo tiempo de ellos en que dicha actividad se asemeja al arrendamiento de vivienda. Por lo que, diremos que esta clase de contrato será el “puente” que une la actividad turística con el arrendamiento típico.

Para encontrar la definición de este tipo de contrato debemos dirigirnos al D. 113/2015, en su artículo 2 encontramos varias definiciones junto a la más relevante que dice lo siguiente *“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.”*

¹⁰ El Decreto (Canarias) 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.

¹¹ GOMEZ PERALS, M y ÁLVAREZ MOLEIRO, J (2016). Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica. Documento de trabajo 1/2016. Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-Universidad de La Laguna. Recuperado de: <http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-tur%C3%ADstica-20170210124527868Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-jur%C3%ADdica.pdf> Última revisión (8 de julio de 2020)

En este mismo artículo encontramos muchas otras definiciones que facilitarán la explicación de este tipo de contratos, que, aunque hoy en día sean de las pocas opciones que restan para la recuperación progresiva del turismo a forma de desescalada, la existencia de estos contratos es anterior a esta legislación remontándose al año 1964¹².

Este tipo de contratos han sufrido una drástica evolución desde sus inicios ya antes mencionados que en el año 1964 se excluye en la Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya excluía este tipo de arrendamientos en su artículo 2. *La práctica de estos contratos no está permitida cuando su arrendador haga uso de ellos por temporadas.*

De forma posterior encontramos una alusión específica al contrato de alquiler vacacional y no es en otro sino en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. Esta referencia se puede observar en los artículos del 17 al 20 de este texto normativo. En los comienzos de la actividad solo era necesario que el propietario que la realizase notificase al cabildo correspondiente el desempeño de este tipo de contrato, aunque la normativa estatal reconociese que este factor no asegurase la calidad de los servicios que se van a ofrecer.

Por lo tanto, señalamos que la competencia de regulación de este tipo de contratos recae sobre las comunidades autónomas por lo dispuesto en la Constitución española en su artículo 148.1 (18). En dicho precepto se atribuye la competencia de la regulación del turismo a cada una de las comunidades autónomas. Por ende, la regulación de los contratos de vivienda vacacional será diferente en función del territorio en el que se ejerza.

Avanzando en el tiempo aparece el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, el cual se encarga de desarrollar las leyes anteriores. Pero ocurre un hecho perjudicial para los establecimientos hoteleros, ya que no son mencionados en este decreto. Por lo tanto, el

¹² GÓMEZ PERALS, M., ÁLVAREZ MOLEIRO, J.: "Alquiler vacacional...op. cit.

contrato de vivienda vacacional se encontraba en la incertidumbre de ser ilegal o no ser contemplado por el ordenamiento jurídico¹³.

Comienza a divisarse la claridad al respecto de la legalidad del contrato con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ya que en su artículo tercero introduce a la regulación los arrendamientos de uso distinto de vivienda. Ya sabiendo que el alquiler vacacional es un tipo de alquiler por temporada de uso distinto al de un arrendatario permanente. Pero no será por mucho tiempo, ya que con la introducción en la LAU del artículo 5 d) *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.*¹⁴ Por lo que se otorga la competencia en la regulación de estos contratos a la legislación de las comunidades autónomas y sectoriales. Y aquí es donde aparece el famoso D.113/2015¹⁵. Un decreto tan actual como controvertido, ya que algunos de estos artículos son intervenidos por el poder judicial en especial por el Tribunal Constitucional.

Un ejemplo de precepto inconstitucional en este tipo de textos legales es el apartado 4 de la disposición transitoria única de la ley a Ley 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. Esta atribuía a los titulares de estas unidades alojativas en explotación el derecho de explotación preferente en caso de venta de unidades no destinadas a la actividad turística¹⁶.

En esta sentencia encontramos el conflicto, que analizaremos más adelante, que se desarrolla entre los poderes públicos y la esfera privada de las relaciones

¹³ GÓMEZ PERALS, M., ÁLVAREZ MOLEIRO, J.: “Alquiler vacacional...op. cit.

¹⁴ MUÑOZ, P., HERNÁNDEZ, R., NIETO, M., GONZÁLEZ, O., ÁLVAREZ, V.: “IV Barómetro de alquiler vacacional en España”, Universidad de Salamanca y HomeAway, 2017

¹⁵ DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias

¹⁶ SÁNCHEZ, M.E.: “La visión del propietario...op. cit.

contractuales. Todo ello generado por el concepto de adquisición preferente, que no es otro que el retracto de comuneros que se encuentra recogido en el artículo 1522 del Cc: *El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.* Este conflicto se ve patente en la Sentencia del Tribunal Constitucional (en adelante, STC) 28/2012, de 1 de marzo, como resultado de la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de San Bartolomé de Tirajana, a raíz de la presentación de una demanda de retracto de comuneros antes de la derogación del apartado cuestionado¹⁷.

Ya que la STC se posiciona a favor de los poderes públicos sectoriales en muchos aspectos con respecto a la gestión y regulación de estas relaciones entre particulares, pero cabe señalar que en esta sentencia el tribunal se decanta otorgando el derecho de los particulares con respecto al retracto que se encuentra en la disposición transitoria única número 4 de la ley 5/1999, señalando que les corresponde este derecho a los titulares de unidades alojativas en explotación.

2.1 Conceptos claves del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Decreto 113/2015 es el texto legislativo que corresponde a la regulación del turismo alojativo vacacional en la comunidad autónoma canaria hasta el día de hoy. Es una realidad que tras la situación vivida tras el asedio del COVID-19 en España y el resto del mundo, el esperado proyecto de ley que actualizase el decreto 113/2015 no tendrá tanta cabida como una nueva regulación que aporte una solución al turismo español. Este tema lo trataremos en el último punto del trabajo a modo de cierre.

Sin embargo, ciñéndonos al texto que nos ocupa podemos encontrar una serie de conceptos clave que definen de forma correcta el alquiler de vivienda vacacional. Según lo dispuesto en el artículo 2 *“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*

¹⁷ SÁNCHEZ, M.E.: *“La visión del propietario ...op. cit..*

temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio". Encontramos distintos elementos que son indispensables para que esta relación contractual funcione de manera efectiva como son los canales de oferta turística, la cesión temporal y las empresas explotadoras de estas viviendas vacacionales.

Existen por lo tanto plataformas digitales como ARBNB o WINDU¹⁸ que se encargan de facilitar a las partes la interacción y la puesta en contacto entre ellas. Cabe señalar que dichas páginas que comienzan desde una posición alegal se someten a la regulación sectorial de estas comunidades autónomas. En primer lugar, se plantea un claro conflicto en este tipo de contratos que es la clandestinidad. Por lo tanto, la acertada respuesta del ordenamiento jurídico es regular la actividad de este tipo de empresas dotándoles de responsabilidad.

Con ello se elimina el problema de la clandestinidad y se halla una solución que ayude al desarrollo de un turismo de manera sostenible y legal.

En segundo lugar, entramos en el concepto de cesión temporal *"toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo, que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria."* Esto recuerda a esas primeras manifestaciones en las que se identificaba este tipo de contrato como "alojamientos de temporada de uso distinto de vivienda" que se encontraban en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales¹⁹. Es una característica fundamental que los separa de los contratos de arrendamientos ordinarios, ya que en los segundos el tiempo mínimo para el desarrollo del contrato queda estipulado en un precepto legal *"La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de*

¹⁸ MONTERO, J.J.: *La regulación de la economía colaborativa*, Ed.: Tirant lo Blanch, 1ª Edición, 2017

¹⁹ SÁNCHEZ, M.E.: *"La visión del propietario...op. cit.*

antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”²⁰.

En último lugar encontramos la necesidad de ser regulados por una legislación especial ya que la LAU dice explícitamente que no conocerá este tipo de arrendamientos. Nos dirigiremos por lo tanto a las distintas normas sectoriales en materia de regulación del turismo, en especial nos centraremos en el decreto 113/2015. Sin embargo, no podemos pasar por alto otras leyes relevantes a modo de comparativa para diferenciar el tratamiento que se le da a estas relaciones civiles entre particulares dependiendo de la comunidad en la que se desarrollen. Somos conocedores de que existen normas que favorecen la relación contractual, normas que las limitan o las prohíben y otras muchas que se quedan al margen.

21

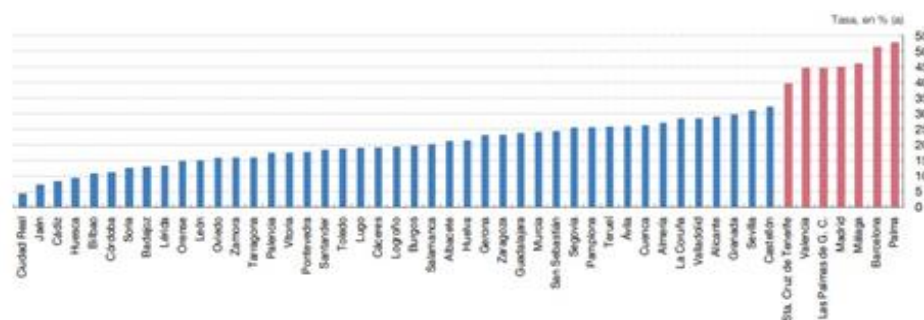


Gráfico 6

CRECIMIENTO ACUMULADO DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA DEL ALQUILER (2014 -2019)

Se observa una amplia heterogeneidad geográfica en la dinámica de los precios de oferta del alquiler residencial. Las mayores tasas de crecimiento acumulado desde 2014 se concentran en las capitales con mayor población (Barcelona, Madrid y Valencia) y en las capitales de provincia con elevada actividad turística. Los menores incrementos se localizan en las ciudades de la España interior.

