



Universidad  
de La Laguna  
Facultad de Derecho



Grado en Derecho  
Facultad de Derecho  
Universidad de La Laguna  
Curso 2017/2018  
Convocatoria: Julio

## **EL ALQUILER VACACIONAL EN CANARIAS: ESTUDIO JURÍDICO**

The holiday rental in Canary Islands: Legal study

Realizado por la alumna D<sup>a</sup> Yajaira González Leandro.

Tutorizado por el Profesor D<sup>o</sup> Juan Manuel Rodríguez Calero.

Departamento: Derecho Constitucional. Ciencia Política y Filosofía del Derecho.

Área de conocimiento: Filosofía del Derecho.

## ABSTRACT

The objective of this work is to make a legal analysis of the holiday rental in the Canary Islands. Its normative evolution will be addressed in order to know the development of the tourist lease in the islands. Likewise, a detailed study of the concept will be made, referring to the necessary requirements that a holiday home entails and who is the corresponding body to regulate it, mentioning the legal issues. On the other hand, the problems raised with the Decree 113/2015 regulating the Vacation Home will be indicated through a commentary to the judgment that resolves the appeal filed to the canarian High Court of Justice against this norm. In addition to making some considerations to the draft regulator of the Canarian vacation rental.

## RESUMEN (entre 150 y 350 palabras)

El presente trabajo tiene como objetivo hacer un análisis jurídico del alquiler vacacional en Canarias. Se abordará su evolución normativa con la finalidad de conocer el desarrollo del arrendamiento turístico en las islas. Asimismo se hará un estudio detallado del concepto aludiendo a los requisitos necesarios que conlleva una vivienda vacacional y quién es el órgano correspondiente para regularla, mencionando las cuestiones jurídicas. Por otra parte, se indicarán los problemas planteados con el Decreto 113/2015 regulador de la Vivienda Vacacional a través de un comentario a la sentencia que resuelve el recurso planteado al TSJ Canario contra esta norma. Además haremos unas consideraciones al borrador regulador del arrendamiento vacacional canario.

<b>1. Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Evolución normativa del alquiler vacacional en Canarias.....</b>	<b>3</b>
2.1 El origen de la vivienda turística como una modalidad de alojamiento en la norma estatal.	
2.2 El nacimiento de la vivienda vacacional en Canarias.	
2.3 La exclusión del alquiler vacacional de la LAU.	
2.4 Problemática tras la exclusión y situación actual.	
<b>3. Concepto.....</b>	<b>16</b>
3.1 ¿Qué es la Vivienda Vacacional?	
3.2 Requisitos.	
3.2.1 Requisitos materiales:	
-Condiciones de uso.	
-De Seguridad.	
-Funcionales.	
-Equipamiento mínimo.	
3.2.2 Requisitos formales:	
-Obligación de tributar.	
-La declaración responsable.	
<b>4. Competencia.....</b>	<b>30</b>
3.1 Estado y Comunidad Autónoma.	
3.2 Entes Locales.	
<b>5. Cuestiones planteadas al TSJ de Canarias en relación con el Decreto 113/2015.....</b>	<b>35</b>
<b>6. Consideraciones al Borrador regulador de la Vivienda Vacacional.....</b>	<b>41</b>
<b>7. Conclusión.....</b>	<b>43</b>
<b>8. Bibliografía.....</b>	<b>45</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

El alquiler vacacional es una modalidad extrahotelera que ha existido hace más de cuarenta años. La primera reseña al arrendamiento turístico en cuestión la encontramos a nivel estatal en el año 1967, por lo tanto es indudable que se trata de una figura que ha persistido durante mucho tiempo. No obstante, es evidente que actualmente en Canarias, así como en otras Comunidades Autónomas, se está desencadenando una polémica tanto a nivel social como jurídico.

Entiendo que el principal punto de partida al dilema persistente del alquiler vacacional se encuentra en su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) tras la aprobación de la Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas. Sin embargo para que la modalidad extrahotelera quede totalmente separada de la LAU, la Ley 4/2013 estableció que deberá tener su régimen específico emanado de su normativa sectorial, por lo tanto, los legisladores autonómicos deberán crear una norma concreta para regular el arrendamiento turístico.

En Canarias, se elaboró 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. Tras su entrada en vigor se originaron determinadas cuestiones que hacían que el alquiler vacacional se viera obstaculizado para su libre comercialización.

El aspecto que ha sido más controvertido es el ámbito de aplicación del alquiler vacacional, ya que el legislador canario se ha remitido a la normativa urbanística para determinar dónde se puede ejercer la actividad de arrendamiento turístico. Ha prohibido de manera expresa que se puedan comercializar las viviendas vacacionales

en suelo turístico. Parece irrazonable que una actividad con fines vacacionales no se pueda realizar en el espacio planificado para ello. La presente cuestión ha estado en manos del Tribunal Superior de Justicia de Canarias y se ha pronunciado en contra de esta medida. Entendemos que plasmarse esta prohibición se trata de una vulneración del derecho al libre comercio y más en un territorio como el canario cuya principal fuente de ingresos es el turismo.

Cierto es que a lo largo de la historia, como se observará en el presente trabajo, se ha tratado de perfilar el concepto de “vivienda turística” pero el legislador ha tenido siempre presente que sólo será aquella que se ceda en su totalidad. Con esta percepción se ha ido dejando aislada la posibilidad de arrendar una habitación, es decir, ha quedado prohibida la figura que también es conocida como el “Bed & Breakfast”. De esta manera, se vuelve a producir una vulneración al libre comercio y a la libertad de empresa.

Nos encontramos en una comunidad perteneciente a un estado democrático que debería actuar con la Carta Magna en la mano. Desde mi punto de vista, el legislador canario ha pasado por alto esta obligación cuando creó el Decreto regulador de la Vivienda Vacacional. Además pienso que también la perspectiva hotelera ha jugado un papel muy importante a la hora de establecer los parámetros prohibitivos en el ámbito del alquiler vacacional, olvidando así el legislativo canario que existen otros muchos ciudadanos que viven del turismo.

Por los motivos expuestos, el presente trabajo tratará de hacer un estudio jurídico del alquiler vacacional en Canarias en el que se abordarán diversas cuestiones que considero que son de interés.

## 2. EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL ALQUILER VACACIONAL EN CANARIAS

La evolución normativa del alquiler vacacional se podría dividir en cuatro etapas:<sup>1</sup>

### **Primera.- El origen de la vivienda turística como una modalidad de alojamiento en la norma estatal.**

La primera reseña a este modelo turístico lo encontramos en la Orden de 17 de enero de 1967, *por la que se aprobó la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico*. En esta Orden, se hacía alusión a que sólo se considerarán viviendas turísticas aquellas que se cedieran en su totalidad. Más tarde, con el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, publicado el 9 de noviembre de 1982, se recogió expresamente la “vivienda turística vacacional”: *Como cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales y turísticos.* Para realizar esta actividad bastaba con comunicarlo a la administración correspondiente, tal y como recogía el artículo 2.1 de este Real Decreto: *“Para su apertura y funcionamiento, los apartamentos turísticos deberán ser previamente clasificados por la Administración mediante reconocimiento formal de sus características y categorías, a tenor de las condiciones establecidas reglamentariamente.”* Se entiende que en el caso de Canarias había que comunicárselo al Cabildo correspondiente.

---

<sup>1</sup> Ver M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovez y M. P. Peñarrubia Zaragoza, Evolución del marco normativo del alquiler vacacional en las áreas turísticas del litoral de Canarias, *Papers de Turisme*, N° 60, 2017, pp.1-24.

## Segunda.- El nacimiento de la vivienda vacacional en Canarias

Tras la aprobación de la Carta Magna y el reparto de competencias, a través del artículo 148.1.18º, de la Constitución Española, se cede a las Comunidades autónomas la posibilidad de asumir las competencias correspondientes en materia de turismo. Por lo tanto, el Parlamento de Canarias a través de su Estatuto de Autonomía estableció en el artículo 30, apartado 21, la competencia exclusiva en materia de turismo al archipiélago canario. *“La Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con las normas del presente Estatuto, tiene competencia exclusiva en las siguientes materias: [...] Turismo.”*

Por lo tanto, el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos, contempló las viviendas turísticas, equiparables a las “viviendas turísticas vacacionales” del Real Decreto 2877/1982. Sin embargo, este Decreto únicamente contemplaba aquellas viviendas como las que estuvieran “absolutamente aisladas”. Podemos apreciar que únicamente se consideran para esta actividad las viviendas que estén íntegramente destinadas a al uso turístico, abandonando la posibilidad de arrendar una habitación con finalidad turística.

Más tarde el Gobierno canario aprobó la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. En esta Ley el artículo 32 establece los tipos de alojamiento turístico: *“Clasificación. 1. Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades: a) Hotelera<sup>2</sup>. b) Extrahotelera<sup>3</sup>”* El alquiler vacacional lo encuadramos en la modalidad extrahotelera porque se trata de

---

<sup>2</sup> Ver Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros (D149/1986), y Orden de 10 de diciembre de 1986, Reguladora de los Distintivos de los Establecimientos Hoteleros. (O10/12/1986)

<sup>3</sup> El apartado 1 del artículo 32 se transcribe con las modificaciones introducidas por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, de modificación de la Ley 7/1995. (L14/2009)

un arrendamiento entre dos particulares.

Asimismo, también es esta Ley el artículo 32.3 se ordena que el Gobierno establezca los parámetros para poder entender qué se considera una modalidad hotelera y una extrahotelera. *“Reglamentariamente se determinará por el Gobierno de Canarias qué tipo de establecimientos deben entenderse comprendidos dentro de cada una de las modalidades señaladas”*.

