

Tendencias presentes y futuras de ciudades y comunidades sostenibles y viviendas colaborativas a través de plataformas digitales*

Present and future trends of sustainable cities and collaborative housing through digital platforms

por

ANA LAMBEA RUEDA

Profesora Contratada Doctora. Acreditada a T.U.

Departamento de Derecho civil. Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: El desarrollo sostenible del sector inmobiliario busca el bienestar de sus habitantes. Los objetivos de Naciones Unidas persiguen una toma de consciencia con relación a la habitabilidad, justicia social y medio ambiente. Desde el punto de vista de la sostenibilidad, la edificación sostenible debe cumplir con los objetivos exigidos de mejora de las condiciones materiales, colaborar con la inclusión social y la justicia, cumplir con una construcción segura, que permita la supervivencia y respete el medio físico. La sostenibilidad también requiere una rehabilitación que busque la eficiencia energética,

* Este trabajo se desarrolla en el ámbito del Proyecto I+D del Ministerio de Economía y Competitividad, Certifica RSE —DER 2015-65374-R—: «Efectos jurídico-financieros y control del impacto social para el desarrollo sostenible: el papel de las certificaciones y las inversiones en la contratación pública». IP. M.^a Amparo GRAU RUIZ.

para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE. En desarrollo de las Directivas europeas sobre eficiencia energética, la última norma en la materia es la nueva Ley del suelo 7/2015, que acoge los criterios para su desarrollo.

La economía colaborativa a través de plataformas on-line ha surgido en los últimos años en respuesta a nuevas necesidades no cubiertas por el sistema económico y social, entre otros, en el ámbito inmobiliario. En origen nace dentro del marco de la sostenibilidad social, económica y ambiental. Hay una gran variedad de supuestos de economía colaborativa en el sector inmobiliario. Los supuestos de viviendas colaborativas ofrecen ventajas incuestionables: se incrementa el número de usuarios, se da preferencia al uso sobre la propiedad, hay beneficios medioambientales, económicos y sociales.

Sin embargo, también presentan inconvenientes por el gran impacto de las viviendas colaborativas sobre el derecho a la vivienda, las dificultades de denominación y de regulación, así como los problemas referidos a la estructura urbanística y social de las ciudades, en particular respecto de los sujetos particulares que conviven con la nueva situación. La actividad inmobiliaria mediante plataformas digitales es una nueva realidad social y precisa respuestas jurídicas. La elaboración de un estatuto jurídico supondría el amparo de su utilización. Tal estatuto podría clarificar estructuras más estables: sujetos implicados y capacidad, objeto, contenido —derechos y obligaciones—, y responsabilidades; evitando incertidumbre y fragmentación. Es importante reflexionar sobre ello, especialmente por su gran repercusión en uno de los sectores con mayor peso en España, en términos de Producto Interior Bruto y de empleo, como es el turístico.

ABSTRACT: The sustainable development of the real estate sector seeks the welfare of its inhabitants. The objectives of the United Nations pursue an awareness of habitability, social justice and the environment. From the point of view of sustainability, sustainable building must comply with the required objectives of improving material conditions, collaborate with social inclusion and justice, comply with a safe construction that allows for survival and respects the physical environment. Sustainability also requires a rehabilitation that seeks energy efficiency, to achieve the energy efficiency objectives for 2020 and 2030 in the EU. In development of the European Directives on energy efficiency, the latest rule in accompanying us on the matter is the new Land Law 7/2015, which welcomes the criteria for its development.

The collaborative economy through online platforms has emerged in recent years in response to new needs not covered by the economic and social system. In origin, it is born within the framework of social, economic and environmental sustainability. There is a wide variety of collaborative economy assumptions in the real estate sector. The assumptions of collaborative housing offer un-

questionable advantages: the number of users increases, preference is given to use over the property, there are environmental, economic and social benefits.

However, they also have drawbacks due to the great impact of collaborative housing on the right to housing, the difficulties of naming and regulation, as well as the problems related to the urban and social structure of cities, in particular regarding the subjects individuals who coexist with the new situation. The real estate activity through digital platforms is a new social reality and requires legal answers. The elaboration of a legal statute would suppose the protection of its use. Such a statute could clarify more stable structures: subjects involved and capacity, object, content —rights and obligations—, and responsibilities; avoiding uncertainty and fragmentation. It is important to reflect on this, especially because of its great repercussion in one of the sectors with greater weight in Spain, in terms of Gross Domestic Product and employment, such as tourism.

PALABRAS CLAVE: Sostenibilidad. Edificación. Rehabilitación. Vivienda. Alojamiento. Economía colaborativa. Vivienda colaborativa. Cesión de uso. Arrendamiento. Habitación.