CAPITALES DE PROVINCIA



FUENTES: Idealista y Banco de España.

a El crecimiento acumulado se calcula como la tasa de variación entre el precio medio de diciembre de 2013 y el de mayo de 2019.

20 I
21 (
Gr:
ult

5.- El concepto de Alquiler Vacacional en Canarias y su incidencia jurisprudencial.

Abordaré en este apartado la controversia en su definición y la repercusión en la comunidad vecinal. Empezaré afirmando con rotundidad que esta figura contractual incide claramente en el ámbito económico del sector turístico, pero también es evidente su incidencia en la vida y convivencia del lugar en el que se ubica.

El artículo 46 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, los clasifica como alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido y el D. 113/2015, los clasifica como Viviendas Vacacionales. La clasificación marca una diferencia de tratamiento ya que el término “alojamiento” es general, más amplio y el de “vivienda” hace referencia a la unidad edificatoria. Mientras que la Ley de 1995 posibilitaba el contrato de hospedaje con fines turísticos parece que el Decreto 113/2015 limita esta posibilidad²².

En conclusión la definición de vivienda vacacional trataría de viviendas vacacionales las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en esta ley y en su desarrollo reglamentario, son comercializadas y/o promocionadas en canales de oferta turística o por cualquier otro medio, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio, quedando excluidas, en consecuencia, del régimen de alquiler de viviendas previsto en la legislación de arrendamientos urbanos.

Este tipo de contratos hace referencia al fenómeno del turismo colaborativo

La Constitución Española hace mención en su capítulo III, artículo 148, a las materias que el Estado cede a las Comunidades Autónomas para que sean reguladas por las mismas; consecuencia de esta cesión existen tres tipos de regulaciones en el sector turístico: Estatal, Comunidad Autónoma (Leyes y Reales Decretos) y local (Ordenanzas Generales o Reglamentos).

²² Dictamen 99/2019. Pleno del Consejo Consultivo de Canarias. La Laguna, 30 de marzo de 2019. Dictamen solicitado por la Excm. Sra. Presidenta del Parlamento de Canarias en relación con la consulta parlamentaria relativa a la adecuación legal, estatutaria, constitucional, así como a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la propuesta incluida en el Dictamen emitido por la Comisión de Turismo, Cultura y Deportes, relativo al Proyecto de Ley por la 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 (9L/PL-005) (EXP. 96/2019 CP), Recuperado de: <http://dcc.consultivodecanarias.org/2019/0099.pdf>.

Este artículo 148, en su apartado 18, deja en manos de cada Comunidad Autónoma, la regulación y la ordenación del sector turístico que se va a desarrollar en su ámbito territorial. En el denominado alquiler vacacional existe una repercusión inmediata de esta cesión. La carencia de norma básica genera en el sector turístico una enorme incertidumbre. No existe una regulación homogénea, sino que cada una de las Comunidades Autónomas tendrá la capacidad de legislar en la materia turística y, por ende, marcar los límites para su desarrollo.

Por otro lado, existe otro problema en el ámbito del derecho tributario, ya que las rentas obtenidas como producto de estos negocios jurídicos no tributarán como el capital obtenido por el resto de la actividad turística. En este sentido, la AEAT (Agencia Estatal de Administración Tributaria) ha informado que formarán parte del capital inmobiliario. Estas rentas, por tanto, no dejarán de formar parte del capital inmobiliario incluso en los periodos de ocupación.

La AEAT establece para esta figura jurídica una posición de privilegio sobre el resto de las figuras del sector turístico, que si tendrán la obligación de declarar la actividad como empresarial. El Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, ha estimado el recurso interpuesto por la Federación de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (en adelante FEVITUR) y el Abogado del Estado, al que se acumularon los Autos de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante CNMC), en noviembre de 2015, contra el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias²³.

En noviembre de 2015, la CNMC interpuso un recurso contencioso administrativo contra el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de

²³ Resolución de 31 de enero de 2020, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento, de la Sentencia de 21 de marzo de 2017, declarada firme, dictada en los recursos contencioso-administrativos acumulados 94/2015 y 129/2015, seguidos ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, interpuestos por la Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos y la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia contra el artículo 2, artículo 3.1, segundo inciso, artículo 3.2, artículo 4, segundo inciso, artículo 6, artículo 7, artículo 9, artículo 10, artículo 12, artículo 13, y el subapartado tercero del apartado IV del Anexo 2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales.

Canarias. En concreto, contra diversos artículos del D.113/2015 por el que se aprobaba dicho reglamento²⁴.

El Decreto del Gobierno de Canarias impide que las viviendas vacacionales se establezcan en suelos turísticos y las excluye de las zonas donde se localizan los hoteles y los apartamentos. Además, prohíbe que en las viviendas vacacionales se alquilen habitaciones de forma separada y, para poder ofrecer un alojamiento de este tipo, se solicita una declaración responsable y la inscripción en un registro. También se imponen multitud de requisitos innecesarios a juicio de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia sobre cómo deben prestar el servicio. En este sentido, se establece un exhaustivo catálogo de requisitos en cuanto a las dimensiones y equipamiento de las viviendas, que constituyen una carga innecesaria para los operadores que incrementa los costes y limita su libertad de autoorganización. Se sujeta el acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable que tiene características más propias de los regímenes de autorización administrativa, sin que se justifique en términos de necesidad y proporcionalidad tal intensidad de intervención administrativa con el consiguiente coste de recursos públicos.-Se exige la exhibición, en el exterior de la vivienda, de una placa distintiva de la actividad y, en el interior de la misma, de un cartel que recoja teléfonos de asistencia en caso de emergencia y las prohibiciones contempladas en el Reglamento, en español y en inglés. Se obliga también a la suscripción de un contrato escrito en español y en inglés.

El efecto de todas estas restricciones es que se obstaculiza la entrada y la capacidad de competir de las viviendas vacacionales de forma sustancial. En los últimos años, la oferta de este tipo de viviendas se ha incrementado considerablemente a través de los denominados mercados “peer to peer”, que las han convertido en un “operador de tipo maverick”, es decir, un nuevo “input” que compite de forma muy intensa en un mercado. Nota a pie

La CNMC analiza todos estos aspectos en el informe económico sobre el D.113/2015²⁵, que acompaña la impugnación que contra el mismo presentó la

²⁴ “La CNMC impugna el Decreto sobre viviendas vacacionales en Canarias”, CNMC, 2016, Recuperado de: <https://www.cnmc.es/gl/node/232155>

²⁵ DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Ahora en Adelante (D.113/2015)

Comunidad Autónoma de Canarias. Entre otros, señala que la entrada en el mercado de las viviendas vacacionales está dinamizando el alojamiento turístico en las Islas de forma extraordinaria, ya que se consigue una mayor variedad en la oferta, precios más eficientes y mejor calidad en los servicios. Por lo tanto, el D. 113/2015 evita que estos efectos positivos se trasladen a la sociedad y reducen el bienestar general.

La CNMC también señala que ninguna de las restricciones incluidas en el Decreto está justificada por la corrección de un fallo de mercado o la protección de un objetivo de interés público.

El Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Sentencia de 5 de julio de 2017, dictada por la Sección Segunda, ha estimado las principales reivindicaciones de la CNMC, anulando por sentencia en el recurso contencioso-administrativo 117/2015²⁶, los siguientes preceptos²⁷. Anula la prohibición de que existan viviendas vacacionales en las zonas turísticas o de uso mixto. Para el Tribunal, la prohibición infringe la libertad de empresa, ya que no le encuentra sentido a la exclusión de viviendas vacacionales en ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística. La única explicación que le encuentra, en consonancia con el análisis de la CNMC, es la de favorecer a los operadores turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas.

Permite el alquiler por habitaciones de forma separada, y anula así el artículo que lo prohibía por lesionar la competencia. Según el Tribunal, la prohibición no está justificada y lo único que persigue, de manera evidente, es evitar que se ofrezca en el mercado un producto que por su mejor precio compita con los del alojamiento hotelero.

Suprime la obligación de inscripción en un Registro previo al inicio de la actividad. El Decreto no permitía el inicio de la actividad de alojamiento hasta que la vivienda, una vez presentada la declaración responsable, no estuviera inscrita en el Registro por la Administración Autonómica.

²⁶ Disponible en <https://www.cnmc.es/2017-04-26-el-tribunal-superior-de-justicia-de-canarias-anula-instancias-de-la-cnmc-las> (fecha de la última consulta 8 de Julio 2020).

²⁷ “El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula, a instancias de la CNMC, las restricciones más relevantes de la regulación de viviendas vacacionales de Canarias”, CNMC, 2017, Recuperado de: <https://www.cnmc.es/2017-04-26-el-tribunal-superior-de-justicia-de-canarias-anula-instancias-de-la-cnmc>

Además, en el recurso presentado por la Federación de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (FEVITUR) ya Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CMNC), el Tribunal acuerda anular los artículos 3.2, 12.1 y 13.3 del Reglamento, al entender que atentan contra la libertad de empresa (artículo 38 de la CE) y contra la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Argumenta el Tribunal que el Decreto 113/2015 deja fuera de la regulación a los denominados “arrendamientos no habituales” a los que le otorga un tratamiento de “regulación libre”, englobándolos en el concepto de “arrendamientos de temporada” establecido en el artículo 3.2 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre y que prohíbe los arrendamientos vacacionales en inmuebles ubicados en suelo turístico o en zonas turísticas.