Por otra parte, la Ley de Ordenación de Turismo estableció el principio de unidad de explotación y creó la diferenciación del suelo turístico. Según Fernando Cabrera, *“el espacio donde hace la vida el turista es diferente a aquel en que se mueve el residente. El turista necesita parques de atracciones, palacios de Congresos, ocio, y el residente colegios, guarderías, ambulatorios. El turista descansa divirtiéndose y el residente necesita descansar.”*<sup>4</sup>

Sin embargo, el artículo 42.1.b de la Ley 7/1995 dispone que los alojamientos que no sigan el principio de unidad de explotación, entendiendo aquellos como los que deben *“destinar un número suficiente de personas a la explotación”*. Y los que cuenten con *“unas instalaciones destinadas a la recepción que sean suficientes y con atención permanente al cliente”*. En otras palabras, el principio de unidad exige *“total independencia para acceder a la vivienda, además de una separación física y absoluta de los demás usuarios”*<sup>5</sup>. Por lo tanto, únicamente podrán ser arrendados bajo la figura del contrato de temporada, acorde a las disposiciones del Código Civil

---

4 Ver J. Fernando Cabrera, La visión del empresario hotelero de la residencialización de la oferta de alojamiento turístico, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, edición coordinada por M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama, Edit. Promotur Turismo Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 2016, pp.120-138, p. 139.

5 Ver M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovez y M. P. Peñarrubia Zaragoza, La calificación urbanística del suelo, *Cuadernos Geográficos*, N° 57, 2018, pp. 177-196 p.182.



o de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De esta manera, esta norma permitió explícitamente el uso residencial, al posibilitar el alquiler de larga temporada. Por otra parte, como acepción negativa, quedó excluida “expresamente la finalidad turística”<sup>6</sup>.

No es hasta el año 2010 con el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, que aprueba el Reglamento sobre la Actividad Turística de Alojamiento “*que tiene por objeto ordenar la actividad de alojamiento turístico desarrollada en establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias*” tal y como establece en su artículo primero. En esta norma el legislador vuelve a especificar con más detalle las modalidades de alojamiento turístico que se recogían de una manera genérica y restringida en la Ley 7/1995 de Ordenación de Turismo. Tras la aprobación del Decreto 142/2010, la vivienda turística era definida en su artículo 2 como “*el 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.*”

La figura jurídica utilizada para este tipo de arrendamiento vacacional era el arrendamiento por temporada, el cual se encuentra previsto en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que dispone que “*tendrán esta consideración [se*

---

6 Ver M. P. Peñarubia Zaragoza, M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovéz, A. Moya Fumero y A. García Amaya, Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias en AA. VV., *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE*, Edit. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, Palma de Mallorca, 2016, pp. 247-263, p. 250.

entiende que se trata de un arrendamiento para uso distinto de vivienda] *los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra*”. El arrendamiento por temporada es aquel en el que el uso de la vivienda no está destinado a tener un carácter permanente para la persona que tendrá el derecho de uso y disfrute sobre ésta, el cual no implica un cambio de domicilio del arrendatario.

A mi juicio, ¿podría entenderse que se estaba produciendo un fraude de ley? ¿Por qué al utilizar la Ley de Arrendamientos Urbanos, existiendo una normativa turística para ello? ¿Por qué se abandonaba esta normativa dispuesta para el arrendamiento vacacional? Entiendo que por el imperativo establecido en el artículo 42.1 b) de la Ley 7/1995, que disponía que las viviendas que no fueran hoteleras, deberán ajustarse a la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la figura del alquiler por temporada. Sin embargo, este modelo alude a una “temporada”, no contempla de posibilidad de alojarse unos días o unas semanas como es la figura del alquiler vacacional. Por otra parte entiendo que también se consideraba insuficiente por parte del arrendador ya que la normativa en aquellos momentos contenía una serie de lagunas jurídicas, por ejemplo, no se regulaban las condiciones mínimas con las que debía contar la vivienda para destinarla a este uso, tampoco existía un proceso sólido que indicara los pasos al ciudadano que quisiera dedicarse a esta explotación del turismo en base a una legalidad clara y coherente. Además que, por otra parte, se trataba de una especie de economía sumergida que competía con otros sectores turísticos, como el hotelero, el cual sí pagaba sus impuestos y cumplía la normativa. Por ello, era preferible utilizar la figura del arrendamiento por temporada previsto en el artículo 3.2 de la LAU, además que se encontraba amparo en el art. 42.1.b) de la Ley 7/1995.

Sin embargo, la cuestión podría surgir porque en la Ley 142/2010 no establece un

concepto claro de lo que es la “actividad turística”, es más, como dice Sánchez Jordán “la indefinición en la materia es la que en gran medida ha generado los conflictos que se suceden en la actualidad”<sup>7</sup>. Esta afirmación hace referencia al reparto de competencias en materia civil y turística, ya que las Comunidades Autónomas tienen competencia exclusiva para regular el turismo, mientras que el Estado tiene competencia exclusiva en materia civil, y el alquiler vacacional se trata de un contrato realizado entre particulares, por lo que podríamos plantearnos si el legislador canario realmente tiene competencia para regular lo que se conoce como “alquile vacacional”.

### **Tercera etapa.- La exclusión del alquiler vacacional de la LAU**

Anterior al presente Decreto 113/2015 que regula las viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias, los propietarios arrendaban sus viviendas a turistas utilizando la figura del arrendamiento por temporada<sup>8</sup>, como se ha comentado anteriormente. Sin embargo, esta figura no fue utilizada como pretendía la ley, por lo que este fenómeno condujo a la exclusión expresa del arrendamiento de viviendas vacacionales.

En el año 2013 las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas en el

---

<sup>7</sup> Ver M. E. Sánchez Jordán, La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias...*, op. cit., pp. 114-134. p.120.

<sup>8</sup> Arrendamiento por temporada artículo 3.2 Ley Arrendamientos Urbanos: “*tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.*”

que en su artículo primero, en el apartado segundo, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en la que se excluye expresamente de esta norma el alquiler vacacional *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.”*

Para entender la exclusión que sufrió el alquiler vacacional de la LAU hay que examinar determinados conceptos<sup>9</sup> del artículo 5 e) LAU que facilitarán la comprensión:

a) Equipada en condiciones de uso inmediato: El legislador pretende establecer que la vivienda vacacional debe estar completamente equipada. Como bien se sabe un arrendamiento urbano se puede realizar sin que en ese inmueble esté dotado de un ajuar doméstico básico. *“En este caso entiende el legislador que una vivienda sin muebles no reúne las condiciones necesarias para su disfrute turístico”*<sup>10</sup>. Por lo tanto, las viviendas que no están amuebladas no entran dentro de la legislación del arrendamiento urbano para un alquiler vacacional. Se entiende que es un requisito razonable porque un turista *“no se desplazan transportando los muebles y enseres necesarios”*<sup>11</sup> para disfrutar de sus vacaciones en el destino seleccionado.

b) Comercializada en canales de oferta turística: Se trata de páginas web que se dedican a la economía colaborativa, también conocida como *Sharing economy*, este concepto hace referencia a los *“modelos de producción, consumo o financiación que se basan en la intermediación entre la oferta y la demanda generada en relaciones*

---

9 Ver A. Román Márquez, Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos, *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, N.º 6, 2014, pp. 1-24.

10 Ibidem, p. 11.

11 Ibidem, p. 11.

*entre iguales o de particular a profesional a través de plataformas digitales que no prestan el servicio subyacente, generando un aprovechamiento eficiente y sostenible de los bienes y recursos ya existentes e infrautilizados, permitiendo utilizar, compartir, intercambiar o invertir los recursos o bienes, pudiendo existir o no una contraprestación entre los usuarios”.*<sup>12</sup> En otras palabras, se trata de portales web que facilitan la intermediación entre particulares con la finalidad de realizar un negocio; como lo son Booking, Airbnb, Homeaway, entre otros muchos, porque se está pagando por un servicio, el alquiler.

Actualmente, estos canales de oferta turística están siendo el remedio contra el fraude a la Hacienda Canaria, ya que estas plataformas están obligadas a enviar los datos de los propietarios a esta administración para que puedan verificar si realmente están cumpliendo con sus obligaciones tributarias. ¿Existiría una posible vulneración de la protección de datos por parte de las plataformas? Siempre que el usuario de las mismas lo permita expresamente no se considera que haya vulneración. Sin embargo, esta cuestión ha sido planteada por la Asociación de la Economía Digital (Adigital) y por Sharing España.

El precepto es claro cuando establece que se deben comercializar a través de estos canales destinados a la oferta turística, entendiéndolo el legislador *como un requisito y no como un mero indicio de su naturaleza turística*. Por lo que para que la regulación del contrato quede excluida de la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene que tratarse de una vivienda que se promoció a través de estas páginas web. Imaginemos el caso contrario, si se realizara entre particulares, sin utilizar las plataformas de economía colaborativa, ¿se entiende que se trata de un arrendamiento por temporada? Para el legislador es claro que se tengan que comercializar a través

---

<sup>12</sup> A todo esto, ¿la economía colaborativa qué es exactamente? El País, 25 de abril de 2017. ([https://retina.elpais.com/retina/2017/04/13/tendencias/1492105156\\_864757.html](https://retina.elpais.com/retina/2017/04/13/tendencias/1492105156_864757.html))

de estas plataformas para entender que se trata del arrendamiento turístico. Sin embargo, también podría tratarse de uno de los problemas persistentes en el Decreto 113/2015.

c) Que tenga finalidad lucrativa: Por lo tanto, si el anfitrión no tiene intención de lucrarse con esta actividad no se entiende que sea alquiler vacacional.

d) Sometida a un régimen específico de su normativa sectorial: Si consideramos que por normativa sectorial es la emanada de la Comunidad Autónoma, únicamente se podrá entender que estos fragmentos del territorio cumplen con este requisito cuándo han previsto en su normativa turística una categoría específica para el arrendamiento de viviendas particulares que podrían ser consideradas como viviendas vacacionales.

Sin embargo, tiene que ser específico, por lo que se tiene que tratar de viviendas que sean individuales, que no se trate de un complejo turístico, ni de una habitación que pertenezca a una vivienda habitual o de una vivienda secundaria. Esto se debe a que el precepto establece que se tiene que arrendar *la totalidad de una vivienda amueblada*. Por lo tanto, si la Comunidad Autónoma no tiene esta norma específica, se entiende que se podrá seguir utilizando el arrendamiento por temporada para destinarlo al alquiler vacacional.