KEY WORDS: *Sustainability. Building. Rehabilitation. Housing. Collaborative economy. Collaborative housing. Assignment of use. Leasing. Room.*

SUMARIO: I. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES: 1. PUNTO DE PARTIDA. 2. SOSTENIBILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES. 3. PLANTEAMIENTO SOBRE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE EN LA UNIÓN EUROPEA. 4. SECTOR INMOBILIARIO: ¿HACIA UNA VIVIENDA HUMANAMENTE SOSTENIBLE DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL?—II. DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE DESDE EL PUNTO DE VISTA MEDIOAMBIENTAL Y ECONÓMICO: 1. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS. 2. DESARROLLO NORMATIVO. 3. LEY 7/2015 DEL SUELO VERSUS LEY 8/2013 DE RRR.—III. DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL: NUEVAS OPORTUNIDADES DE CONSUMO A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES: 1. ECONOMÍA COLABORATIVA Y REGULACIÓN. 2. MARCO NORMATIVO DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE ECONOMÍA COLABORATIVA. 3. SUJETOS Y OBJETO EN EL ÁMBITO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA. 4. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA. 5. VIVIENDAS COLABORATIVAS.—IV. VIVIENDAS COLABORATIVAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL MEDIANTE PLATAFORMAS DIGITALES: 1. DIFICULTADES Y DISPERSIÓN NORMATIVA. 2. COMPLEJIDAD DEL SUPUESTO. 3. PARTICIPACIÓN DE LOS SUJETOS QUE INTERVIENEN, EN PARTICULAR LAS PLATAFORMAS DIGITALES COMO PROVEEDORES DE SERVICIOS, Y RELACIONES JURÍDICAS ENTRE ELLOS. 4. ESTA-

TUTO JURÍDICO O CLARIFICACIÓN DE NORMAS. 5. HOMOGENEIZACIÓN Y APLICACIÓN DE NORMAS.— V. EFICIENCIA ENERGÉTICA, VIVIENDAS COLABORATIVAS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.— CONCLUSIONES.— BIBLIOGRAFÍA.

I. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

1. PUNTO DE PARTIDA

El desarrollo sostenible¹ requiere tener en cuenta las necesidades humanas, y es una oportunidad de desarrollo económico, social y medioambiental.

El punto de partida del desarrollo sostenible aplicado al sector inmobiliario debe buscar, no la propiedad privada, sino el bienestar de sus habitantes; se trataría de cumplir con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental. Es importante impulsar la actividad inmobiliaria desde una visión global del ser humano y sus necesidades; superando una construcción deshumanizada, sobre la base del control y dominio de la naturaleza, y en una carrera sin freno impulsada por los números.

Nos encontramos inmersos en una realidad económica cuyo nivel de desarrollo y riqueza era imposible de imaginar en décadas anteriores. Pese a ese incremento del volumen de riqueza, se mantiene, incluso se incrementa la pobreza y los problemas de vivienda; con una crisis de confianza respecto del sistema en general; y además, somos conscientes, la convivencia del ser humano puede ser incompatible con la sostenibilidad de nuestro planeta.

Por ello, el desarrollo de este artículo se centrará en las tendencias presentes y futuras de sostenibilidad económico-medioambiental y social: en el proceso de mejora en la edificación mediante la rehabilitación, y en el desarrollo y uso de lo ya edificado mediante la vivienda colaborativa a través de plataformas digitales.

Se aportará un análisis estático del momento actual, así como reflexiones, desde un tipo de vista dinámico, de *lege ferenda*, sobre cuál debería ser el desarrollo desde el punto de vista de la sostenibilidad de la vivienda. Por un lado, la intervención en rehabilitación de la vivienda conforme a las directrices de la Unión Europea. Por otro, en el ámbito de la economía colaborativa, el estudio de la vivienda colaborativa, en particular las plataformas digitales de alojamiento, y más concretamente la cesión temporal de vivienda completa o habitación.

2. SOSTENIBILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Tras el fracaso inicial de la primera cumbre sobre desarrollo sostenible, Naciones Unidas aprobó en 2012 los objetivos para paliar la injusticia social, la