Concluye el Tribunal que entiende que “determinadas ofertas de turismo alojativo” no se ajusten a algunos estándares propios de los inmuebles ubicados en las zonas turísticas.

Por su parte el Tribunal Supremo, ha dictado recientemente Resolución 25/2019 en el Recurso de Casación nº 6255/2017, interpuesto por el Letrado del Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma de Canarias contra la sentencia de fecha 5 de julio de 2017, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, en su recurso contencioso-administrativo nº 117/2015 , contra el Decreto del Gobierno de Canarias que aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias²⁸.

El Alto Tribunal falla desestimando el recurso de casación y en su Fundamento Sexto fija una doctrina jurisprudencial, ya que considera que “el artículo 3.2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo , por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias es incompatible con las exigencias de necesidad y proporcionalidad a que alude el artículo 5 de la Ley 20/2013, de Garantía de la unidad de mercado, en la medida en que, pese a resultar de inexcusable observancia la obligación de motivar de forma congruente y razonable la

²⁸ STS (Sala de lo Contencioso) de 15 de enero 2019 (rec. núm. 6255/2017)

procedencia de las limitaciones o restricciones que se impongan a la libre prestación de servicios.

Sin embargo, no consta que se haya explicitado en el procedimiento de elaboración de aquella norma ninguna de las razones imperiosas de interés general comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio²⁹, que pudiera justificar las restricciones impuestas al ejercicio de la actividad económica consistente en ofertar viviendas vacacionales en zonas turísticas; y tampoco cabe inferir -de forma directa- la concurrencia de tales razones del contexto jurídico-económico en que se inserta la citada disposición reglamentaria.”.

Igualmente falla que “Por las mismas razones, resulta incompatible la limitación establecida en el artículo 12.1 que impone la cesión íntegra a una única persona, prohibiendo la cesión por habitaciones e impidiendo el uso compartido” y, además, dispone “que anular esta limitación de la cesión por habitaciones no contradice la previsión del artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 9 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”.

Por tanto, el D.113/2015 ha sido anulado parcialmente por las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018, 12 de diciembre de 2018, 19 diciembre 2018, 8 de enero de 2019 y sendas sentencias de 15 de enero de 2019³⁰.

La futura reforma de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, prevista, promovida por los grupos parlamentarios Nacionalista Canario (CC-PNC), Nueva Canaria (NC) y Socialista Canario, con la única oposición del grupo popular, afecta de forma negativa al alquiler turístico en la modalidad de vivienda vacacional.

Por su suma importancia, transcribo la que considero la más importante de las reformas en su articulado. La modificación de la Ley del Turismo añade una nueva subsección 7ª, dedicada a la regulación de la vivienda vacacional (dentro de la sección

²⁹ Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

³⁰ También es doctrina de esta Sala en sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993 .

1.^a del capítulo III del título II, compuesta por dos nuevos artículos, el artículo 46-bis y el 46-ter. En primer lugar el 46-bis expone: *Se consideran viviendas vacacionales las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en esta ley y en su desarrollo reglamentario, son comercializadas y/o promocionadas en canales de oferta turística o por cualquier otro medio, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio, quedando excluidas, en consecuencia, del régimen de alquiler de viviendas previsto en la legislación de arrendamientos urbanos.*

En segundo lugar, se le otorga una nueva redacción al artículo 46-ter estableciendo en los requisitos indispensables a la hora de realizar este tipo de contratos.

1. *Corresponderá a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística establecer los requisitos, criterios y estándares de implantación del uso turístico de las viviendas, de acuerdo con los principios rectores y criterios de sostenibilidad establecidos en esta ley y los que, en su desarrollo, se fijen reglamentariamente.*

2. *El planeamiento insular establecerá las condiciones de admisibilidad, requisitos y estándares para la implantación de dicho uso turístico en el territorio, en función de la capacidad de carga de las diferentes zonas turísticas o mixtas residencial-turísticas, bien sea de forma definitiva, a través de los instrumentos de planeamiento insular, o de manera transitoria, mediante ordenanzas provisionales insulares.*

3. *El planeamiento urbanístico, igualmente de forma definitiva o mediante ordenanzas provisionales municipales u otros instrumentos de ordenación, y dentro del marco fijado por el planeamiento insular, determinará las concretas áreas urbanas consolidadas, turísticas, mixtas o residenciales o los asentamientos rurales, en que pueda implantarse el citado uso y, en su caso, las condiciones y estándares a que debe sujetarse en los diferentes ámbitos, incluida la eventual exclusión del mismo en parte o la totalidad de un municipio.*

4. *En defecto de previsión en tales instrumentos, el Gobierno de Canarias establecerá los requisitos, criterios y estándares turísticos de implantación del uso turístico de las viviendas. Asimismo, el Gobierno de Canarias, mediante reglamento, podrá establecer motivadamente límites máximos de implantación del referido uso*

turístico de las viviendas en los suelos permitidos, e incluso condiciones urbanísticas específicas para el ejercicio de esta actividad, que deberán ser tenidos en cuenta por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

5. Los estándares territoriales y urbanísticos, así como los límites que puedan imponerse a la implantación del uso turístico de las viviendas, deberán respetar los principios rectores básicos que se fijen reglamentariamente y que, en todo caso, deberán contribuir a la promoción y desarrollo sostenible de la actividad turística en la tipología de vivienda vacacional, garantizando la cohesión social en todo el territorio autonómico y la integración social en los núcleos urbanos residenciales, así como el deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento y las licencias urbanísticas, la compatibilización del uso de vivienda vacacional con la finalidad de protección del territorio y del medio urbano, atendiendo a la calidad de vida, la efectividad del derecho a la vivienda de la población residente y primando las exigencias de un desarrollo y de un uso sostenibles del suelo y de los recursos naturales. Del mismo modo, se fijarán reglamentariamente criterios, indicadores o parámetros de sostenibilidad en función de los recursos existentes y sus usos, las infraestructuras, las densidades de población, las necesidades de vivienda y otros relevantes.

6. En el caso de las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, la declaración responsable para comercializarlas turísticamente deberá incluir un acuerdo de la junta de propietarios que, con el voto favorable de las tres quintas partes de las personas propietarias que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas. Se podrá aportar, en su lugar, el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, cuando estos contemplen expresamente dicho uso turístico de las viviendas. En todos los casos, si se modificaran los estatutos o acuerdos de la junta de propietarios que impidan la comercialización turística, estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

7. No pueden ser objeto de comercialización turística viviendas sometidas o que hayan sido sometidas al régimen de protección oficial o precio tasado. Tampoco podrá comercializarse ninguna vivienda con respecto a la cual se imponga sanción firme por infracción grave o muy grave de la legalidad urbanística, mientras no se restituya esta legalidad.

8. *Las viviendas vacacionales son incompatibles con la coincidencia en la misma vivienda de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes*

9. *La publicidad, oferta y gestión de las viviendas vacacionales se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando a la persona usuaria información suficiente sobre las características de aquellas, las condiciones de uso, el número de registro proporcionado por la administración competente y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y de la persona usuaria.*

10. *Las unidades de alojamiento con uso residencial, consolidado o no, que existieran integradas en un establecimiento turístico extra-hotelerero de los regulados en la normativa de alojamiento turístico no podrán destinarse a uso turístico en la modalidad de vivienda vacacional sino en la de apartamentos turísticos, debiendo cumplir en tal supuesto con el principio de unidad de explotación.*

11. *A partir de la entrada en vigor de la presente ley, en las zonas turísticas delimitadas por los instrumentos de ordenación, los establecimientos turísticos alojativos que se den de baja en la explotación turística dentro de cualquiera de las modalidades establecidas en el Reglamento de actividades turísticas alojativas, así como de cualquiera de las unidades alojativas que forman parte del mismo, no podrán dedicarlos a explotación turística alojativa en la modalidad de vivienda vacacional³¹*

6.- El Alquiler Vacacional. Incidencia en la Ley de Propiedad Horizontal.

El Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre ha añadido un párrafo 12 al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que especifica ciertas facultades de la junta de propietarios en relación con los alquileres vacacionales. Dice así este nuevo párrafo:

“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”³².

La LAU menciona esta actividad para excluirla de su propio ámbito de aplicación.

Ahora las comunidades de propietarios podrán adoptar medidas restrictivas respecto de la actividad de alquiler turístico. Los propietarios podrán limitar o condicionar esa actividad. No dice expresamente que las puedan prohibir de plano, y esa ausencia es significativa. Aunque en los comentarios a la norma se haya dicho a veces que las comunidades podrían prohibir o vetar ese tipo de actividades, lo cierto es que no es así.³³

En los únicos casos en los que las comunidades de propietarios pueden prohibir el desempeño de este tipo de contratos coincide cuando se desarrolla esta actividad al margen de la ley. Por lo tanto, no es que los propietarios tengan la facultad de prohibir, sino que la validez de este tipo de contratos lo marcarán las normas de cada comunidad autónoma.

³² Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

³³ Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler art 12.

Se ha dado una información equivocada y en este sentido se han pronunciado algunos tribunales como la Audiencia Provincial de Barcelona, en sentencia 356/2018, de 7 de junio, que declara nulo el acuerdo comunitario impugnado y revoca una sentencia dictada en primera instancia. Se pone de manifiesto que “el acuerdo alcanzado por la comunidad afecta al uso de la vivienda propiedad de la actora, por lo que la viabilidad y corrección de este exige que se funde en la realización por el comunero de alguna actividad que sea contraria a la convivencia normal en la comunidad, o que perjudique o ponga en peligro el inmueble, o desarrolle actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyan de manera expresa”.³⁴

Esta es la clave de la reforma, ninguna de dichas circunstancias concurre en éste y en muchos supuestos similares por cuanto la propietaria impugnante en el caso de esta sentencia nunca ha destinado su vivienda a uso turístico, carece de licencia administrativa y la vivienda es su domicilio particular, limitándose únicamente a alquilar de forma temporal una de sus habitaciones³⁵.

En este punto reviste importancia la anulación de la limitación de la cesión por “unidad habitacional” o “vivienda” que contemplaba el D.133/2015³⁶ y que ha sido anulada definitivamente en Canarias. Ahora la Audiencia de Barcelona ha ido más allá al considerar irrelevante que “la actora carezca de licencia administrativa”, o que “el ayuntamiento haya aprobado normas que restringen la actividad de explotación turística de las viviendas de la ciudad”. Con independencia de que medie o no tal licencia, la comunidad de propietarios debe velar por su propia tranquilidad, admitiéndose las acciones de cese de actividad, aunque disponga de licencia administrativa si la misma se considera molesta, lo que en este caso ni consta ni ha sido siquiera alegado por la comunidad de propietarios demandada.

En conclusión, el acuerdo comunitario impugnado es nulo por carecer de base legal para prohibir con carácter genérico el uso de la vivienda en la forma expresada y sin que

³⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cataluña a fecha 7 de junio 2018. Nº Rec. 69/2017.

³⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cataluña a fecha 7 de junio 2018. Nº Rec. 69/2017.

³⁶ DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias

tal prohibición figure en el título constitutivo. Ello sin perjuicio de que la comunidad pueda instar judicialmente, en su caso, el cese de la supuesta actividad molesta.

La comunidad puede limitar, pero no prohibir y, por ende, si no alcanza el quorum necesario para aprobar estas limitaciones, el ejercicio del alquiler vacacional sería libre para el titular del inmueble³⁷.

Limitar supondría establecer restricciones (por ejemplo, que no más de un tanto por ciento de los inmuebles del edificio se dediquen a esta actividad, que exista un horario de entrada y salida de usuarios, impedir celebrar fiestas por parte de inquilinos, no permitir que usen la piscina o el gimnasio u otras instalaciones comunes, temas de ruidos, basuras..., el elenco puede ser muy variado).

Podría también establecer requisitos previos o simultáneos para poder ejercer esa actividad. Entre ellas podemos citar tener un seguro que específicamente cubra los daños que pudieran derivarse a instalaciones de la comunidad, que solamente se estén utilizando simultáneamente un determinado porcentaje de las viviendas totales para este uso, etc. Pueden ser restricciones muy variadas y en ocasiones no exentas de dudas sobre su admisibilidad o legalidad.

Aunque el nuevo párrafo 12 del artículo 17 de la LPH³⁸ establezca simplemente un régimen de mayorías para adoptar el acuerdo, éste deberá ser proporcional a las necesidades de la comunidad, debiendo estar motivado, porque en caso contrario podría perjudicar a los propietarios que no han votado a favor, y ser anulado por haberse adoptado con abuso de derecho (art. 18.1.c LPH). Ya que podría verse afectados sus derechos fundamentales del derecho de la intimidad en el domicilio del artículo 18 de la Constitución Española.

Interpretar la limitación como una prohibición absoluta constituye, desde mi punto de vista, un exceso que vulneraría las facultades dominicales derivadas del derecho del titular de la vivienda salvo que tuvieran su base en una normativa ajena a la comunidad de propietarios que parece no existir hasta el momento.

Dicho de otro modo, la junta de propietarios podría prohibir el uso solo cuando la normativa sectorial no permite la actividad en el tipo, lugar o tiempo del edificio, en

³⁷ Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Art 20.

³⁸ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. (En adelante LPH)

modo tal que nada podría añadir a dicha regulación, teniendo solo sentido en realidad la actividad limitativa de la comunidad en aquellos casos en que la normativa sectorial lo admitiera haciendo uso del artículo 17. 12ª LPH³⁹.

La intención de la norma se orienta a facilitar la posibilidad de adopción de acuerdos que regulen o condicionen por parte de la comunidad tales usos de las viviendas, cuando el título constitutivo no los prohíba, así como facilitar una mayor participación en el voto del titular del elemento que se afecta a estas actividades.

Esta regla otorga a la junta de propietarios un poder omnímodo, para que tres quintas partes de los propietarios y de las cuotas, no solo puedan prohibir en la práctica el arrendamiento vacacional de las viviendas, sino que también pueden establecer cuotas especiales o más gastos comunes a cargo de las viviendas arrendadas para fines turísticos; todo ello sin necesidad de fundamentación, ya que la norma no la exige. Por lo tanto, la comunidad de propietarios tendrá la total libertad de regular las pautas bajo las que se celebrarán en la comunidad este tipo de contratos, pero siempre viéndose limitadas por el abuso de derecho. Como se recoge en el párrafo 12 del artículo 17 LPH estarán limitadas las prohibiciones sin justa causa, aunque cuenten con una mayoría cualificada.⁴⁰

La norma alude a la posibilidad de establecimiento de limitaciones o condicionantes para tal actividad en un inmueble privativo de la comunidad. No se alude, al menos expresamente, a la prohibición. Pero tampoco parece que la norma excluya este último escenario. Ahora bien, con ello se habilita que el propietario afectado por un acuerdo de prohibición absoluta pudiere impugnar judicialmente el mismo por la vía del art.18.1 letra c) LPH.

Para anticipar cuándo podría existir ese abuso de derecho, debemos tener en cuenta que la sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en Sentencia de 15 de junio de 2018, establece una doctrina al respecto que es prácticamente unánime, en el sentido de que se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, siempre y cuando atiendan a la protección del interés general de la comunidad. En

³⁹ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Art 17.

⁴⁰ Declaración del Abogado Sevilla Cáceres F. Artículo del mundojurídico.info recuperado de: <https://www.mundojuridico.info/limitacion-del-uso-turistico-por-la-comunidad-de-propietarios/#:~:text=Como%20acabamos%20de%20leer%2C%20el,de%20las%20cuotas%20de%20participaci%C3%B3n.>

consecuencia, el acuerdo de limitar o condicionar debería basarse precisamente en este concepto: que el uso del inmueble destinado a alquiler vacacional está perjudicando el interés general, y por qué.

En este sentido, dice el Tribunal Supremo en la citada sentencia que “El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (art. 33 C.E), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa”⁴¹.

También es doctrina de esta Sala en sentencia 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

En definitiva, el Tribunal Supremo establece claramente que el cambio de uso de un elemento privativo, por ejemplo, de oficina a vivienda o viceversa, solamente requerirá el acuerdo de junta por unanimidad cuando la prohibición se encuentre establecida de manera expresa, no es suficiente con ciertas menciones, porque la interpretación de las limitaciones debe hacerse siempre de manera restrictiva, de acuerdo con una jurisprudencia que la propia sentencia califica de “contundente”.

Otra cuestión diferente es cuál debería ser el régimen de mayorías para dejar sin efecto en una junta posterior las limitaciones o condicionamientos a esta actividad, o aumentos de cuotas, acordados por la comunidad. El artículo 17.12 LPH solamente se

⁴¹ La Sala de lo Contencioso, Sección 3 del Tribunal Supremo, ha dictado recientemente resolución 25/2019 en el Recurso de Casación nº 6255/2017, interpuesto por el Letrado del Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma de Canarias contra la sentencia de fecha 5 de julio de 2017, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, en su recurso contencioso-administrativo nº 117/2015, contra el Decreto del Gobierno de Canarias que aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

refiere al establecimiento de restricciones o cuotas, y no a su supresión, pero debe entenderse que se exigirían las mismas mayorías.

El artículo 17.12 acaba diciendo que esos acuerdos no tendrán efecto retroactivo. No está muy claro qué significa esto, pero creo que una buena forma de entenderlo es que, si los acuerdos se han adoptados con las mayorías legales, son válidos y surten sus efectos. Pero, al no ser retroactivos, no afectan a las viviendas que en el momento de adoptarse el acuerdo ya estaban destinadas a alquiler turístico por tener licencia administrativa aprobada, y cuyos propietarios habían votado expresamente en contra del acuerdo.

En este sentido el pasado 13 de septiembre 2019 la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó una sentencia que sienta doctrina jurisprudencial sobre la eficacia de los acuerdos comunitarios de prohibición de actividad de uso turístico en el inmueble.

Esta doctrina declara que un acuerdo comunitario que establece la prohibición de usos turísticos en las viviendas del edificio es válido si se adecúa su aprobación a los quórum legales. Sin embargo, no es oponible, no vincula, ni tiene efectos retroactivos frente al propietario que lo era en ese momento, que se opuso al acuerdo y que, en el caso enjuiciado objeto del recurso de casación, había obtenido con anterioridad de la Administración competente la licencia o permiso habilitante para el ejercicio de esa actividad, consolidando de esta forma una expectativa de uso.