Un ejemplo claro de este requisito era el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias antes de la aprobación del Decreto 113/2015. Los propietarios canarios tenían que arrendar sus viviendas bajo la figura del arrendamiento por temporada, porque el Gobierno canario no había creado esta normativa específica que establece la LAU.

#### **Cuarta etapa.- Problemática tras la exclusión y situación actual**

Se podría afirmar que la inseguridad jurídica floreció cuando con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos se excluyó totalmente la utilización de la vivienda para fines turísticos.

El alquiler vacacional es una realidad presente en la sociedad canaria ya que genera millones de euros, además que el “número de turistas que demanda este tipo de alojamiento se cifró en 2015, según Frontur, en 1.251.795, cifra que representa el 9,64% del total de turistas de Canarias”<sup>13</sup>. Por lo tanto, era una necesidad la creación de una norma específica para ello tras la eliminación expresa por el legislador estatal de este arrendamiento de naturaleza turística.

El Gobierno canario, tras varias reivindicaciones realizadas por la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV)<sup>14</sup> la cual representa a muchos propietarios dedicados a este tipo de arrendamiento, propuso una aparente solución al problema con 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. Sin embargo la aprobación de este decreto produjo un debate social centrado principalmente tres puntos:

---

13 Ver M. P. Peñarrubia Zaragoza, M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovéz, A. Moya Fumero y A. García Amaya, Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias en AA. VV., *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE...*, op. cit. pp. 247-263, p. 249.

14 *Tras varias movilizaciones, recogidas de firmas, apoyos institucionales, reuniones con el Gobierno Autonómico, y mucho más, el ex Presidente del ejecutivo canario, D. Paulino Rivero se reunió con nuestra Asociación y se comprometió formalmente a desarrollar un borrador normativo para acoger las Viviendas Vacacionales.* Doris Borrego, Presidenta de ASCAV. En apartado antecedentes en página Web de ASCAV. (<http://www.ascav.es/es/la-asociacion/antecedentes.html>)

a) El primer y principal problema que se planteaba era el ámbito de aplicación ya que el legislador pretende que únicamente se pueda ejercer la actividad de arrendamiento vacacional fuera del suelo turístico. Si observamos el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, por poner un ejemplo, vemos que existen varias zonas de la isla que tienen esta calificación. Encontramos el Puerto de la Cruz, Bajamar, el Porís, Los Cristianos, Adeje y Puerto Santiago. Esta situación produjo que los ciudadanos residentes de esos municipios no tuvieran derecho a alquilar su vivienda con finalidad vacacional. Recordemos que *en las últimas dos décadas la economía española era dependiente del sector de la construcción lo cual produjo consecuencias adversas. [...] son más evidentes en las regiones que tradicionalmente se han promovido como destinos turísticos de masas.*<sup>15</sup> Esta cuestión se tratará más específicamente en el apartado de Cuestiones planteadas al TSJ de Canarias en relación con el Decreto 113/2015 porque considero que tiene especial transcendencia jurídica.

b) La prohibición del “Bed & Breakfast”. Aunque esta figura no es objeto de estudio en el presente trabajo estimo que se deben dar unas pinceladas sobre en qué consiste esta modalidad. Este es un tipo de alojamiento que en cada país se regula de manera diferente. En España, se considera “Bed & Breakfast” a los alojamientos que ofrecen cama y desayuno, como su nombre indica, sin embargo, para tener tal consideración no es necesario ofrecer esta comida del día, simplemente se trata de arrendar una habitación con finalidad vacacional. En este tipo de hospedaje se pueden encontrar hostales, caseríos o casas rurales o incluso un particular que en su vivienda habitual disponga de una habitación libre y la quiera dedicar a este uso. Sin embargo, este tipo de alojamiento no está permitido por el Decreto 113/2015, ya que

---

<sup>15</sup> Ver R. Huete Nieves, Impactos sociales de la residencialización de las áreas turísticas, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias...*, op. cit., pp. 34-50. p. 34.



el artículo 12 establece que “*no se permitirá la cesión por habitaciones*”. Por lo tanto, en Canarias, esta modalidad está expresamente prohibida cuando son muchos los turistas que les gustaría disfrutar de ella.

c) Y por último, en los derechos de los turistas, en el modelo de explotación y en la repercusión de la oferta del alquiler vacacional sobre el ciudadano.

En cuanto a los derechos de los turistas, la problemática se centra principalmente en que no se ven reflejados en el Decreto regulador de la vivienda vacacional, por lo que podríamos preguntarnos; ¿a qué norma debemos remitirnos para conocer los derechos y deberes tanto del turista como del propietario? En la LAU, en el capítulo IV encontramos la rúbrica “De los derechos y obligaciones de las partes”. Recordemos que el alquiler vacacional es un acuerdo entre dos partes, por lo que podríamos pensar que la norma de aplicación en esta materia es la LAU. Sin embargo, no es lo mismo el arrendamiento de larga duración o por temporada<sup>16</sup> que un arrendamiento vacacional. La problemática principal se encuentra en que los derechos y obligaciones en el arrendamiento son materia civil y las Comunidades Autónomas no tienen consagradas esta competencia ya que pertenecen al Estado. Entendemos que el principal punto de partida es; o la falta de competencia en el alquiler vacacional por parte de las CC. AA. o la falta de regulación por parte del Estado.

Por otra parte, observemos los deberes impuestos al turista. En primer lugar encontramos que tienen la obligación de utilizar la vivienda que arrienda única y exclusivamente con finalidad turística. Sin embargo, no se observa la repercusión que tendrá el turista si incumple este precepto. Se trata de una de las cuestiones

---

<sup>16</sup> Estos tipos de arrendamientos son los que se encuentran previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, ver artículos 2, 3 y 5.

planteadas por la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional. Este tema se tratará en el apartado Cuestiones planteada al TSJ de Canarias en relación con el Decreto 113/2015.

En cuanto al modelo de explotación, se hace referencia a que el Decreto sólo contempla la posibilidad de alquilar la vivienda completa, dejando fuera de la norma la posibilidad de alquilar una habitación. Se hace referencia de nuevo a la figura del Bed & Breakfast.

Por último, en cuanto a la repercusión que tiene el alquiler vacacional sobre el ciudadano el aspecto más llamativo y preocupante se encuentra en la falta de viviendas de uso habitual para los residentes. Hay zonas del archipiélago, e incluso islas en las que es imposible encontrar un piso o una casa disponible para alquilar. Según Eladio Santana, el asesor de Don Piso, en la isla de Lanzarote, apenas había 17 viviendas disponibles para arrendar de forma habitual, en base a la entrevista realizada en junio de 2017<sup>17</sup>. En otras islas, las pocas viviendas que hay para alquilar de forma habitual han incrementado un 50% el precio. Incluso, arrendatarios que pagan una renta de 400 o 500 euros, están siendo presionados por sus arrendadores para que abandonen la vivienda porque quieren destinarla al uso turístico. Sin embargo, es indudable que el alquiler vacacional es un aliciente para la economía canaria, ya que cabe recordar que en Canarias el turismo es responsable del 37,6% del empleo y del 31,9% del PIB, según los datos extraídos del informe Impactur Canarias 2015, realizado por el Gobierno de Canarias y Exceltur. Por lo tanto, Canarias es una potencia turística que no puede cerrar puertas a este modelo. Sin embargo, como se han planteado en la sede de CANARIAS7, *¿cómo afrontarlo sin*

---

<sup>17</sup> La jungla del alquiler vacacional agota las casas. 12 de junio de 2017. (<https://www.canarias7.es/economia/turismo/la-jungla-del-alquiler-vacacional-agota-las-casas-BC1172056>)

*desajustes? ¿Cómo lograr compatibilizar el alquiler vacacional con la calidad de vida de los residentes? ¿Cómo conseguir que esta modalidad turística funcione sin vaciar de viviendas el mercado residencial?* Tras realizar un intenso debate de casi más de dos horas entre representantes de la patronal turística (FEHT), de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV), de las inmobiliarias Don Piso y Venportucasa Inmobiliaria y un profesor de la ULPGC, y autor del libro “Una guía para entender la economía colaborativa”, concluyeron todos que *“es necesario una regulación contundente.”*<sup>18</sup>

La Asociación Canaria del Alquiler Vacacional y la Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos presentaron recursos contra este Decreto, los cuales fueron admitidos y tramitados por el Tribunal Superior de Justicia canario y fue resuelto en la sentencia 2673 /2017 y la sentencia 41/2017 del TSJ canario, en las cuales se anularon determinados artículos.

Actualmente, está pendiente de aprobación el Decreto que pretende adecuarse a las sentencias mencionadas anteriormente. Mientras tanto, a la fecha de elaboración de este trabajo, está abierta una consulta ciudadana sobre el borrador del Decreto de Proyecto de Decreto de Vivienda Vacacional.

### **3. CONCEPTO**

En el archipiélago canario la actividad de alojamiento turístico se ha bautizado con el nombre de “alquiler vacacional”. En otras Comunidades autónomas podemos

<sup>18</sup> La jungla del alquiler vacacional agota las casas. 12 de junio de 2017. (<https://www.canarias7.es/economia/turismo/la-jungla-del-alquiler-vacacional-agota-las-casas-BC1172056>)

encontrar la misma figura pero bajo el nombre de “vivienda turística”, éstas son; País Vasco, Andalucía la Comunidad Valenciana y Galicia<sup>19</sup>. El alquiler vacacional se puede definir básicamente como una figura de arrendamiento, que no se encuentra dentro de la Ley de Arrendamientos de Urbanos cuya finalidad es el uso de la vivienda con fines turísticos, es decir, se trata de un arrendamiento de corta duración, días o semanas, sin llegar a los límites establecidos en la LAU.