pobreza, las desigualdades y las catástrofes medioambientales; objetivos que se vieron reforzados con el acuerdo de París sobre el clima de 2015, con previsión de aplicabilidad para 2020². En lo que se refiere a la aplicación de dichos objetivos al sector inmobiliario, el 11 es el destinado especialmente a las ciudades y comunidades sostenibles³, aunque todos los demás objetivos tienen conexiones con el sector inmobiliario⁴.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad global: energía, alimentación, salud, educación..., es necesario un cambio de rumbo de la actividad inmobiliaria, con una visión a largo plazo de la construcción, mantenimiento y uso de la vivienda. Los objetivos exigidos para lograr ciudades y comunidades sostenibles son: 1. Mejora de las condiciones materiales que inciden en la disminución de la pobreza, y la elevación de las condiciones y duración de la vida de los sujetos que viven en ella: condiciones técnicas de la edificación; 2. Colaborar con la inclusión social y la justicia: acceso a la vivienda de los colectivos desfavorecidos, condiciones de accesibilidad de la edificación para personas dependientes; 3. Cumplir con una construcción segura, que permita la supervivencia, una construcción que respete el medio físico: protección frente al cambio climático y el incremento de la temperatura, y protección de la biosfera y resto de especies mundiales afectadas por el crecimiento sin freno de la especie humana.

3. PLANTEAMIENTO SOBRE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE EN LA UNIÓN EUROPEA

La Unión Europea acogió favorablemente cambios en materia energética a principios de la década 2010-2020. Inicialmente, la Hoja de Ruta de la Energía para 2050 —Comunicación de la Comisión Europea de 15 de diciembre de 2011— con efectos en materia de edificación —edificios de consumo de energía casi nulo—; a continuación, la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, que continua en esa línea, con la meta de ahorro energético del 18% o 19% en 2020, persiguiendo la disminución de costes, la reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas, como fórmula de protección del medio ambiente. Por otra parte, el comunicado de prensa de la Comisión Europea de 25 de septiembre de 2015, hizo alusión a la recepción de la Agenda de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas para 2013 con los 17 nuevos ODS y las 169 metas conexas.

España figura en el *furgón de cola* de la Unión Europea en el índice del «*esfuerzo compartido de regulación*» ante el cambio climático⁵; y fue uno de los últimos países, el número 125, en ratificar el Acuerdo de París. A futuro, parece que en España debemos pasar de «*la enfermedad del ecosistema al dinamismo para resolver la crisis política y ecológica del Mediterráneo*»⁶.

4. SECTOR INMOBILIARIO: ¿HACIA UNA VIVIENDA HUMANAMENTE SOSTENIBLE DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL?

Hay necesidades de sostenibilidad⁷: medioambiental, económica y social en el ámbito inmobiliario. La vivienda es un bien esencial para el ser humano, y debemos formular un nuevo concepto de vivienda, desde una visión más amplia, desde la sostenibilidad humana⁸: *«Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente»*; atendiendo no solo a los aspectos técnicos y materiales, sino también a los aspectos personales del ser humano que la habita: necesidades, salud física y mental. También así llegaríamos a la sostenibilidad humana de la ciudad, con ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas.

La finalidad es lograr una visión integral, holística de la vivienda: lugar físico habitado por el ser humano, hogar, satisfaciendo todas las necesidades de la persona: abrigo, cobijo, bienestar, salubridad, que se integre en el medio natural; Así pues, ¿Queremos seguir manteniendo sociedades de incluidos y excluidos, o desarrollar la inclusión? La vivienda es un bien esencial del ser humano⁹ y debería ser accesible a todos, ya que es una de las llaves que permite la inclusión social de las personas.

En el desarrollo del sector inmobiliario deben llegar al encuentro la necesidad del que la utiliza y los intereses de quien la promueve y construye. La profunda crisis del sector inmobiliario¹⁰ nos obliga a replantearnos los objetivos. Hay fórmulas que pueden contribuir claramente a la sostenibilidad humana en materia de vivienda, permitiendo el acceso al uso a sujetos que no pueden acceder a su propiedad; son opciones alternativas reales y más flexibles. Si una parte de la demanda de vivienda necesita no solo propiedad, sino también el uso, la oferta necesariamente debe adaptarse a ellas mediante posibilidades de vivienda colaborativa, cesión de uso de alojamientos... Ello puede obligar a replantearse, desde la óptica del jurista, premisas básicas sobre la propiedad y el uso para lograr un relanzamiento real, social y sostenible del sector inmobiliario.

Nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos, pero, habría que cuestionarse, con una visión a largo plazo, si la necesidad e interés del que utiliza la vivienda es realmente respetado y promovido, y, a futuro, en qué dirección debe desarrollarse. En el juego de intereses que se barajan, ¿cuál es el elegido y por qué? Hay que referirse a ello porque observamos que, en ocasiones, el interés más necesitado de protección, del que habita, el ciudadano, finalmente queda desprotegido. Se abren interrogantes sobre construcción y rehabilitación: ¿edificios de tantas alturas?, ¿sin apenas zonas verdes?, ¿grandes distancias de los lugares de trabajo, colegios, ocio?, ¿las ciudades grandes son realmente necesarias?; y sobre uso de la vivienda también: ¿viviendas vacías y personas sin vivienda?, qué es más sostenible: ¿el

acceso a la propiedad y su disfrute solo por unos pocos? o bien ¿el acceso a la propiedad y/o al disfrute para más sujetos? Si las nuevas opciones satisfacen las necesidades de más personas deberían impulsarse fórmulas para lograrlo.

II. DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE DESDE EL PUNTO DE VISTA MEDIOAMBIENTAL Y ECONÓMICO

Las normas comunitarias y nacionales centran la actividad inmobiliaria presente y futura en la exigencia de la eficiencia energética en aras de los objetivos de sostenibilidad expuestos, que persiguen no tanto la expansión de las ciudades, sino la rehabilitación como vía de desarrollo del sector inmobiliario, satisfaciendo el interés común y del propietario de conservar los inmuebles en buenas condiciones.

La rehabilitación se presenta como método para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE. Inicialmente¹¹, se fijó un objetivo del 20% de ahorro de energía para el año 2020; posteriormente, en la cumbre del Consejo Europeo de la UE de 23 y 24 octubre de 2014¹², los países de la UE acordaron un nuevo objetivo de eficiencia energética del 27% o más en el año 2030; y el objetivo para 2050 es lograr el 80-95% de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero respecto a los niveles de 1990. La Hoja de Ruta de la Energía para 2050 muestra el camino para alcanzar esa meta¹³.

Entre las políticas propuestas en la UE¹⁴ para mejorar la eficiencia energética: ...una de ellas es la rehabilitación para lograr edificios sostenibles¹⁵... contemplada en las Directivas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética, que ya ha producido beneficios sustanciales a los europeos¹⁶, y se esperan mayores beneficios¹⁷ en el futuro.

1. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

La legislación de la UE que incide en la reducción del consumo energético de los edificios se concreta en dos Directivas:

Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios

Promueve la eficiencia energética de los edificios sobre la base de una metodología adaptada a cada caso¹⁸, dejando en manos de los Estados miembro la responsabilidad exclusiva¹⁹ para establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética y sus revisiones periódicas. Se prevé la creación de instrumentos²⁰ de todo tipo para fomentar las medidas relativas a la eficiencia energética, en

particular el certificado de eficiencia energética²¹ de obligado cumplimiento en las transmisiones de propiedad y las cesiones de uso (con inspección periódica y régimen de sanciones²²). Todos los edificios nuevos deben ser edificios de consumo de energía casi nulo²³ el 31 de diciembre 2020 —edificios públicos el 31 de diciembre 2018—. Los países de la UE deben establecer requisitos mínimos²⁴ de eficiencia energética para los edificios nuevos, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción de los edificios construidos (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes...).

Directiva 2012/27 sobre eficiencia energética

Es una norma más general; e intenta, en el ámbito de la actividad inmobiliaria²⁵, orientar la renovación para mejorar el rendimiento energético, fijando índices anuales de renovación, con planes de eficiencia energética sostenibles e integrados, con objetivos claros, que impliquen a los ciudadanos, y con un plan de acción sobre las adquisiciones futuras de inmovilizado por parte de las Administraciones públicas.

En el ámbito de la edificación se presentan, como medidas de desarrollo, las renovaciones de eficiencia energética de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas al año; y el compromiso de los Estados miembro de garantizar que las Administraciones públicas adquieran a futuro solo productos, servicios y edificaciones que tengan un alto rendimiento energético²⁶; así como la elaboración de estrategias de rehabilitación de edificios²⁷.

2. DESARROLLO NORMATIVO

El marco normativo estatal se ha enriquecido necesariamente en los últimos años, por imperativo de las Directivas comunitarias citadas que imponen la inversión en rehabilitación. La norma más reciente es el TR de la nueva Ley del suelo de 2015 —Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación urbana, que unifica la materia de la Ley del suelo de 2008— sobre el que nos detendremos en particular. También deben citarse: el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación; la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración

y renovación urbana, 2013-2016; así como el futuro Plan 2018-2021; el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios —en 2014 en la CA de Madrid se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética—; el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social; y la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal sucesivamente modificada.

Además, se han ido ofreciendo sucesivamente diversas ayudas para la rehabilitación: la normativa PAREER (Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial —uso vivienda y hotelero—); los Fondos JESSICA-IDAE (desarrollo urbano sostenible), el Plan PIMA SOL (sector hotelero), y el Plan CLIMA (sostenibilidad por el clima). También en materia fiscal²⁸ ha habido diversas ayudas: deducción fiscal por obras de rehabilitación²⁹; deducción fiscal por adecuación de vivienda por razones de discapacidad; e IVA reducido en obras de rehabilitación³⁰.