Ese acuerdo sí sería eficaz y oponible a los propietarios actuales que no se opusieron al mismo, y una vez inscrito en el Registro de la Propiedad afectará los futuros terceros adquirentes.

En opinión del abogado Alejandro Fuentes-Lojo, experto en Derecho inmobiliario, se trata de “una buena noticia para la seguridad jurídica en esta materia en la que hasta la fecha existía disparidad de criterios entre los tribunales catalanes. No obstante, a pesar de esa doctrina que expone la Sala con carácter general, no se puede prescindir del caso concreto sobre el que recae, en el que la propietaria disidente que se opuso e impugnó judicialmente el acuerdo en el momento en que se tomó por la Comunidad de Propietarios ya estaba autorizada para destinar su vivienda a uso turístico. No obstante, el letrado también considera dudoso que vaya a aplicarse “la misma doctrina

jurisprudencial cuando la actividad prohibida se implanta con posterioridad al acuerdo comunitario o cuando cesa dicha actividad en un momento posterior, aunque no se haya producido la transmisión a un tercer adquirente.”⁴²

7.- El alquiler vacacional. Repercusión fiscal en Canarias.

Como cualquier actividad empresarial o comercial, el alquiler vacacional está sujeto a obligaciones fiscales que distan considerablemente de las obligaciones que recaen sobre los empresarios de apartamentos turísticos u hoteles.

A estos efectos es considerado empresario quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos. En concreto, la Agencia Tributaria Canaria, informa que la actividad de explotación de una vivienda vacacional se considera una actividad sujeta y no exenta al IGIC, tal que como se desprende del artículo 4 y 5.5, a) de Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

Es por esto por lo que las personas que realicen esta actividad deberán:

- Darse de alta censal en el impuesto bajo el epígrafe 5 y en el caso de prestar servicios complementarios se dará de alta en el epígrafe 1685 “Alojamientos Turísticos Extra-hoteleros”.
- Emitir factura por cada estancia.
- Repercutir o aplicar el IGIC del 7 % al precio del alojamiento y reflejarlo en la factura.
- Cumplir las obligaciones propias de los sujetos pasivos del IGIC, como las autoliquidaciones trimestrales del IGIC (modelo 420).

A pesar de todo esto, estas operaciones estarán exentas del IGIC cuando el sujeto pasivo se acoja al Régimen Especial del Pequeño Empresario o Profesional. Estarán incluidos en el régimen especial del pequeño empresario o profesional, salvo renuncia, los sujetos pasivos del IGIC personas físicas cuyo volumen total de operaciones realizadas durante el año natural anterior, en el conjunto de sus actividades

⁴² Opinión de FUENTES-LOJO A. recuperado de la revista digital: <https://elderecho.com/nueva-doctrina-del-tsj-cataluna-prohibicion-pisos-turisticos-comunidades-propietarios>

empresariales o profesionales, incluyendo las exentas o no sujetas por aplicación de las reglas de localización del hecho imponible, no hubiera excedido de 30.000€.

Cada vez son mayores las obligaciones que se exigen a este tipo de alquileres desde el punto de vista tributario. Sin embargo, el control de los organismos públicos en este aspecto se complica mucho más que en los alquileres de inmuebles ordinarios y en la actividad turística de apartamentos turísticos y hoteleros. Por ello quizás, es éste el motivo del altísimo porcentaje de viviendas vacacionales que no tributan como tal en Canarias.

8.- Antecedentes normativos del Contrato de Arrendamiento Vacacional en Canarias. Proyecto de Ley.

Canarias posee como otras muchas Comunidades Autónomas, una regulación variada en materia turística. La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias marca la estructura de esta actividad.

La legislación autonómica en materia de turismo es anterior al nacimiento del concepto de arrendamientos de vivienda vacacional en Canarias; de ahí que surja la necesidad en Canarias actualmente de redactar un Proyecto de Ley de modificación tanto de la Ley de Ordenación del Turismo, como de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias⁴³.

No obstante, es importante resumir los antecedentes para entender mejor la situación normativa de esta figura. Dos son los Decretos que se aprueban con la finalidad de regular las viviendas vacacionales. Estos Decretos aparecen con cierta precocidad, ya que Canarias es la Comunidad Autónoma, junto con las Islas Baleares donde el turismo encabeza el grueso de su economía.

El Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que conserva su vigencia.

⁴³ GOMEZ PERALS, M y ÁLVAREZ MOLEIRO, J (2016). Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica. Documento de trabajo 1/2016. Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-Universidad de La Laguna. Recuperado de: <http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-tur%C3%ADstica-20170210124527868Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-jur%C3%ADdica.pdf> Última revisión (8 de julio de 2020)

Posteriormente, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, acomete la regulación de las viviendas de uso turístico o las viviendas vacacionales. Dichos textos normativos marcarán en Canarias un antes y un después respecto a la práctica de estos contratos y a la proliferación de este tipo de viviendas en el mercado.

Hay muchos puntos de vista acerca del fenómeno del alquiler vacacional, una de ellas repudia los contratos de arrendamientos de la vivienda de uso vacacional contrarios a la estructura del sector turístico tradicional, y otras muchas, en la que se sitúa Canarias, que depende totalmente del turismo y necesita adaptarse a los nuevos tiempos. Sabemos por lo tanto que, en función de los intereses económicos de la comunidad autónomas, estas muestran una respuesta positiva o negativa al respecto.

Canarias con esta normativa se suma al colectivo de las Comunidades Autónomas que ha llegado a la conclusión de que no se puede ir en contra del crecimiento social y del desarrollo natural de un determinado sector económico como el turístico. La planta hotelera y de apartamentos de las principales zonas turísticas de Canarias se ha quedado vieja. La burbuja inmobiliaria, las crisis económicas del sector de la construcción y la moratoria turística, llevó a la necesidad de ejecución de políticas de incentivo a la rehabilitación de complejos hoteleros y de apartamentos. Estas políticas requieren de grandes inversiones inmobiliarias.

En este escenario surge un nuevo modelo que se cuela en cualquier zona de uso residencial, rural o turístico. Se trata de un tipo de viviendas que no requieren de una importante inversión para su remodelación y puesta en mercado. Así nace un número indeterminado de “empresarios” que rentabilizan sus viviendas en régimen de arrendamiento vacacional.

Dejan de ofertar sus viviendas para la formalización de contratos de arrendamientos urbanos o rústicos, siguiendo el modelo tradicional y se lanzan a la figura del híbrido residencial-turístico en la modalidad de vivienda vacacional.

La actitud que toma Canarias en materia de este contrato es la aportar una solución cuasi necesaria ante el problema existente dando pie a que con posterioridad se hallase la merecida actualización que necesita el modelo turístico canario. Con la aprobación de este tipo de Decretos se establecen los límites y las bases sobre la que

versarán los contratos. Este Decreto es fruto de la motivación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que, en su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, como se cita en el apartado anterior.

Esta Ley recoge una definición de lo que se entiende por vivienda de uso turístico, desmarcándose de otros conceptos como es el de apartamentos turísticos como se define en Decreto nº 163/1998, de 8 de julio, de Ordenación y Clasificación de Apartamentos Turísticos en su artículo segundo, *Apartamento turístico es aquella vivienda que se ofrece en condiciones de inmediata disponibilidad y mediante precio a las personas usuarias que por motivos vacacionales o turísticos efectúen una estancia por días, semanas o meses.*

Los apartamentos turísticos sólo se pueden comercializar a través de las empresas explotadoras definidas en el artículo 5, las cuales deben realizar con carácter obligatorio la limpieza habitual del alojamiento y en todo caso antes de la entrada de personas usuarias, que seguirán un régimen jurídico totalmente diferente de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta marcada diferenciación del contrato de arrendamiento de vivienda de uso vacacional va a desencadenar en que se considere a este contrato como una nueva forma de turismo extra-hotelerero, lo que forzará al sector a actualizar la estructura turística para competir en un mercado justo.

El Decreto de 2010 alumbró esta idea en su articulado, concretamente en el artículo 2 e) donde se introduce el concepto de vivienda vacacional como una forma extra-hotelerera dentro del uso turístico. A su vez, se modifica la redacción del tercer artículo para quedar redactado de la siguiente forma: “Todos los establecimientos turísticos de alojamiento objeto de regulación, están obligados a cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, y el resto de las normas que le sean de aplicación”...// ...Asimismo, los establecimientos turísticos de alojamiento están obligados a cumplir las prescripciones contenidas en el

presente Reglamento, salvo las viviendas vacacionales que se regirán por su reglamentación específica”⁴⁴.

Es palpable el problema de la inseguridad jurídica que aporta la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización del Turismo en Canarias. La mayoría de sus artículos han sido o están siendo objeto de impugnación por considerarse desactualizados. A simple vista no cabe la posibilidad de dar respuesta al problema de la regulación de los alquileres de vivienda vacacional con una ley que es cuanto menos controvertida.