Los modelos de alojamientos turísticos previstos para Canaria los podemos encontrar en el Decreto 142/2012, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento en Canarias. En su artículo 4, se establecen dos tipos: el hotelero y el extrahotelero. El alquiler vacacional se encuentra dentro de la tipología del extrahotelero, ya que en el artículo 5 del Decreto mencionado encontramos que se consideran dentro de esta modalidad al apartamento, la villa, la casa emblemática, la casa rural y la vivienda vacacional, siendo ésta última el objeto del Decreto 113/2015 que regula este tipo de alojamiento.

### 3.1 ¿Qué es la Vivienda Vacacional?

Para entender la noción de arrendamiento turístico en primer lugar hay que comprender el concepto de vivienda vacacional<sup>20</sup>, ya que es el objeto material sobre

<sup>19</sup> Ver -Borrador Ley de Turismo – 13.2.2015, donde se regula las Viviendas de Uso Turístico.

-Ley 13/2011, de 23 de diciembre, Ley de turismo de Andalucía para la ordenación, la planificación y la promoción del turismo sostenible con una calidad integral, tratando en el artículo 48 la normativa aplicable en las viviendas turísticas de alojamiento rural.

-Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, que regula el sector turístico de la región y define el régimen sancionador y las actividades de inspección aplicables a las viviendas turísticas.

-Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia - Consellería de Cultura y Turismo.

<sup>20</sup> Vivienda Vacacional: Encontramos el concepto en el artículo 2. a) del Decreto 113/2015 que aprueba el Reglamento de Regulación de Viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

el cual recae la regulación en cuestión.

El Decreto regulador de la Vivienda Vacacional las define como *“las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.”*

Dentro de esta consideración hay conceptos clave<sup>21</sup> que son necesarios destacar y tener en cuenta para la completa comprensión del término:

- *“Forma habitual”*: Para que se entienda que se está realizando la actividad de alquiler vacacional, la vivienda se debe alquilar dos o más veces en un año o una vez al año pero en reiteradas ocasiones. Desde la acepción negativa, si se realiza esta actividad una vez, no se entiende alquiler vacacional.

- *“Cesión Temporal”*: El período de tiempo por el que va a hacer uso el arrendatario no implica cambio de residencia, es decir que va a estar un tiempo determinado, que sea inferior a 2 meses.

- *“Canales de oferta turística”*: La ley los define como *“las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación”*. Estos son páginas web como *Airbnb, Homeaway, Booking, Tripadvisor, etc.* Estos canales de oferta turística han sido los promotores del alquiler

---

<sup>21</sup> Artículo 2 apartados b), c), d) y e) del Decreto 113/2015 que aprueba el Reglamento de Regulación de Viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

vacacional según la “*Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español*” el éxito del que han disfrutado estas plataformas es lo que ha hecho que el alquiler vacacional encuentre su auge. A mi juicio, entiendo que se trata de una afirmación acertada ya que actualmente es una tarea complicada encontrar huéspedes sin la utilización de internet.

La sentencia del TSJ de Canarias que resuelve el recurso 94/2015 presentado por la Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (FEVITUR) establece que para que se entienda que se trata de la figura del alquiler vacacional *es el medio de publicidad utilizado el determinante de la calificación del alojamiento ofertado como turístico, amén de la habitualidad de la oferta*. Por lo tanto, si la vivienda no se publicita a través de estos canales, no estaríamos ante una vivienda de modalidad turística, por lo que no es aplicable el Decreto 113/2015 para regularla, en su lugar, sería de aplicación la LAU.

- “*En su totalidad*”: Puede entenderse que el legislador con esta expresión pretende descartar que se alquile únicamente una habitación, por lo tanto, si un propietario alquila la habitación de una casa a través de un canal de oferta turística, de forma habitual y con una cesión temporal, ¿no se considera alquiler vacacional? Se entiende que no, que esta figura no está prevista por el Decreto 113/2015, que se debe ceder la vivienda entera. Asimismo el artículo 12.1 del Decreto establece que “*Las viviendas vacacionales deberán ser cedidas íntegramente a una única persona usuaria, que figurará como responsable en todo caso de la reserva realizada, y no se permitirá la cesión por habitaciones, existiendo prohibición de formalizar varios contratos al mismo tiempo respecto a la misma vivienda, no permitiéndose, por tanto, el uso compartido de la misma.*” Con la redacción de este presente podemos observar nuevamente la inclinación que tiene el legislador por mantener la corriente

histórica de considerar únicamente el alquiler vacacional cuando se ceda la totalidad de la vivienda.

Sin embargo, tras un recurso presentado por la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional y en la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia Canario, este artículo fue declarado nulo en la STSJ 2673/2017. Pero actualmente sigue sin ser de aplicación esta anulación ya que el Gobierno canario ha presentado un recurso de casación contra esta sentencia. Por lo tanto, la posibilidad de alquilar una habitación, o lo que es conocido como el Bed & Breakfast, no está permitido en Canarias. Habrá que esperar al fallo del Tribunal Supremo para conocer si realmente existe algún motivo legal para prohibir el arrendamiento de una habitación.

- *“Empresas explotadoras de viviendas vacacionales: las personas propietarias o las personas físicas o jurídicas, cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en el presente Reglamento.”*

De esta norma, artículo 2. e) del Decreto regulador la vivienda vacacional en Canarias, se desprende la posibilidad de que cualquier persona que disponga de una vivienda secundaria puede dedicarse a esta actividad. Entiendo que se trata de vivienda secundaria ya que el legislador impone expresamente que se debe ceder la totalidad de la vivienda y como es lógico pensar, la vivienda principal no se puede destinar al arrendamiento vacacional ya que está excluida la posibilidad de alquilar una habitación.

### **3.2 Requisitos**

Los requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales se encuentran en el

Decreto regulador de esta materia. Se pueden sistematizar en dos; los requisitos materiales y los requisitos formales.

Dentro de los requisitos materiales encontramos; las condiciones de uso, los requisitos de seguridad, los funcionales y los de equipamiento mínimo. Mientras que en los requisitos formales, entiendo que es necesario destacar la obligación de tributar y la declaración responsable.

### 3.2.1 Requisitos materiales

- **Condiciones de uso:** Artículo 8.1 del Decreto 113/2015 “1. *Las viviendas vacacionales deberán permanecer en un adecuado estado de conservación y ponerse a disposición de las personas usuarias en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización con carácter inmediato.*” Se entiende que con este precepto el legislador pretende que el turista usuario de la vivienda vacacional no tenga que limpiar, que encuentre el lugar en perfecto estado. Podría parecer un precepto lógico, ya que en una primera impresión es sensato que sea un requisito mínimo por parte del anfitrión, que busca que su casa sea rentable en esta modalidad y qué menos que la vivienda se encuentre limpia y con la higiene adecuada. Sin embargo, entiendo que podría tratarse de un medio preventivo para evitar publicidad engañosa ya que en las fotos que puede observar el solicitante en la plataforma pueden no coincidir con la realidad.

- **Requisitos de seguridad:** Artículo 8.2 Decreto 113/2015 “2. *Las personas propietarias de las viviendas o en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya encomendado la explotación de la misma, deberán remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la*



*estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.”*

Se trata de un requisito indispensable y seguramente ignorado por las personas que se dedican a la explotación de la vivienda turística. Ciertamente es que cuando el Cabildo correspondiente concede la licencia de actividad turística informa al propietario de este requisito. ¿Por qué un precepto como éste? Encontramos la fundamentación en diversas normas. Principalmente, el por qué lo encontramos en la “Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre Libros-Registro y Partes de Entrada de Viajeros en Establecimientos de Hostelería y Otros Análogos.” En el preámbulo de esta Orden se establece que “el artículo 12 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, señala que las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades relevantes para la seguridad ciudadana, entre ellas las de hospedaje, deberán llevar a cabo las actuaciones de registro documental e información previstas en la normativa vigente. Asimismo, España se comprometió conforme al artículo 45 del Convenio de aplicación del Acuerdo de Schengen, de 19 de junio de 1990, a adoptar las medidas necesarias para llevar a cabo las actividades de control sobre los viajeros que utilizaran establecimientos de hospedaje”. Asimismo, también encontramos regulación en la Ley de Protección Ciudadana, la LO 4/2015, concretamente en el artículo 25 como un mandato para estas personas dedicadas a esta actividad “Las personas físicas o jurídicas que ejerzan actividades relevantes para la seguridad ciudadana, como las de hospedaje [...] quedarán sujetas a las obligaciones de registro documental e información en los términos que establezcan las disposiciones aplicables.” No cumplir con esta obligación puede acarrear sanciones que oscilan desde los 600€ hasta los 30.000€, dependiendo si es una falta leve o grave (L.O 4/2015 de Protección de la Seguridad

Ciudadana).

Se trata básicamente de una medida de protección, ya que la “seguridad es clave para garantizar un turismo de calidad”<sup>22</sup>. El único interés de las Fuerzas de Seguridad del Estado en esta materia es conocer las personas que entran y salen del territorio con la finalidad de obtener un “turismo seguro”.

**-Requisitos funcionales**, dispuestos en el artículo 9 del Decreto 113/2015:

*“1. El diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando, junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso y vestuario, aseo, manutención, estar, almacenaje y acceso a los servicios de telecomunicaciones, en su caso.”*

Se fundamenta con que el alquiler vacacional se trata de una “*cesión temporal*” que como se ha mencionado, no supone el cambio de residencia, por lo que se entiende que el turista cuando viaja no lleva sus muebles para pasar unos días. Por lo tanto, es lógico que el legislador obligue al anfitrión a tener la vivienda con los muebles necesarios y las instalaciones necesarias.