Pese a los buenos propósitos de las citadas normas, todavía faltan por desarrollar algunos aspectos interesantes, ya requeridos en 2015 antes de la entrada en vigor de la nueva Ley del suelo: por un lado *unificar el concepto de rehabilitación* —la Ley 7/2015 introduce una nueva aproximación al concepto en el artículo 2, sobre definiciones, que no incorporaba la Ley 8/2013³¹—, *lograr la igualdad en el desarrollo autonómico efectivo de la rehabilitación*, promover el desarrollo unificado e integrado estatal mediante el Informe de Evaluación de edificios, analizar e incorporar a las normas jurídicas los posibles *efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación*, plantear la posible *obligatoriedad de inscripción del certificado de eficiencia energética en el Registro de la Propiedad* —no solo en caso de venta o arrendamiento— *por ejemplo, con la exigencia de la acreditación de la certificación para cualquier trámite ante la administración*, fomentar la rehabilitación a través de: *reducciones tributarias y de fiscalidad* (IVA, IRPF, IBI, Impuestos Municipales, IS), establecer *subvenciones iniciales* a la propiedad en la puesta en marcha, impulsar el desarrollo de fondos de liquidez, de fondos de garantía y líneas de crédito; perseguir la adopción de modelos de rehabilitación de otros países (Inglaterra, Alemania) mediante *préstamos iniciales a bajo interés y recuperación posterior a través del ahorro energético*.

3. LEY 7/2015 DEL SUELO VERSUS LEY 8/2013 DE RRR

La nueva Ley del suelo 7/2015 recoge en su articulado el contenido de la Ley 8/2013³², inmerso entre el resto de artículos relativos al suelo y su orde-

nación. No obstante, aunque incorpora casi literal muchos de los párrafos de la Ley 8/2014, reduce su contenido. El legislador ha optado por no derogar en su totalidad la Ley 8/2013, con una fórmula bastante criticable —disposición derogatoria única b) de la Ley 7/2015— ya que solo deja vigentes las disposiciones adicionales de esta de modificación de otras normas, mientras que el resto de la Ley queda sin contenido. Olvida el legislador que *por la simple derogación de una ley no recobran vigencia las que esta hubiere derogado*, ni tampoco dejan de estar vigentes las modificaciones por ella incorporadas a otra norma —parecería mejor incluir una referencia en tal sentido en la Ley 7/2015, que dejar vigente una norma como la Ley 8/2013, ya sin contenido propio—.

La Ley 7/2015 abandona el triple título de la Ley 8/2013, aunque incorpora los tres tipos de actuación: rehabilitación, y de forma conjunta regeneración y renovación —artículo 2.1—. Su título I —con relación a las actuaciones de rehabilitación y la remisión a la LOE en el artículo 7— es más escueto que el de la Ley 8/2013.

La norma vigente también se refiere, de forma más resumida a la iniciativa y participación pública en las actuaciones³³ —artículos 8, 9, 10—; sin aludir a ellos como sujetos obligados —como sí hacía la Ley 8/2013, art. 8—.

Es especialmente interesante el estatuto básico del ciudadano, de los artículo 5 y 6³⁴, con un elenco de derechos y deberes. De importancia capital es el artículo 5 a), incorporando el derecho a disfrutar de una vivienda digna, libre de inmisiones de cualquier tipo, en unas condiciones ambientales y de «paisaje» adecuadas, así como el 6 sobre el uso adecuado y los deberes de respeto medioambiental. El 5, a y b, es condición básica al amparo de las competencias del legislador general, y en virtud de la competencia del 149.1.8º y 18º se dictan el 5 c, d y e; y del 149.1.6º el 5 f.

Como no podía ser de otra forma, la Ley del suelo 7/2015 también incorpora el estatuto básico del suelo —artículos 11 a 17³⁵: facultades, deberes y cargas—.

A continuación, el título II de la Ley 7/2015 se destina a las bases del régimen del suelo; mientras el título III de dicha Ley se ocupa del informe de evaluación de los edificios, iniciándose con el artículo 29 —idéntico al artículo 4 de la Ley 8/2013—, identidad que también se plasma con relación a la capacitación para suscribir el informe en el artículo 30 —idéntico al artículo 6 de la ley 8/2013—. El 29.9 anuncia el acceso de dicha información a un Registro integrado único, en el organismo que determine cada comunidad autónoma. Con contenido genérico, incluido el contenido específico de rehabilitación, se presenta el título IV de cooperación y coordinación interadministrativa —convenios entre administraciones, y de estas con los sujetos del artículo 9.4, a los que se permite rehabilitar—, el V: valoraciones, VI: expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial, VII: función social de la propiedad y gestión del suelo, VIII: régimen jurídico.