En el Parlamento de Canarias se ha presentado el día 25 de febrero de 2019, publicada el 8 de marzo, en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias, la propuesta de modificación de varios artículos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

El Proyecto de Ley en su Exposición de Motivos analiza la repercusión de la Sentencia del Tribunal Constitucional 209/2015, de 8 de octubre de 2015, que es objeto de recurso⁴⁵. La cual falla, *“estimar el presente recurso de inconstitucionalidad y, en consecuencia, declarar que el apartado a) y el último inciso del apartado c), en la parte que se refiere a los apartamentos de cinco estrellas o superior, del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su redacción inicial, son contrarios al orden constitucional de distribución de competencias y, por tanto, inconstitucionales y nulos”*.

La fundamentación del Tribunal Constitucional para declarar la nulidad de los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se basa en que *“siempre que el planeamiento territorial no prohíba los establecimientos extra-hoteleros, tienen que ser autorizados, sin que se les pueda exigir, como se hizo, que ostenten una determinada clasificación turística, la de cinco estrellas o superior, por lo que se está introduciendo un criterio económico para el otorgamiento de la preceptiva autorización, lo que determina la vulneración de la normativa básica estatal y resulta contraria a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y*

⁴⁴ GÓMEZ PERALS, M., ÁLVAREZ MOLEIRO, J.: *“Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica”* Universidad de La Laguna, 2016

⁴⁵ Rec. 1133/2014 interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias

su Ejercicio, en la medida que impone determinadas limitaciones a la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios turísticos que, aún estando en términos generales amparadas en una razón imperiosa de interés general que justifica su existencia, se conecta a criterios o requisitos de naturaleza económica".

Llegados a este punto, según los términos de la sentencia, el apartado a) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, quedaría vacío de contenido, mientras que el apartado c) del citado artículo, quedaría de la siguiente manera: "c) establecimientos extra-hoteleros, siempre que el planeamiento territorial no los prohíba expresamente".

Dispone la propia Exposición de Motivos que este Proyecto de Ley tiene como objetivos, de una parte, dar cobertura legal a determinados aspectos relativos a la regulación de la vivienda vacacional y, por otra parte, ofrecer mayores garantías en la aplicación del régimen sancionador en materia turística, mediante la modificación de diversos artículos de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

No obstante, el Consejo Consultivo de Canarias, en su Dictamen 99/2019, de 20 de marzo, considera inconstitucionales y nulos algunos de los apartados que regulan el alquiler vacacional en el Proyecto de Ley que modifica la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias de 2013⁴⁶.

Lo que se somete a la consideración del Consejo Consultivo, como dictamen facultativo, es el Dictamen emitido por la Comisión de Turismo, Cultura y Deportes del Parlamento aprobado el 27 de febrero de 2019, relativo al Proyecto de Ley por el que se deroga el apartado c) del art. 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, como consecuencia de la incorporación de enmiendas, en cuanto a la regulación que proyecta sobre viviendas vacacionales.

Tales enmiendas suponen la modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística y la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Concluye el Dictamen del Consejo Consultivo lo siguiente:

⁴⁶ Dictamen 99/2019 (Pleno), Consejo Consultivo de Canarias, 20 marzo 2019, Recuperado de: <http://dcc.consultivodecanarias.org/2019/0099.pdf>

“...// ... 1. La aceptación de determinadas enmiendas al Proyecto de Ley, incorporando la regulación con carácter de totalidad de una materia nueva, introduce una distorsión importante en la original iniciativa legislativa del Gobierno, tal como se argumenta en el apartado 1 del Fundamento VI⁴⁷.

2. La justificación incorporada a la Exposición de Motivos, que alude, por un lado, a causas territoriales y medios ambientales, mientras que, por otro, a criterios sociales, relacionados con el acceso a la vivienda, resulta coherente y adecuadamente conectada con los parámetros de aplicación, especialmente los del Derecho comunitario y su trasposición al ordenamiento jurídico español. No obstante, en el análisis pormenorizado de algunos de los diferentes preceptos sometidos a consulta se señala la necesidad de reforzar y concretar con la suficiente precisión tal motivación⁴⁸.

3. Son contrarios al orden constitucional de distribución de competencias y, por tanto, inconstitucionales y nulos el inciso final del artículo 46-bis y el apartado 6 del artículo 46-ter. La alteración del sentido de la carga de la prueba contenida en el art. 73 puede contradecir los valores amparados por el artículo 24 de la Constitución.

4. Especial atención debe prestarse al apartado 2 del artículo 46-ter, principalmente en lo relativo a la aplicación de la capacidad de carga, en los términos de las observaciones formuladas”.

Este informe había sido solicitado por el Parlamento de Canarias para que, antes del debate definitivo en el Pleno, se analizara la adecuación legal, estatutaria y constitucional del dictamen emitido por la Comisión de Turismo, Cultura y Deportes sobre este proyecto de ley, así como la consulta del Tribunal Supremo.

⁴⁷ “Debe asegurarse, para no cuestionarla, la conexión material entre el proyecto de ley originario (que, recordemos, se limitaba a derogar en un artículo único, una norma de la Ley de turismo) y las enmiendas introducidas que regulan las viviendas vacacionales. En opinión de este Consejo, la conexión material entre las enmiendas y el PL originario existe; pero se entiende que desde el punto de vista del objeto a regular es muy débil, ya que, en palabras del TC, se ha dado vida a una realidad nueva, que pudiera haber nacido de una nueva iniciativa legislativa autónoma”. Ya que no tiene cabida en la realidad que nos ocupa la modificación de un proyecto de ley que no podrá llevarse a cabo. Ya que sabiendo que las primeras manifestaciones de contratos en el sector turístico serán los alquileres vacacionales, se debería adoptar regulación específica para ello.

⁴⁸ Podría admitirse que la Exposición de Motivos incorpora una justificación general, al aludir, por un lado, a causas territoriales y medios ambientales, y, por otro, a criterios sociales, relacionados con el acceso a la vivienda, señalando como una de las causas del encarecimiento del alquiler de la vivienda su comercialización como producto turístico. En esta línea, habrá que reforzar y concretar con la suficiente precisión cuantas singulares medidas se postulen para alcanzar tales objetivos.

En este sentido, la polémica está servida y en consecuencia todos los partidos políticos del Parlamento de Canarias⁴⁹ pactaron retirar la votación de la reforma de la Ley de Renovación y Modernización Turística tras conocer el dictamen del Consejo Consultivo. De esta manera, los grupos de la Cámara se han sumado a la propuesta de Podemos, que abogaba por debatir la regulación del alquiler vacacional en la próxima legislatura.

La formación morada ya había expresado, al igual que el PP, que votaría en contra de la modificación de la ley turística, que fue redactada por Coalición Canaria y Nueva Canarias y, previsiblemente, iba a ser apoyada por el PSOE. Una vez se ha conocido que el Consejo Consultivo considera inconstitucional parte de la reforma, un Diputado de Podemos considera que “lo razonable” es regular el alquiler vacacional con el consenso de todos los actores del sector y la suma de los grupos políticos, y no a “última hora” con “inseguridad jurídica”.

Y es que, en el último minuto de la legislatura, NC, CC y PSOE pretendían elevar a rango de ley una prohibición de facto del alquiler vacacional en las zonas turísticas de Canarias y asestar un nuevo golpe a los derechos de los pequeños propietarios de bungalow y apartamentos. Pero el impacto no se limita a las áreas turísticas⁵⁰.

Para todo el territorio autonómico, la nueva ley crea inseguridad jurídica. La norma permitirá a cada Cabildo, a cada Ayuntamiento y al propio Gobierno establecer arbitrariamente limitaciones generales o zonales al alquiler vacacional, limitaciones que además podrán ser indefinidas o temporales.

El texto legislativo redactado a trozos por Nueva Canarias y CC desprecia las sentencias del Tribunal Supremo contra el decreto sobre alquiler vacacional actualmente vigente, así como las numerosas advertencias de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia sobre la imposibilidad de primar a los grandes operadores turísticos sobre los pequeños propietarios.

⁴⁹ Proyecto de Ley del Parlamento de Canarias nº 542, de 17 diciembre 2018, Recuperado de: <http://transparencia.consultivodecanarias.org/wp-content/uploads/2019/01/bo542.pdf>

⁵⁰“El Parlamento se lanza al asalto de los pequeños propietarios turísticos para dinamitar el alquiler vacacional”. Disponible en: https://www.eldiario.es/canariasahora/politica/parlamento-propietarios-turisticos-dinamitar-vacacional_1_1658970.html Cárdenes T. Periódico Eldiario.es a fecha de 12 de marzo de 2019. Fecha de consulta (8 de julio de 2020)

Por si esto fuera poco, la propuesta de NC y CC, avalada por el PSOE, invade competencias no autonómicas y pretende vulnerar los derechos de los propietarios de viviendas contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, de carácter estatal, que regula los derechos y deberes de todos los propietarios de viviendas sujetas a esta norma.

No ha existido tiempo para reactivar esta modificación normativa durante la nueva legislatura y, después del 14 de marzo de 2020, con el Real Decreto 463/2020, por crisis sanitaria que asola el país, difícilmente será este uno de los temas que priorice el ejecutivo canario.