*“2. Las dimensiones mínimas, elementos de equipamientos y cómputo de los metros cuadrados útiles del programa de la vivienda, así como su ocupación, de acuerdo con el número de dormitorios dobles o individuales con los que cuenta, deberán estar en concordancia con lo requerido en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas o norma que lo sustituya.”*

---

22 M. Claros, Registro de viajeros y tributación del alquiler vacacional, interés del Gobierno 18 de junio de 2017. (<https://www.vacaciones-espana.es/rentalbuzz/registro-de-viajeros-y-tributacion-del-alquiler-vacacional-interes-del-gobierno>)

En el Anexo I del Decreto 117/2006, regulador de las Condiciones de habitabilidad establece que la vivienda deberá tener una superficie mínima de 25 metros cuadrados, 2.5 metros de altura mínima en cuartos de estar, dormitorios, zonas comunes de estancia y patios de luz y 2.2 metros en el resto. Sin embargo, se admiten cotas inferiores en piezas complementarias que sean funcionales con una altura de 1.5 metros como mínimo.

**-Requisito de equipamiento mínimo**, regulado en el artículo 10 del Decreto 113/2015. El artículo se divide en cuatro partes, donde podemos encontrar los enseres que han de ser necesarios en cada parte de la vivienda para que esté acorde a la legislación:

*“Las viviendas vacacionales deberán contar con el equipamiento mínimo establecido en el presente artículo, en cada una de sus dependencias, de forma proporcional al número de sus ocupantes y acorde a la actividad desarrollada en las mismas, siendo:*

- 1. *Equipamiento general.*
  - a) *Cierre interior de seguridad en puertas de acceso.*
  - b) *Botiquín de primeros auxilios.*
- 2. *Dormitorio.*
  - a) *Iluminación para la lectura junto a cada cama.*
  - b) *Sistema efectivo de oscurecimiento de cada dormitorio con los que cuente.*
  - c) *Perchas de material no deformable y estilo homogéneo adecuadas al número de personas usuarias.*
  - d) *Camas dobles o individuales con las siguientes dimensiones mínimas:*
    - *Individuales: 0,90 m x 1,90 m*

- Dobles: 1,35 m x 1,90 m
- e) Equipamiento mínimo y ropa de cama suficiente por persona usuaria:
  - Protector de colchón.
  - Sábanas o similar.
  - Manta.
  - Almohada.
  - Cubrecama.

*En caso de que la contratación fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de cama por persona usuaria para cada semana o fracción.*

•3. Baño.

- Espejo.
  - Secador.
  - Porta-rollos para papel higiénico.
  - Alfombrilla.
  - Soporte, con capacidad suficiente, para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimera o similar.
  - Toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente.
  - Sistema que impida la salida de agua en la bañera o plato de ducha.
  - Toallas de baño por cada persona usuaria.
  - Toalla de mano por cada persona usuaria.
  - Cuando la estancia fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de toallas por persona usuaria para cada semana o fracción.
- 4. Cocina.
- Horno o microondas.
  - Cafetera.

- *Vajilla, cubertería y cristalería en número adecuado a la capacidad de las personas usuarias.*
- *Menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos.*
- *Utensilios de limpieza.*
- *Plancha y tabla de planchar”*

Este precepto ha sido cuestionado por las diferentes instituciones defensoras del alquiler vacacional, como FEVITUR y ASCAV por considerarlo abusivo.

### **3.2.3 Requisitos Formales**

En cuanto a los requisitos formales, me parece que los más importantes a destacar son la obligación de tributar y la declaración responsable. Además en este apartado también se tratará de manera general qué actuaciones deberá realizar el ciudadano para cumplir con sus obligaciones tributarias.

#### **-Obligación de tributar**

Tanto la persona física como jurídica que se dedique a esta modalidad turística del alquiler vacacional estará sometida a tributar esta actividad de explotación de vivienda a través del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) el cual consiste en un 7% que debe ser tanto incluido como reflejado en la factura, “[...] *los precios a cobrar por el servicio de alojamiento, con el IGIC incluido [...]*” artículo 12 del Decreto 113/2015.

Por lo tanto, el propietario o la persona física que se vaya a dedicar a esta actividad

previamente deberá realizar los trámites correspondientes con la Hacienda Autonómica y darse de alta en el modelo 400 de IGIC. Una vez el ciudadano esté dado de alta deberá liquidar el modelo 420 trimestralmente y a final de año presentar el resumen anual con el modelo 425. Es deber del propietario emitir la factura a los huéspedes donde se contemple de manera expresa el IGIC, además de conservar una copia por si en la correspondiente inspección fuera requerida por la Administración.

El ciudadano que preste este servicio turístico deberá declarar todos los ingresos, ya que las plataformas notificarán a la Agencia Tributaria las cantidades abonadas por imposición del artículo 54 ter del Real Decreto 1065/2007 que regula las actuaciones y los procedimientos de inspección y gestión de la administración tributaria. Este artículo fue introducido por el Real Decreto 1070/2017, el cual es conocido popularmente como “El Decreto de hacienda sobre plataformas de viviendas turísticas”. ¿Por qué esta denominación? Tras la entrada en vigor de este Real Decreto aprobado por el Ministerio de Hacienda y Economía, las *personas y entidades que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos*, es decir, las plataformas de economía colaborativa, como Airbnb, Homeaway, Tripadvisor, ect. estarán *obligados a presentar periódicamente una declaración informativa de las cesiones de uso en las que intermedien*. La declaración informativa deberá contener la identificación tanto del titular de la vivienda como del inmueble con especificación del número de referencia catastral, las personas cesionarias y el número de días que hayan disfrutado de la vivienda. Por último deberá también contener el importe percibido por el titular de la vivienda. En otras palabras, la administración tributaria obliga a estas plataformas a ceder datos de los usuarios, datos personales, datos catastrales, duración de estancia y el importe de cada alquiler. En el preámbulo del Real Decreto 1070/2017 encontramos la fundamentación al art. 54 ter; “*con fines de prevención del fraude fiscal se*

*establece una obligación de información específica para las personas o entidades, en particular, las denominadas «plataformas colaborativas», que intermedien en la cesión del uso de viviendas con fines turísticos.*

Como se ha mencionado anteriormente, Adigital y Sharing España han presentado un recurso de casación ante el TS contra este Real Decreto basándose en que son contrarias a las normas de aplicación sobre las plataformas digitales. Encontramos la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información (LSSI) que siguen las directrices de la Directiva de Comercio Electrónico y la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD). Podríamos entender que principalmente el artículo que se ha vulnerado es el 11 de la LOPD que establece que “*los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado.*” A tenor de este artículo y de lo establecido en el art. 54 ter del R.D. 1070/2017 de actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria, se puede apreciar una contradicción ya que Hacienda establece una “obligación”, mientras que la LOPD tiene como requisito el consentimiento del interesado. Es obvio que la cuestión es más amplia, pero no se entrará en más detalle porque no es objeto del presente trabajo, sin embargo, consideramos necesarias las pinceladas en este ámbito porque tienen especial transcendencia jurídica.

### **-La declaración responsable**

Las declaraciones responsables están reguladas en el artículo 69 de la Ley 39/2015 reguladora del Procedimiento Administrativo Común. En el apartado primero del citado artículo se establece que “*se entenderá por declaración responsable el*

*documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.*

*Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.”*

El Cabildo de Tenerife establece que el ciudadano deberá presentar una “declaración responsable” que consiste en comunicar a esta Administración el inicio de la actividad turística. En ella se manifiesta el cumplimiento de los requisitos y preceptos establecidos en el Decreto 113/2015. El documento facilitado por el Cabildo cumple con los requisitos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común. En cuanto al trámite formal, en una primera impresión, quizás no se aprecia ninguna anomalía, sin embargo, ha sido recurrido ante el TSJ canario.

Surge otra cuestión en el artículo 3 del Decreto 113/2015 que se establece que “*Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles.*” De



este precepto hay que resaltar que se trata de aquellas edificaciones que cuenten con las licencias y autorizaciones correspondientes aprobadas por la administración. Sin embargo, el problema surge con las viviendas fuera de ordenación, en Canarias, hay 160.000 de ellas que no cumplen con la normativa urbanística.<sup>23</sup> No obstante, parece que la Ley del Suelo de Canarias pretende que los propietarios de estas viviendas puedan legalizar su situación.

Aunque ya la Ley del Suelo esté en vigor, esta establece, en el art. 140 que el planeamiento urbanístico deberá adaptarse a la “realidad persistente” adecuando los planes generales de ordenación a la Ley. El ciudadano canario deberá tener en cuenta que si firma esa declaración responsable y no cumple con los requisitos establecidos, cuando la administración correspondiente, Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior, encuentre la falsedad documental se determinará la imposibilidad de continuar con la actividad además que se podrá incurrir en responsabilidades penales, civiles o administrativas. Este precepto también ha sido cuestionado por FEVITUR y ASCAV porque presentaba incoherencia con el art. 71 Bis de la Ley 30/92.<sup>24</sup>

## 4. COMPETENCIA

### 3.1 Estado y Comunidad Autónoma

Partimos de la Carta Magna ya que en ella está diseñado el reparto de competencias entre Estado y Comunidades Autónomas. La referencia en relación al turismo la

---

<sup>23</sup> “La Ley del Suelo de Canarias abre la puerta a legalizar 160.000 viviendas fuera de ordenación”, Cadena Ser, 9 de marzo de 2016. ([http://cadenaser.com/emisora/2016/03/09/radio\\_club\\_tenerife/1457535551\\_512109.html](http://cadenaser.com/emisora/2016/03/09/radio_club_tenerife/1457535551_512109.html))

<sup>24</sup> Recordar que en aquel momento estaba vigente la Ley 30/92, actualmente, el precepto de la Declaración Responsable lo encontramos en la Ley 39/2015, artículo 69.

encontramos en el artículo 148.1.18º de la Constitución Española. Este precepto cede a las Comunidades autónomas la posibilidad de asumir las competencias correspondientes en materia de turismo. Por otra parte, comentar que el artículo 149, el que se reserva a las competencias que debe asumir el Estado, no se encuentra precepto alguno que lo mencione, por lo que se entiende que las Comunidades Autónomas tienen la competencia exclusiva en materia de turismo.<sup>25</sup>

El Estatuto de Autonomía de Canarias el cual establece en su artículo 30 apartado 21 la competencia exclusiva en materia de turismo al archipiélago canario. *“La Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con las normas del presente Estatuto, tiene competencia exclusiva en las siguientes materias: [...] Turismo.”*