De especial interés es el traslado del contenido del artículo 5 de la Ley 8/2013 sobre el censo de construcciones en rehabilitación a la Disposición adicional primera de la Ley 7/2015 sobre el sistema de información urbana; así como las infracciones y sanciones de las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 8/2013 que pasan a la disposición adicional duodécima y decimotercera de la Ley 7/2015.

La disposición transitoria segunda se ocupa del calendario para la realización del informe de Evaluación de los Edificios (al igual que la Ley 8/2013, y con el mismo contenido) —e incorpora una regla 1 d) de remisión a normativa municipal y autonómica de dudoso valor. En mi opinión, se abre la puerta a la variedad según cada comunidad autónoma sobre el cumplimiento de una norma comunitaria como es la adaptación mediante el informe de evaluación de edificios. La disposición final primera indica que, mediante orden ministerial, se determinarán las cualificaciones requeridas para los informes de evaluación de edificios y sus medios de acreditación. Resulta muy cuestionable el lugar elegido para el calendario —disposición transitoria— de una materia que tiene título propio —el III—. También es cuestionable que el calendario deje a expensas de normativas autonómicas o municipales la exigibilidad de informe, más aún cuando los títulos competenciales del informe que sirven de fundamento a la Ley permiten que el Estado regule las condiciones básicas sobre la materia, en aras de la igualdad de derechos y deberes. En mi opinión, el calendario de actuaciones debería venir marcado en todos los casos desde la norma estatal. No parece lógico que en algunos supuestos la administración, autonómica o incluso municipal, fije su calendario, según los intereses de cada momento; más aun teniendo en cuenta que el informe determina la obligatoriedad o no de realizar obras de rehabilitación en las edificaciones. Si la norma europea es clara, y las exigencias de rehabilitación se imponen, y se prevén sanciones por no aplicarla, parece bastaría con realizar estadísticas generales del sector, aplicarlas y establecer plazos y ámbitos de actuación para todos, eso sí, contemplando los intereses de *todos* los ciudadanos afectados.

En materia de rehabilitación, parece que la proporcionalidad se observará a posteriori, en la aplicación concreta de la norma, y la generalidad no se ha respetado, en mi opinión, al atribuir la concreción de parte de la organización del calendario de actuaciones a las Comunidades Autónomas y los municipios. Surge la duda de si se está admitiendo una intromisión relevante en el contenido esencial del derecho de propiedad; y podría cuestionarse la función del legislador urbanístico cuando protege algunos intereses jurídicos sociales, en apariencia colectivos, en detrimento de otros, mayoritarios; para acabar perjudicando a la generalidad de ciudadanos en beneficio de unos pocos.

Por ello, es importante reclamar una modificación de la Ley 7/2015 en las materias advertidas: Unificar el concepto de rehabilitación —aunque la Ley 7/2015 introduce una nueva aproximación al concepto en el artículo 2, sobre

definiciones, que no incorporaba la Ley 8/2013—; Proponer la igualdad en el desarrollo autonómico efectivo de la rehabilitación: promover el desarrollo unificado e integrado estatal mediante el Informe de Evaluación de edificios; Analizar e incorporar a las normas jurídicas civiles y fiscales los posibles efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación. ¿Quién asume el coste de rehabilitar?; Revisar los efectos del certificado de eficiencia energética con relación al Registro de la Propiedad —no solo en caso de venta o arrendamiento—; Exigir la acreditación de la certificación de eficiencia energética para cualquier trámite ante la administración; Fomentar la rehabilitación mediante medidas fiscales en IVA, IRPF, IBI, Impuestos Municipales, IS; Formación y publicidad adecuada para dar a conocer la rehabilitación, Apoyar la rehabilitación con subvenciones iniciales a la propiedad para su estudio, y en el momento de la puesta en marcha; Impulsar la financiación mediante el desarrollo de ayudas públicas: fondos de liquidez, fondos de garantía y líneas de crédito; modelos de otros países (Inglaterra, Alemania) de rehabilitación mediante préstamos iniciales a bajo interés y recuperación posterior a través del ahorro energético; Modificar la Ley 7/2015 y la Ley de Propiedad Horizontal en los aspectos requeridos; Ayudar a resolver o paliar las dificultades derivadas de la dispersión normativa: intrincado régimen de calendarios y actuaciones urbanísticas; Fomentar y premiar la rehabilitación profesionalizada y viable; Desarrollar la rehabilitación integral, no parcial de edificios, sino más bien de barrios o municipios

III. DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL: NUEVAS OPORTUNIDADES DE CONSUMO A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES

1. ECONOMÍA COLABORATIVA Y REGULACIÓN

Antes del desarrollo aplicado al sector inmobiliario, es importante introducir brevemente la llamada «*economía colaborativa*» o «*consumo colaborativo*». La economía colaborativa surge en los últimos años en respuesta a necesidades no cubiertas por el sistema económico y social. En origen, nace dentro del marco de la sostenibilidad social, económica y ambiental. Sin embargo, recientemente se observa un desarrollo desigual. La economía colaborativa en el ámbito inmobiliario será objeto de estudio como opción que contribuye a la sostenibilidad social de la vivienda y, en particular, se analizarán las viviendas colaborativas, presentando algunos de los supuestos de mayor difusión. La posibilidad de compartir un bien inmueble contribuye a que su uso sea más completo, más eficiente, y que más personas puedan compartirlo, y ello es social y económicamente más sostenible.

La aproximación conceptual a la economía colaborativa, o el consumo colaborativo, en el ámbito de la UE se introduce en el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo —junio de 2014— y en la Agenda para la economía colaborativa de la Comisión Europea —junio de 2016—: «*manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar redefinida a través de la tecnología moderna y las comunidades*».

La economía colaborativa abre las puertas a un tipo de mercado de particular a particular, no tanto con referencia a un precio o moneda de cambio, sino sobre la base de la utilidad de los objetos, y el posible intercambio de los mismos. Se relanza un tipo de actividad ya conocida, que no deja de ser una nueva fórmula de trueque —vivienda a cambio de vivienda, vivienda a cambio de trabajo...—.

Evidentemente, el futuro de la misma precisa una regulación *ad hoc*, o la introducción de ciertos matices en la ya existente. Regulación que no sea excesiva; no se trata de hiper-regular, ni tampoco de prohibir. La regulación no debería suponer la equiparación con el sistema de mercado que la economía colaborativa quiere evitar; y, por otro lado, debe advertirse que algunas normas, entre otras la regulación fiscal, pueden incentivar o estancar su desarrollo en función de lo que abarquen.

La economía colaborativa surge como alternativa, por la necesidad que las opciones que existían no llegaban a satisfacer. Así, en el ámbito inmobiliario, la necesidad de vivienda permanente o temporal es una cuestión de permanente actualidad. Sin embargo, la evolución hacia un sistema de plataformas on-line dedicadas a la intermediación y el intercambio nos coloca en una situación paralela a la que trata de evitarse —competencia desleal, problemas de publicidad, de responsabilidad—, a la que se añaden problemas nuevos que no habían sido contemplados en inicio —habitabilidad y seguridad, sociales del entorno—. La economía colaborativa surge desde la sostenibilidad, pero debe evitar a su vez convertirse en insostenible para su entorno —usuarios y resto de opciones de mercado—. Es importante promover un desarrollo sin desprestigiar los usuarios e intereses públicos en estos nuevos tipos de negocio de vivienda, así como contemplar la situación de los oferentes tradicionales de los bienes —vivienda— y servicios, y el resto de sujetos en que dicha actividad repercuta —vecinos—.

El Comité Económico y Social Europeo³⁶ presenta una clasificación de los modos alternativos de economías colaborativa a través de plataformas digitales³⁷: En función de la actividad: Trueque, alquiler, compras en grupo, de proximidad o de productos de segunda mano; En función de los sujetos implicados: de consumidor a consumidor, de consumidor a consumidor a través de negocio, de negocio a consumidor, y de negocio a negocio; Y en función del ámbito: movilidad, energía, habitabilidad, negocio, trabajo, comunicaciones, cultura, educación, tiempo y habilidades, ocio, finanzas, turismo.

2. MARCO NORMATIVO DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE ECONOMÍA COLABORATIVA

La Unión Europea ha emitido varios documentos con orientaciones con relación a la economía colaborativa en general, incluido el ámbito inmobiliario.

El Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre *Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XX*³⁸ de 2014 insta a la Comisión Europea a trabajar en varias fases: compilación de derechos y deberes, desarrollo de estudios, creación de base de datos e intercambio de experiencias y por último armonización de legislaciones; e introduce una aproximación conceptual al llamado *consumo colaborativo*: «la manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar redefinida a través de la tecnología moderna y las comunidades».

Además, el Comité Económico y Social Europeo realiza varias propuestas: iniciativas y estrategias de acción; definición del entorno, difusión y concienciación, información y orientación a consumidores, promoción del consumo colaborativo, fomento de estructuras estables, participación e instituciones europeas en iniciativas, participación de la sociedad civil y estrategia de acción en los campos: educativo, asociativo de consumo, cooperativismo y de ciudadanía.