Otra de las sentencias más representativas en el ámbito de la vivienda vacacional de canarias es la STS 257/2019 sobre el recurso de Casación Contencioso-Administrativo sobre el articulado del actual decreto 113/2015⁵¹. En este recurso se intentan impugnar múltiples artículos del reglamento por considerarse inconstitucionales las medidas interpuestas por dicho texto legal. El tribunal acepta dicho recurso de casación en parte, considerando inconstitucionales los artículos 3.2, 12.1, 13.3 y 5.2 y por ende anulándolos. Por lo tanto, se estima parcialmente el recurso ya que se declaran anulados los 4 artículos, desestimándose las demás pretensiones interpuesta por la parte actora.

En dicho recurso se estiman las pretensiones presentadas por el Letrado del Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma de Canarias para la anulación de los preceptos que se consideraban inconstitucionales entre muchos otros del decreto 113. Posteriormente el Tribunal supremo entiende que no cabe la estimación de ninguna otra de las pretensiones⁵².

Para hacer un breve análisis de dicha sentencia conservaremos por lo contemplado respecto al artículo 3.2. Se declara inconstitucional dicho artículo que prohibía el desempeño de dichas actividades en suelo de uso turístico y uso mixto, ya que en primer lugar carece de cobertura legal por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de turismo de Canarias. Además de ir en contra de la libertad de empresa del artículo 38 CE y la libertad de prestación de servicios sin algún motivo aparente.

⁵¹ STS Sala de lo Contencioso (Madrid) de 15 de enero de 2019. Rec. 6255/2017.

⁵² STS Sala de lo Contencioso (Madrid) de 15 de enero de 2019. Rec. 6255/2017

Con respecto a lo dispuesto en el artículo 12.1 se evalúa la posibilidad de establecer este tipo de contratos por habitaciones sin la necesidad de ceder al contratante el uso de la totalidad del bien inmueble, vulnerándose por tanto la libertad de oferta de servicios⁵³.

“Y en relación con el artículo 13.3, declaración responsable de inicio de la actividad, la sentencia considera que infringe el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, en cuanto que priva a la declaración responsable de la virtualidad de habilitar el comienzo de la actividad desde el mismo día de su presentación”⁵⁴.

Concluimos con la impugnación del artículo 5.2 del decreto 113 el cual prohíbe el uso de la vivienda de uso turístico con un fin distinto al establecido en los contratos de vivienda vacacional. Por ello declara el Tribunal Supremo su nulidad por ir en contra del artículo 33.1 CE "al limitar el ejercicio al derecho a la propiedad privada en ese bien inmueble que es precisamente eso, una vivienda. Ya que se entiende que la vivienda de uso vacacional no deja de ser un bien inmueble del que puede hacer uso y disfrute su usuario como derecho constitucional. Ya que en esta última prohibición no se distingue si la prohibición es para el turista o para el empresario el Tribunal entiende que debe ser anulada ya que si se refiere al turista infringiría lo dispuesto en la ley del turismo de Canarias. La sentencia distingue que “La Ley de turismo de Canarias no regula la actividad del turista ni habilita al Reglamento para imponer deberes al turista pues según su exposición de motivos la habilitación se limita a determinar "qué tipo de establecimientos deben entenderse comprendidos dentro de cada una de las modalidades" hotelera y extra hotelera (de conformidad con el artículo 32.3 de Ley de Turismo) por más que las prohibiciones que se anulan tengan fundamento en las normas que precisamente invoca la entidad recurrente sobre la base del artículo 33 CE”⁵⁵ .

9. LA VIVIENDA VACACIONAL EN “LA NUEVA NORMALIDAD TRAS EL CORONAVIRUS”

⁵³ STS Sala de lo Contencioso (Madrid) de 15 de enero de 2019. Rec. 6255/2017

⁵⁴ STS Sala de lo Contencioso (Madrid) de 15 de enero de 2019. Rec. 6255/2017

⁵⁵ Rec. de casación contencioso administrativo sobre la STS 257/2019

El 14 de marzo de 2020, comienza un gran cambio en Canarias, en España, en Europa y en el mundo entero. Hasta ese momento no fuimos conscientes del principio de una nueva realidad. El Real Decreto 463/2020, declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La crisis sanitaria afectará a todos los sectores económicos, pero especialmente, en Canarias, afectará al turismo.

Por ello, la Consejería de Turismo, Industria y Comercio del archipiélago ha comenzado a sentar las bases para convertir a Canarias en laboratorio turístico de seguridad frente al coronavirus y poder adelantar lo antes posible la reapertura del destino con todas las garantías sanitarias. Fuentes cercanas al Gobierno canario se muestran esperanzadas por los primeros datos de reservas de cara a la temporada alta que abarca de septiembre a mayo.

Canarias por su insularidad, es un lugar idóneo para garantizar el control de la entrada y la aplicación de técnicas de detección de posibles infectados en puertos y aeropuertos. A esto se le uniría la propuesta que está sobre la mesa de las principales administraciones sobre aplicación de la reducción de residencia a todos los turistas a partir de la apertura definitiva de la actividad que se estima para el cuarto trimestre de este año.

Además, la reducción del contacto humano ha sido un paso necesario para frenar la dispersión del coronavirus y lógicamente el turismo también se verá afectado por la imposición de este nuevo tipo de conectividad humana, al menos temporalmente. Tras la pandemia, habrá cambios en los comportamientos de los gobiernos, operadores turísticos y viajeros.

El modelo turístico sufrirá modificaciones y jugarán un papel fundamental la tecnología, la limpieza, la comunicación en redes sociales y turismo nacional de estancias cortas y es en ese escenario donde la vivienda vacacional adquiere un papel relevante en esta primera etapa de “la nueva normalidad turística tras el Coronavirus en Canarias”.

El sistema de reserva, las plataformas digitales con recorrido en el mercado turístico, el aislamiento, la tipología de vivienda, la inexistencia de áreas o zonas comunes, la implantación de nuevas tecnologías, el concepto de “huésped familiar”,

hacen de la vivienda vacacional un reclamo en lugares de tradición turística por el clima y el paisaje.

Tras ponernos en contacto con ASCAV⁵⁶, dada la especialidad de las circunstancias son ellos los principales portavoces sobre la situación en la que se encuentra la vivienda vacacional en Canarias, nos han confirmado que las pérdidas “estimadas hasta el periodo de semana santa giran entorno a 156 millones de pérdidas”. Todo esto declarado por el gerente de ASCAV D. Javier Martín Vera, la persona que se encuentra al frente de las actuaciones de la asociación durante este proceso de crisis sanitaria.

El turismo colaborativo podría ser el primero en reactivarse tras la crisis del Coronavirus por ser una fórmula económica e ideal para que las familias puedan mantener las medidas parciales de aislamiento que el gobierno central prorrogará a buen seguro durante 2020⁵⁷.

La profesora de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC), subrayó que es evidente que, en una situación de crisis económica como esta, las familias deben hacer primero frente a las necesidades más inmediatas para su supervivencia, pero que en una segunda fase de estabilización se podrán plantear gastos más superfluos, entre los que se encuentra el disfrute de unos días de ocio y en los que la alternativa podría ser la economía colaborativa para lograr unas vacaciones menos costosas. En esta “nueva normalidad” que nos espera tras el COVID-19, las familias apostarán por medidas algo más seguras que les permitan una interacción social más limitada.

⁵⁶ Asociación de la vivienda vacacional en Canarias que defiende los intereses de los arrendatarios y definen su labor como “La nuestra, es una Asociación sin ánimo de lucro donde ningún miembro de la Junta Directiva cobra por ser miembro de esta. Aportamos nuestro trabajo, recursos, tiempo y esfuerzo intentando compaginarlo con nuestras obligaciones laborales diarias, lo que también nos supone impagables sacrificios en el ámbito familiar, únicamente por defender nuestra firme convicción de lo que consideramos "justo" para el interés general de una mayoría”

⁵⁷GONZALEZ CABRERA I., responsable del Grupo de Turismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (TOTMA) del Instituto Universitario de Acuicultura y Ecosistemas Marinos Sostenibles (IU-ECOQUA), durante su participación el miércoles 22 de abril en la *Conferencia Web Internacional sobre los Impactos Legales de COVID19 en la Industria de los Viajes, el Turismo y la Hostelería* (International Web Conference on the Legal Impacts of COVID19 in the Travel, Tourism and Hospitality Industry), organizada del 20 al 24 de abril por ESTHE (Estoril Higher Institute for Tourism and Hotel Studies) y la Fundación INATEL (ambas de Portugal), así como las universidades de Salamanca (España) y Milano-Bicocca (Italia), Recuperado de: <https://www.ulpgc.es/noticia/intercambio-casas-y-alquiler-vacacional-futuro-del-turismo-nueva-normalidad-coronavirus>

Según Inmaculada González Cabrera, Canarias, cuyo PIB dependen en un 35%⁵⁸ del turismo, debe ahora plantear el relanzamiento de este sector como un todo integrado y no sujeto exclusivamente al estándar profesional de la hotelería o de las grandes compañías de transporte, sino que conjuntamente con estos el sistema colaborativo debe ayudar a potenciar la actividad turística como un todo integrado, en un momento en el que es muy probable que buena parte de las familias puedan verse afectadas por el cierre temporal de empresas y por la paralización de la actividad económica general, y que el turismo comience a crecer de forma lenta, primero en proximidad, para avanzar lentamente hacia destinos más lejanos⁵⁹.