La Ley de Turismo de Canarias la 7/1995, encontramos la referencia al alquiler vacacional en el Capítulo III, Sección 1ª, la relativa a la actividad turística alojativa. Estos preceptos establecen qué es el servicio alojativo y las modalidades, que como se ha mencionado, hay dos, la hotelera y la extrahotelera. Esta norma nos remite al Decreto 142/2010, donde se regula la Actividad Turística de Alojamiento y al Decreto 113/2015 que es donde se regula más específicamente el alquiler vacacional. La Ley de Turismo de Canarias en cuanto al alquiler vacacional se limita a establecer los tipos de alojamiento que se pueden dar en nuestra Comunidad Autónoma. Está claro que el archipiélago tiene competencia en cuanto a la “actividad turística” sin embargo, si observamos las normas reguladoras del turismo en Canarias no encontramos una definición concreta que establezca lo que se considera “actividad turística”. Por lo que, como establece Sánchez Jordán, que no esté *“determinado el significado de la expresión “actividad turística”, [...] sin lugar a dudas ha contribuido a la generación de dudas y la creación de confusión en torno al alcance*

---

25 Interpretación del Tribunal Constitucional en la sentencia de 20 de diciembre 125/1984.

*de las competencias canarias para la regulación de esta materia.*”<sup>26</sup>

La situación planteada nos lleva a cuestionarnos si realmente la Comunidad Autónoma tiene competencia para regular el alquiler vacacional, porque está claro que si es competente en materia de turismo y que el Estado asume la competencia exclusiva en materia contractual, por lo tanto ¿en qué situación queda un arrendamiento turístico?

Recordemos que el arrendamiento turístico no es más que un contrato realizado entre particulares, por lo tanto se trata de materia regulada por el derecho civil, cuya competencia está exclusivamente reservada al Estado por el artículo 149.1.8 CE; *“El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: [...] Legislación civil [...] bases de las obligaciones contractuales”*.

De esta manera, con la interpretación literal del mandato constitucional, se entiende que *la regulación del contenido del contrato de alojamiento turístico o vacacional celebrado entre el titular del alojamiento y el usuario del mismo es de competencia estatal, por tratarse de una materia de naturaleza contractual.*<sup>27</sup> Sin embargo, el legislador canario tiene competencia para regular el alojamiento turístico por mandato constitucional del artículo 148, como ya se ha examinado. *“Por lo tanto, se puede concluir que el legislador canario [...] es competente para regular la actividad (económica) de alojamiento turístico, mas no, en cambio, las obligaciones que genera entre particulares”*<sup>28</sup>, es decir, que no podrá regular el contenido contractual, quedándose los aspectos civiles obligacionales sin normativa, ya que el alquiler vacacional está totalmente excluido de la LAU y el legislador autonómico no

---

26 M. E. Sánchez Jordán, La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias...*, op. cit., pp. 114-134. p. 121.

27 Ibidem, p. 121.

28 Ibidem, p. 121.

tiene competencia en esta materia. Por lo tanto, ¿cuál sería la normativa aplicable para regular las relaciones *inter partes* en el alquiler vacacional? Teniendo en cuenta que no es de aplicación la LAU y que al legislador canario no le compete la materia civil, habría que recurrir al Código Civil, a los artículos 1546 y siguientes que están destinados a regular el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas. Por lo tanto, con la regulación actual existente para conocer las obligaciones entre las partes en el alquiler vacacional habría que remitirse al Código Civil.

Por otra parte, en cuanto al Bed & Breakfast, referido a la cesión temporal de una habitación o varias, habría que remitirse a la LAU, según la interpretación hecha por Sánchez Jordán el contrato que se realice para esta ámbito *tendrá la consideración de arrendamiento para uso distinto de la vivienda y, por tanto, será de aplicación la LAU, al incumplirse uno de los presupuestos contemplados en el art. 5.e) LAU (que se refiere a los supuestos en los que se cede toda la vivienda).*<sup>29</sup>

### 3.3 Entes Locales

En primer lugar, hay que acudir a la Carta Magna para determinar las competencias que le son atribuidas a los entes locales. Encontramos los artículos 137 y 140, que establecen la autonomía para la gestión de los intereses públicos de naturaleza local. Como es notorio, no cabe duda que el turismo tenga de este tipo de interés público, por lo tanto los ayuntamientos deberán tener competencia en este ámbito.

La Ley de Turismo canaria reparte las competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos, en los artículos 6 y 7 respectivamente. Asimismo, su fundamentación se encuentra en el art. 2.1 de la LBRL y en el art. 9 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de

---

<sup>29</sup> Ibidem, p. 125.

Canarias.

En el Decreto 113/2015 encontramos que la principal competencia la tienen los Cabildos. Aunque no se mencione expresamente en el Decreto, la administración insular deberá comunicar al Ayuntamiento correspondiente qué viviendas se están dedicando a esta actividad, en base a la interpretación del art. 3.1 del mismo. En principio esta es la única función que tiene la administración municipal dejándolas en un limbo jurídico en cuanto a sus actuaciones. Sin embargo, en el borrador del Decreto de Proyecto de Decreto de Vivienda Vacacional se regula que los ayuntamientos canarios tendrán más competencia en este ámbito.

En primer lugar, si se aprueba el nuevo Decreto regulador de la vivienda vacacional, para poder destinar la vivienda al alojamiento turístico, primero habrá que comunicárselo al Ayuntamiento. En segundo lugar, se le atribuye al ayuntamiento la capacidad de permitir o no el alquiler vacacional en suelo turístico. ¿Cuál es el mecanismo que empleará el nuevo Decreto? “*Salvo que el planeamiento urbanístico lo permita expresamente*”. Es decir, actualmente se encuentra prohibido, pero si el planeamiento urbanístico lo permite, después de la entrada en vigor del Borrador, se podrá realizar esta actividad. También se establece que en caso de contradicción, la última palabra la tendrá el Cabildo correspondiente. Entendemos que es un sinsentido porque al final, decidirá el Cabildo dejando la competencia del Ayuntamiento sin transcendencia.

Por otra parte, también se señala en el decreto que “*las viviendas vacacionales estarán situadas en suelo de uso residencial salvo que el planeamiento urbanístico lo prohíba de forma expresa*”, prohibiéndolo también, en su caso, en el suelo de uso residencial.

En el proyecto de Decreto, se atribuyen más competencias a los ayuntamientos, pero

entendemos que se hace de manera subsidiaria, ya que primero hay que tener en cuenta el tipo de suelo y su uso, el cual se hace a través del Planeamiento Urbanístico Insular, art. 61 de la Ley del Suelo de Canarias “*en cuanto a los usos turísticos alojativos, corresponde al planeamiento insular*”.

El modelo de atribución de competencias a los ayuntamientos ha sido criticado por los consistorios de los municipios turísticos, viéndolo como “contradictorio y perjudicial”, así el alcalde de Adeje, uno de los territorios afectados ha alegado “*Que se acuerden de nosotros solo para asumir responsabilidades con la papa caliente del alquiler vacacional no parece que sea el camino más adecuado para abrir el diálogo*”.<sup>30</sup>

Sin embargo, se trata de un borrador que consideramos necesario mencionar ya que se ampliarán las competencias de los entes locales. No obstante, hay que tener presente que el turismo tiene carácter “pluridisciplinar”<sup>31</sup>, es decir, que hay muchas administraciones implicadas en el reparto competencial y puede acarrear problemas, como ya hemos visto, que provocarán que el ciudadano no sepa a qué administración acudir.

## **5. CUESTIONES PLANTEADAS AL TSJ DE CANARIAS EN RELACIÓN CON DEL DECRETO 113/2015**

Tras la aprobación del Decreto regulador de la Vivienda Vacacional, surgieron varias cuestiones que fueron planteadas al Tribunal Superior de Justicia de Canarias por

---

30 Los municipios turísticos ven “contradictorio y perjudicial” el borrador del alquiler vacacional. Diario de Avisos 24 de mayo de 2018. (<https://diariodeavisos.lespanol.com/2018/05/los-municipios-turisticos-ven-contradictorio-y-perjudicial-el-borrador-del-alquiler-vacacional/>)

31 Para conocer la distribución competencial turística ver J. Rodríguez-Arana Muñoz, Estudios turísticos sobre la distribución de competencias en materia de turismo, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, N° 32, 2008, pp. 369-406 p. 373.

parte de las instituciones defensoras de esta modalidad.

La Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (FEVITUR) interpuso recurso contencioso-administrativo ante el TSJ de Canarias el 28 de julio del 2015. En el recurso que se pide la nulidad de los siguientes artículos; el artículo 2, el relativo a las definiciones, el art. 3.2 el que se refiere al ámbito de aplicación, el 6, de la Placa-Distintivo. El precepto 7 que hace referencia a la información y publicidad, el 9 relativo a los requisitos funcionales, el 10 que regula los requisitos mínimos, el 12 en cuanto al régimen de explotación y por último el 13 el que regula la declaración responsable.

A los presentes autos se acumularon los autos promovidos por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, nº 129/2015, en los que se formalizó demanda en la que se pide la nulidad de los artículos 2, 3.2, 6, 7, 9, 10, 12 y 13 del Decreto 113/2015.

Se pedía la anulación del artículo 2 porque este establece que para que se entienda alquiler vacacional debe darse el requisito de “*Forma habitual: la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones.*”. Por otra parte, también se debe dar el requisito de que estas viviendas sean ofertadas a través de canales de oferta turística. El Tribunal no lo considera porque entiende que se está definiendo el nuevo modelo de alojamiento turístico.

La anulación del precepto tercero es la que ha dado más vida a la problemática existente con el Decreto porque pretende que se excluyan del alquiler vacacional “las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas,

conforme a las definiciones establecidas en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias”. La exclusión de las viviendas localizadas en este tipo de suelo da lugar a su prohibición, como establece el TSJ, por lo tanto se está vulnerando la *libertad de empresa (artículo 38 CE)* y la *libertad de prestación de servicios (Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre)* limitando la *oferta turística sin justificación suficiente*.

Antes de entrar a analizar los argumentos que proporciona el Gobierno canario para justificar esta prohibición, creo que cabría recordar lo establecido en el artículo 100 de la Ley del Suelo de Canarias, el cual regula “las determinaciones sobre uso turístico” del suelo de esta calificación. En esta norma se establece que los Planes Insulares de Ordenación podrán establecer este tipo de suelo, sin embargo, que se califique de esta manera no impedirá que se pueda realizar el uso turístico fuera de estas zonas, al igual que tampoco se impedirá el uso residencial preexistente en esas zonas.

Los motivos que da el Gobierno de Canarias para la exclusión de las viviendas vacacionales de este tipo de suelo son, desde mi punto de vista, un tanto irracionales ya que su justificación se basa en que; por una parte, en el “*suelo turístico no pueden existir viviendas vacacionales*”. El TSJ considera este argumento como una *falacia*. El Tribunal lo argumenta diciendo “*que las zonas turísticas se establecen sobre territorios en los que previamente pueden haberse implantado usos residenciales.*” Mientras que por otra parte, el segundo argumento mencionado es que la “*normativa turística exige que los hoteles de ciudad se sitúen en las ciudades, o que los alojamientos de turismo rural se emplacen en el campo*”. Para el TSJ este es un argumento “*inconsistente*”. Sin embargo, a mi juicio, parece que no hay una interpretación debida de la Ley de Turismo, ya que esta lo que establece, según la



interpretación del Tribunal es que *se exigen unos estándares de calidad distintos a los establecimientos alojativos que se encuentren en las ciudades o en el campo*. Lo cual no significa que se haya establecido *una limitación al establecimiento de alojamientos turísticos en determinadas zonas*. La Ley de Turismo de Canarias no establece este tipo de restricciones, por lo tanto, el precepto 3.2 del Decreto “*carece de cobertura legal*” además de vulnerar un derecho constitucional, el de libertad de empresa y el de la libertad de prestación de servicios. ¿Por qué no se puede dar esta figura en el suelo turístico, cuando es el lugar en el que tiene más demanda? Entendemos al igual que el TSJ cuando establece que con este precepto *se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas turísticas, vulnerando con ello la libre competencia en la prestación de servicios*, haciendo referencia al sector hotelero.

Por otra parte, las cuestiones planteadas sobre los artículos 6, 7 y 9, los relativos a la Placa-Distintivo, la Información y Publicidad y los Requisitos Funcionales, respectivamente, según el Tribunal, *no son merecedoras de [...] amparo* porque se trata de meras cláusulas de estilo que, por lo menos, los arts. 6 y 7 son obligaciones impuestas por la Ley de Turismo. En cuanto al artículo 9, se trata de *una remisión al decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas*. Por lo tanto, estos preceptos no fueron anulados.

El artículo 10, el regulador del equipamiento mínimo para FEVITUR presenta un problema de restricción para el arrendador que quiera prestar unos servicios *más básicos* y por lo tanto, ofrecer una prestación a un menor precio. Sin embargo, el TSJ considera que se trata de elementos que habitualmente están en una vivienda y que no se trata de una *barrera* al libre ejercicio de esta actividad. Ciertamente es que en el precepto se establece un amplio listado de equipamiento mínimo, pero entiendo que hay que ofrecer un turismo de calidad, con unos requisitos mínimos, para honrar la

fama que tienen las Islas Canarias. Por otra parte, del estudio realizado por J. Bulchand-Gidumal, y S. Melián-González, en el que utilizaron más de 6000 valoraciones hechas por usuarios del alquiler vacacional, las cuales descargaron directamente de la plataforma de AirBnb, se desprende que la mayoría de los huéspedes dan opiniones positivas en cuando a la cocina y el baño del alojamiento, tanto por su tamaño como por equipamiento.<sup>32</sup>

El siguiente artículo que ha presentado problemas es el del Régimen de Explotación, regulado en el art. 12 del Decreto. La cuestión surge con la obligación del arrendador de ceder las viviendas vacacionales *en su totalidad al cliente, y no puedan ser arrendadas por habitaciones*. En otras palabras, se trata de la modalidad del Bed & Breakfast, en la que el Tribunal entiende que *no hay razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle este servicio*. Son cuanto menos llamativas las palabras que utiliza el TSJ para comprender la postura del Gobierno canario cuando dice que éste pretende *evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia*. En este precepto se aprecia de nuevo la inclinación existente en el Decreto para favorecer el sector hotelero. ¿Cómo es posible que en un Estado de libre comercio se pueda adoptar esta medida? Es obvio que el turista que no cuenta con los recursos económicos para pagar un hotel quiera escoger esta opción, sin embargo, al encontrarse prohibida, obligatoriamente tendrá que escoger el sector hotelero para poder alquilar únicamente una habitación. Este precepto, aunque haya sido anulado, sigue presente en la inclinación del Gobierno canario, ya que en el Borrador publicado el 21 de mayo de 2018, continua contemplando esta prohibición.

---

<sup>32</sup> Ver J. Bulchand-Gidumal, y S. Melián-González, Turismo sostenible: un debate abierto todavía a la discusión, *Cuadernos económicos de ICE*, N° 93, 2017, pp. 91-106.

La última cuestión planteada por FEVITUR fue el requisito establecido en el art. 13, el relativo a la declaración responsable. Fue anulado por el TSJ al entender que “desnaturalizaba” el concepto del art. 69 de la Ley de Bases de Régimen Local. Este precepto establece que una vez presentada la declaración responsable, se podrá comenzar el inicio de la actividad. Mientras que el Decreto dispone que, una vez presentada, el Cabildo Insular deberá inscribir, en el Registro Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, la información correspondiente en el plazo de 15 días hábiles. Sin embargo, el inicio de esta actividad sin la documentación mencionada, es motivo de sanción. Por lo tanto, en base a la interpretación del TSJ, el art. 13 *priva a la declaración responsable de la virtualidad de habilitar el comienzo de la actividad desde el mismo momento de la presentación.*

La Asociación Canaria del Alquiler Vacacional también presentó recurso ante el TSJ canario contra este Decreto, el cual fue resuelto en la STSJ 179/2017. En la demanda presentada por ASCAV se pretendía la anulación de los mismos artículos ya propuestos por FEVITUR, además de impugnar también el art. 5.2 a), el referido a las obligaciones de los turistas, en el que se establece la prohibición *en todo caso* a los usuarios de *destinar la vivienda vacacional a fines que no sean los propiamente turísticos para los que se contrató*. ASCAV se plantea si la expresión “en todo caso” también incluye al propietario y así limitar su derecho a la propiedad. Sin embargo, el TSJ en la resolución 41/2017, interpreta que únicamente hace referencia al turista, quién debe cumplirla, *“en todo caso”, sin excepción alguna*. Pero resulta curioso que en el Decreto no se establezcan las consecuencias que repercutirían sobre el turista que incumpla este precepto. Este artículo fue anulado por la jurisprudencia, al entender que se está imponiendo un deber al turista, cuando en la Ley de Turismo de Canarias no se regula la actividad del turista ni se habilita al Decreto para imponer deberes al turista.

## **6. CONSIDERACIONES AL BORRADOR REGULADOR DE LA VIVIENDA VACACIONAL**

Tras la publicación del Borrador de Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Vivienda Vacacional de la Comunidad Autónoma de Canarias, la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional hizo unas consideraciones que merecen ser plasmadas. Observada la jurisprudencia en la que el Tribunal Superior de Justicia de Canarias anulaba determinados preceptos del Decreto, se puede apreciar en que el Gobierno canario hace caso omiso de las consideraciones jurisprudenciales. También es cierto, que existe un recurso de casación ante el Tribunal Supremo, presentado por el Gobierno, que hace que las sentencias aún no sean firmes.

La primera de las consideraciones realizadas trata sobre la prohibición de que se pueda dar estas figuras en el suelo rústico, además de la problemática de las viviendas que se encuentran fuera de ordenación. Para ASCAV, las exigencias se suavizan porque si se aprueba el borrador, bastará con tener la correspondiente cédula de habitabilidad y el certificado de seguridad estructural. Debemos valorar que en el Decreto vigente no encontramos un apartado que establezca los requisitos formales. Se limita a establecer que sólo podrán destinarse a esta modalidad turística aquellas viviendas que estén dentro de la legalidad urbanística. En el borrador encontramos unos requisitos generales de implantación en el que se abre la mano a las vivienda fuera de ordenación, en Canarias podemos encontrar una cantidad de casas en esta situación.

Por otra parte, el Borrador vuelve a prohibir el establecimiento de Viviendas Vacacional en zonas turísticas. Entiendo que puede ser inaceptable porque el Tribunal Superior de Justicia se ha pronunciado sobre esta prohibición, estableciendo

que vulnera el derecho constitucional de la libertad de empresa. Habrá que esperar al pronunciamiento del TS para saber el cauce que tomará esta problemática que claramente está *defendiendo la postura de la patronal hotelera de Tenerife* según las consideraciones de ASCAV.

Sin embargo, esta cuestión ha desatado una polémica con los ayuntamientos de los municipios afectados, es decir, los que se encuentran en suelo turístico. Según el consejero de turismo, Isaac Castellano, que se establezca la competencia al consistorio para decidir si permite o no el alquiler vacacional, *“significa que si un ayuntamiento quiere permitir el desarrollo de esta actividad en su zona turística, el decreto le permite hacerlo, pero siempre que esté de acuerdo con el Cabildo insular. En caso de disparidad con las corporaciones locales, 'primará el criterio de los cabildos, por jerarquía urbanística'”*<sup>33</sup> Por lo tanto, la última decisión siempre la tendrá el Cabildo correspondiente.

Por último, se vuelve a prohibir la figura del Bed & Breakfast, pero esta vez de otra manera. El artículo 2.3 del Borrador establece que *el uso vacacional de las viviendas [...] no admite otro uso distinto al de domicilio habitual y permanente*. Por lo tanto, si un ciudadano canario quiere alquilar una habitación en su casa, aún no podrá, excepto que el Gobierno canario siga en cuanto ha establecido por el TSJ y el TS se pronuncie a favor de éstas.