En esta línea, la profesora de Derecho Mercantil de la ULPGC sostuvo, tal y como sugirió hace unos días el Círculo Turístico de Canarias, asociación que representa a los sectores no hoteleros que dependen de forma directa o indirecta al turismo (vivienda vacacional, inmobiliario, ocio, comercio, restauración, salud, transporte y la construcción), que es evidente la debilidad del sector turístico del archipiélago expuesta por la crisis del COVID-19, y su alta dependencia de empresas foráneas: OTA's, tour operadores, compañías aéreas, entre otras⁶⁰.

Por ello asume la propuesta del citado círculo que propone la creación de «una plataforma en la que tenga cabida toda la oferta turística», incluyendo obviamente la oferta alojativa tradicional y la de viviendas turísticas, pero también «la de ocio, salud, belleza, bienestar, transporte, restauración, rent a car, creando nuevos productos segmentados y específicos», a fin de abrir nuevas vías de comercialización de la oferta plural que ofrece Canarias, liderando una iniciativa a nivel nacional e internacional que no se ha trabajado hasta el momento⁶¹.

Las plataformas de intercambios de hogares o alquiler vacacional se beneficiarán por su "aislamiento". En ellas, además del menor coste del alojamiento, puedes hacer "vida normal" junto a tus acompañantes sin intercambiar zonas comunes. Como añadido

⁵⁸ PEÑARRUBIA, M.P., SIMANCAS, M., TEMES, R., MOYA, A., GARCÍA, A.: “Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias”, 2016

⁵⁹ GONZALEZ CABRERA I., responsable del Grupo de Turismo...op.

⁶⁰ GONZALEZ CABRERA I., responsable del Grupo de Turismo...op

⁶¹ GONZALEZ CABRERA I., responsable del Grupo de Turismo...op

extra, en el caso de Home Exchange, por ejemplo, puedes ocupar la vivienda de otro usuario mientras cedes la propia.⁶²

En este tipo de turismo colaborativo, Inmaculada González Cabrera señala que "al ser inexistente o más bajo el coste en alojamiento, el turista suele reservar el grueso de su gasto en destino, por lo que contribuye de forma notoria al sector del ocio y la restauración", pudiendo así servir de motor al resto de la oferta turística. Dos vías, alternativas al hotel tradicional, que podrían partir con ventaja en la era post coronavirus⁶³.

Adentrándonos en un periodo de tiempo en el que el coronavirus no impide el desplazamiento de los turistas en búsqueda de alojamiento a las comunidades autónomas como Canarias, hemos de decir que pesan aun las restricciones sanitarias para mantenerse alejados del virus. Comienzan las aperturas de grandes cadenas hoteleras sin apenas la mitad de su plantilla y con muchas áreas comunes restringidas para su uso.

Concluimos con la reflexión de la salida de este periodo de cuarentena significa una nueva oportunidad para todos los propietarios que han visto perjudicada su situación económica por el virus. Por lo tanto se abre una ventana para los arrendamientos vacacionales los cuales funcionan a día de hoy a pleno rendimiento respecto a los apartamentos hoteleros los cuales experimentan todavía restricciones.

10.- CONCLUSIÓN

Hasta que comencé este trabajo, alquilar un apartamento o vivienda vacacional a través de una plataforma digital, era una operación habitual entre la gente de mi generación. No me había planteado nada más.

La rapidez, la sencillez, la claridad de la herramienta, el cuasi-anonimato, la ausencia de burocracia, la inexistencia de reglas, normas o controles en el lugar de destino, los precios competitivos y la inexistencia de demasiados compromisos en el pacto, hacían que esta forma de alquiler fuera atractiva, para los jóvenes especialmente. Hasta ese momento "pillar un apartamento" en cualquier sitio del mundo, se reducía a

⁶² GONZALEZ CABRERA I., responsable del Grupo de Turismo...op

⁶³ GONZALEZ CABRERA I., responsable del Grupo de Turismo...op.

un par de “clicks” en una plataforma, con un acuerdo sencillo entre las partes y, en la mayoría de los casos, sin adelantar el pago.

El origen de esta figura es la clave. No conocía el concepto de “vivienda colaborativa”. Este modelo me ha fascinado. Me pregunto: ¿quién se ha adaptado a quién? ¿El modelo turístico o vacacional a la demanda del mercado o, por el contrario, el mercado a un modelo turístico diferente al tradicional?, incluso, ¿el modelo turístico se adapta siempre a los cambios sociales y, por tanto, será capaz de adaptarse al cambio social en esta denominada “nueva normalidad post coronavirus”?

Hay que observar el cambio social, sanitario y medioambiental para adaptar el sector turístico a la nueva normalidad. Potenciar el alquiler vacacional puede ser una opción de fácil reactivación por los agentes turísticos nacionales e internacionales.

Hasta el momento el cambio de modelo turístico que reflejaba la demanda del mercado se había visto limitado por los intereses económicos de un sector económico amenazado, por la ausencia de adaptación de los planeamientos para la asunción de una figura vacacional que parte de una concepción diferente del concepto “vacaciones”, así como por la carencia de respuestas ágiles a los titulares de inmuebles residenciales que han tenido que convivir diariamente con una figura turística. No estábamos preparados y nos ha costado reaccionar y, cuando lo hemos hecho, ha sido de forma desordenada.

Está claro que el modelo de vivienda colaborativa se adapta más y mejor al tipo de turismo al que tenderemos en los próximos años.

Por eso, después de recorrer esta figura desde su origen hasta el Proyecto de Ley paralizado en Canarias, me pregunto si esta pandemia sanitaria, Covid-19, impensable hace unos meses para “todos”, no nos ha colocado en un “punto de partida” que podemos aprovechar para reconducir la implantación y desarrollo de un modelo socio-económico en el sector turístico que en el futuro próximo surge como una fórmula viable de reactivación adaptada del turismo en Canarias y a medio y largo plazo como una figura que podría convivir con cualquier modelo y en cualquier lugar consensuando criterios y unificando Leyes.

En el momento en el que nos encontramos en el que debido a que aun desapareciendo el estado de alarma son necesarias medidas de precaución para prevenir nuevos contagios. Los hoteles y las grandes empresas hoteleras comienzan su actividad

con la mayor parte de su personal y con grandes limitaciones en cuanto la apertura de zonas comunes para evitar las aglomeraciones. ¿Es este el momento idóneo para que Canarias desarrolle un proyecto de ley que remodele por completo el turismo tradicional en Canarias invirtiendo en las viviendas de uso vacacional? O por otra parte, España no se encuentra preparada para reestructurar un turismo que se queda obsoleto frente a la práctica de estos contratos “low cost” y deben proteger a los grandes hoteles estableciendo muchas restricciones en su legislación.

Solo observando muchos aspectos sobre el decreto 113 y su repercusión jurisprudencial vemos como se ha intentado limitar en cierta medida las posibilidades de crecimiento de este tipo de contratos por no poder encontrar ninguna oposición de su competencia directa en el sector turístico. Viéndose por tanto anulados multitud de artículos del decreto que no tenían ninguna fundamentación más allá que una limitación arbitraria.

En conclusión diremos que el turismo al ir ligado a la sociedad evoluciona al mismo ritmo que lo hace esta; a pasos agigantados. El desarrollo económico y tecnológico que experimentamos día a día hace posible la aparición de esta clase de contratos, y desde mi punto de vista el derecho civil ha de ser la herramienta para posibilitar este cambio, no el método para impedirlo o retrasar lo inhebitable.

A los que me han leído, una reflexión: En Canarias, la vivienda vacacional, ¿un problema o una oportunidad?

11. BIBLIOGRAFÍA

- DE LA ENCARNACIÓN, A.M.: “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales” Seminario interdepartamental, Universidad de Valencia, 2018
- GOIZARD, J.L y WILSON, W.: “Mito y Realidad del Alquiler Vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística”, 2017
- GONZÁLEZ CABRERA I. “El turismo colaborativo: Las múltiples actividades puestas al servicio del turismo y la dificultad de su encaje jurídico” en AA. VV (GONZÁLBEZ PEQUEÑO, H.): *El Régimen jurídico del Turismo Colaborativo*. Ed: Wolters Kluwer, p. 23-66
- GOMEZ PERALS, M y ÁLVAREZ MOLEIRO, J (2016). Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica. Documento de trabajo 1/2016. Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-Universidad de La Laguna. Recuperado de: <http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-tur%C3%ADstica-20170210124527868Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-jur%C3%ADdica.pdf> Última revisión (8 de julio de 2020)
- MARTÍNEZ C., CONTRERAS P., PÉREZ M.A. y PARRA, M.A.: *Curso de derecho civil (II) Vol.2: Contratos y Responsabilidad Civil*. Ed.: Edisofer S.L, 2014.
- MONTERO, J.J.: *La regulación de la economía colaborativa*, Ed.: Tirant lo Blanch, 1ª Edición, 2017.
- MUÑOZ, P., HERNÁNDEZ, R., NIETO, M., GONZÁLEZ, O., ÁLVAREZ, V.: “IV Barómetro de alquiler vacacional en España”, Universidad de Salamanca y HomeAway, 2017
- PEÑARRUBIA, M.P., SIMANCAS, M., TEMES, R., MOYA, A., GARCÍA, A.: “Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias”, 2016

- ROMÁN, A.: “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos”, *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, 2014
- SÁNCHEZ, M.E.: "*La visión del propietario y arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable*" en la obra colectiva *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. P.133-135 Ed.: PROMOTUR TURISMO CANARIAS. S.A., 2016. Última consulta (8 de julio de 2020)