---

<sup>33</sup> Canarias prohíbe el alquiler vacacional en las zonas turísticas. Diario de Avisos 22 de Mayo de 2018. (<https://diariodeavisos.elespanol.com/2018/05/canarias-prohibe-el-alquiler-vacacional-en-las-zonas-turisticas/>)

## 7. CONCLUSIÓN

El alquiler vacacional se ha regulado a nivel estatal desde tiempos preconstitucionales, por lo que es una figura que ha existido en el territorio español desde hace más de cuarenta años. Un aspecto que nos podría parecer llamativo es que a lo largo de la evolución histórica el legislador se ha decantado siempre por el alojamiento totalmente aislado. Entendemos que para solidificar la postura el parlamento canario estableció el principio de unidad de explotación, con la Ley 7/1995 de Turismo, en la que exige la separación total de la vivienda de los demás usuarios, remitiendo a las casas que se encuentran excluidas de este principio a la LAU o al Código Civil. Así nace la tendencia de utilizar contratos de arrendamiento por temporada para destinarlos al alquiler vacacional.

Tras la exclusión expresa de la regulación LAU de ceder temporalmente un vivienda con finalidad turística y con el mandato que el mismo artículo 5 e) establece, *“sometido a un régimen específico, de su normativa sectorial”*, comenzó el proceso de creación de una norma que regulara la vivienda vacacional, el cual concluyó con el Decreto 113/2015. Sin embargo, no contentó a los ciudadanos dedicados al arrendamiento turístico, por lo que comenzó la problemática que el Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha intentado resolver mientras que el Gobierno persiste manteniendo su postura como se ha visto con el borrador que ha planteado. Ciertamente son varias las cuestiones propuestas, sin embargo, la que más disertación ha proyectado fue la prohibición del arrendamiento vacacional en el suelo calificado como turístico. Tras elaborar el presente estudio jurídico no hemos conseguido entender el argumento en el que se basa el legislador canario para establecer esta prohibición. Además, en los fundamentos de derecho de la sentencia 41/2017 que resuelve el recurso planteado ante este Decreto, el Tribunal lo considera

“inconsistente”. Incluso también lo estima como una “falacia” ya que el Gobierno canario se limita a decir que en “suelo turístico no pueden existir viviendas vacacionales”. En cuanto a la cuestión jurídica que plantea, habrá que esperar a la resolución del Tribunal Supremo para conocer la solución. Mientras tanto, consideramos que el tema es una batalla entre legislador y sociedad en la que sus armas son la aplicación a conveniencia de las leyes en que la que claramente hay una parte a la que se está intentando favorecer, el sector hotelero. Éste ha sido el alojamiento clásico de los turistas y se pretende mantener como una especie de monopolio vulnerando así el derecho al libre comercio establecido por la Carta Magna y cerrando las puertas a un nuevo modelo de explotación que promete ser rentable para los ciudadanos canarios.

Por otra parte, el conflicto también existe en el reparto de competencias. Estamos tratando un alquiler vacacional, que el mismo nombre a nivel competencial puede parecer antagónico, ya que el arrendamiento es competencia exclusiva del Estado, mientras que el turismo es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas. Un arrendamiento convencional de la LAU no puede ser tratado como un alquiler vacacional, por lo que esta cuestión podría dar lugar a un limbo jurídico en los aspectos básicos del arrendamiento turístico. A mi juicio, la solución a la controversia podría ser la creación de una norma estatal que regule los aspectos generales del alquiler vacacional en la que se establezcan los parámetros que debe regular cada comunidad. De esta manera, el problema de los derechos y deberes tanto del turista como del propietario quedarían resueltos mientras que los aspectos turísticos quedarían en manos de las Comunidades Autónomas.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

A. Román Márquez, Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos, *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, n.º 6, 2014, pp. 1-24.

Intelligent Atlas S.L.. (2015). *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta*.

([http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler\\_vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf))

Intelligent Atlas S.L.. (2017). *El turismo en Canarias. "Vivienda vacacional en Canarias 2016. Análisis de la evolución de su demanda, oferta y canales"*.

([http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler\\_vacacional/ViviendasVacacionalesCanarias2017\\_VRE\\_170616.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/ViviendasVacacionalesCanarias2017_VRE_170616.pdf))

Intelligent Atlas S.L.. (2017). *El turismo en Canarias. "El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2017"*.

([http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler\\_vacacional/Vv-Canarias-2017-Informe-Grafico.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Vv-Canarias-2017-Informe-Grafico.pdf))

J. Bulchand-Gidumal, y S. Melián-González, "Turismo sostenible: un debate abierto todavía a la discusión" *Cuadernos económicos de ICE*, Nº 93, 2017, pp. 91-106.

J. Fernando Cabrera, La visión del empresario hotelero de la residencialización de la oferta de alojamiento turístico, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, edición coordinada por M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama, Edit. Promotur Turismo Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 2016, pp.120-138.

J. Rodríguez-Arana Muñoz, Estudios turísticos sobre la distribución de competencias en materia de turismo, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 32, 2008, pp. 369-406.

M. E. Sánchez Jordán, La visión del propietario y del arrendatario de viviendas



vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, edición coordinada por M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama, Edit. Promotur Turismo Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 2016, pp. 114-134.

M. P. Peñarrubia Zaragoza, M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovéz, A. Moya Fumero y A. García Amaya, Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias en AAVV, *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE*, Edit. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, Palma de Mallorca, 2016, pp. 247-263.

M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovez y M. P. Peñarrubia Zaragoza, Evolución del marco normativo del alquiler vacacional en las áreas turísticas del litoral de Canarias, *Papers de Turisme*. Nº 60, 2017, pp.1-24.

M. Simancas Cruz, R. Temes Cordovez y M. P. Peñarrubia Zaragoza, La calificación urbanística del suelo, *Cuadernos Geográficos*, Nº 57, 2018, pp. 177-196 (file:///C:/Users/Usuario/Downloads/5666-19773-1-PB.pdf)

R. Huete Nieves, Impactos sociales de la residencialización de las áreas turísticas, en AA. VV., *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, edición coordinada por M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama, Edit. Promotur Turismo Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, 2016, pp. 34-50.

### **Legislación**

Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la Ordenación de los Apartamentos, «Bungalows» y Otros Alojamientos Similares de Carácter Turístico. (BOE 28 de enero de 1967)

Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias. (BOE 16 de agosto de 1982)

Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales. (BOE 9 de noviembre de 1982)

Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros. (BOC 27 de octubre de 1986)

Orden de 10 de diciembre de 1986, de la Consejería de Turismo y Transportes, reguladora de los distintivos de los establecimientos hoteleros. (BOC 17 de diciembre de 1986)

DECRETO 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos. (BOE 3 de abril de 1989)

Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. (BOE 19 de septiembre de 1990)

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE 25 de noviembre de 1994)

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Turismo de Canarias. (BOE 23 de mayo de 1995)

Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. (BOE 14 de diciembre de 1999)

Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico. (BOE 12 de julio de 2002)

Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre Libros-registro y Partes de Entrada de Viajeros en Establecimientos de Hostelería y Otros Análogos. (BOE 11 de julio de 2003)

Decreto 117/2006, de 1 de agosto, regulador de las Condiciones de habitabilidad. (BOC 18 de agosto de 2006)

Decreto 142/2010. de 4 de octubre, de Actividad Turística de Alojamiento. (BOC 15 de noviembre de 2010)

Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. (BOE 5 de junio de 2013)

Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de de Protección Ciudadana. (BOE 31 de marzo de 2015)

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOE 28 de mayo de 2015)

Ley 39/2015, de 1 de octubre, reguladora del Procedimiento Administrativo Común. (BOE 2 de noviembre de 2015)

Real Decreto 1065/2017, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las Actuaciones y los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria y de Desarrollo de las Normas comunes de los Procedimientos de Aplicación de los Tributos. (BOE 5 de septiembre de 2017)

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo de Canarias. (BOE 8 de septiembre de 2017)

### **Jurisprudencia**

Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de diciembre 125/1984.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 21 de marzo 41/2017.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 5 de julio 179/2017.

### **Prensa**

“La Ley del Suelo de Canarias abre la puerta a legalizar 160.000 viviendas fuera de ordenación”, Cadena Ser, 9 de marzo de 2016.

([http://cadenaser.com/emisora/2016/03/09/radio\\_club\\_tenerife/1457535551\\_512109.html](http://cadenaser.com/emisora/2016/03/09/radio_club_tenerife/1457535551_512109.html) )

A todo esto, ¿la economía colaborativa qué es exactamente?, El País, 25 de abril de 2017.

([https://retina.elpais.com/retina/2017/04/13/tendencias/1492105156\\_864757.html](https://retina.elpais.com/retina/2017/04/13/tendencias/1492105156_864757.html))

Los municipios turísticos ven “contradictorio y perjudicial” el borrador del alquiler vacacional, Diario de Avisos, 24 de mayo de 2018. (<https://diariodeavisos.lespanol.com/2018/05/los-municipios-turisticos-ven-contradictorio-y-perjudicial-el-borrador-del-alquiler-vacacional/>)

La jungla del alquiler vacacional agota las casas. Canarias7, 12 de junio de 2017. (<https://www.canarias7.es/economia/turismo/la-jungla-del-alquiler-vacacional-agota-las-casas-BC1172056>)

M. Claros, Registro de viajeros y tributación del alquiler vacacional, interés del Gobierno, Vacaciones-España, 18 de junio de 2017. (<https://www.vacaciones-espana.es/rentalbuzz/registro-de-viajeros-y-tributacion-del-alquiler-vacacional-interes-del-gobierno>)

Canarias prohíbe el alquiler vacacional en las zonas turísticas, Diario de Avisos, 22 de Mayo de 2018. (<https://diariodeavisos.lespanol.com/2018/05/canarias-prohibe-el-alquiler-vacacional-en-las-zonas-turisticas/>)