En junio de 2016, la Comisión Europea publicó la *Comunicación «Una Agenda Europea para la economía colaborativa»*³⁹, incorporando orientaciones para ayudar a los Estados miembros a garantizar el desarrollo equilibrado de la economía colaborativa⁴⁰. La comunicación ha sido criticada⁴¹, por su enfoque orientado al mercado y hacia la regulación como forma de mejorar el rendimiento del mismo.

La Comunicación introduce algunas cuestiones jurídicas relevantes, en particular las que se presentan a continuación:

— Se tratan los requisitos de acceso a la actividad, así como las prohibiciones y autorizaciones. De tal forma, se persigue evitar las prohibiciones absolutas de la actividad económica mediante este régimen —medida de último recurso— y permitir la actividad de la economía colaborativa con requisitos —por ejemplo, en el arrendamiento de apartamentos se podría distinguir en función de un límite de días al año, lo ocasional de lo profesional; y la Recomendación persigue permitir la actividad limitando un máximo de días al año, y exigir que las residencias primarias solo sean susceptibles de alquiler ocasional—; así se trataría de exigir autorizaciones o licencias conforme a la Directiva de servicios 2006/123/C, en caso necesario por interés público —autorizaciones no discriminatorias, necesarias y proporcionadas y objetivas—, y no en caso de intermediación entre consumidor y servicio —por ejemplo en caso de servicios de alojamiento ocasionales, como ocurre en algunas ciudades que por un número de días mínimo permiten la ausencia de autorización previa y no exigen registro—. En el ámbito inmobiliario esta cuestión se encuentra pendiente de desarrollo, puesto que el debate abierto no ha logrado todavía un resultado satisfactorio.

— Con relación a los sujetos, se diferencia la actividad de plataformas, de la prestación del servicio entre pares. Se estima de vital importancia distinguir la intermediación sin más, de otros supuestos en que se proporciona un servicio —para ello se ofrecen algunos criterios como el precio, las condiciones contractuales, la propiedad de activos clave—. También puede influir en la distinción, la asunción de gastos, de riesgos, o la relación laboral —se distingue la relación laboral, caracterizada por el vínculo de subordinación, la naturaleza del trabajo y la remuneración, de la prestación independiente—. En particular, se indica que el proveedor de servicios fija el precio, establece condiciones contractuales sobre la prestación del servicio y posee los activos clave para proporcionar el servicio. Por otro lado, el profesional del servicio difiere del servicio ocasional, ya que la profesionalidad viene determinada por la frecuencia de actividad, el volumen de negocio y el ánimo de lucro. También se distingue profesional independiente del empleado. El empleado está sujeto a una relación laboral, es dependiente, se encuentra bajo la dirección o subordinación de la plataforma, que delimita las condiciones del trabajo y la remuneración.

— Se intenta concretar la exigencia de responsabilidad de los sujetos que intervienen en la economía colaborativa. Se aborda una cuestión de candente actualidad en algunos sectores como el transporte, y también en la vivienda. La Comisión Europea establece diferentes tipos de responsabilidad, y entiende que los prestadores del servicio responden por la información y el servicio, y las plataformas colaborativas responden por los servicios que ellas ofrecen, pero no responden en caso de intermediación *«técnica, automática, pasiva... los Estados miembros no pueden imponer a las plataformas colaborativas, en la medida en que prestan servicios de alojamiento de datos, una obligación general de supervisar y realizar búsquedas activas de hechos o circunstancias que indiquen actividades ilícitas»*, aunque pueden voluntariamente adoptar medidas para luchar contra los contenidos ilegales en internet; perseguir el cumplimiento de la fiscalidad —prestadores de servicios: IRPF, IS e IVA—. Recientemente, las resoluciones judiciales del TJUE⁴² y de nuestro TS en diversos ámbitos como el transporte y la vivienda se centran en la exigencia de responsabilidad en el desarrollo de la actividad, y son favorables a considerarla como actividad de prestación de servicio.

— Especialmente importante es la consideración de la protección de los usuarios. Así, la Comisión considera que la normativa de protección de consumidores se aplica si la plataforma colaborativa es comerciante, y también si los prestadores de servicios actúan dentro de su actividad económica, pero no cuando el prestador de bienes y servicios es un consumidor. Para ello se indica la necesidad de estudiar las siguientes variables: frecuencia de los servicios —ocasional o no—, fin lucrativo y nivel de volumen de negocio. Y, en todo caso, se advierte la necesidad de cumplir con el marco jurídico aplicable en materia de tratamiento de datos personales⁴³.

— Por otro lado, para favorecer la actividad, se propone la adopción de medidas para reducir la carga administrativa de actividades colaborativas —los regímenes fiscales diversos pueden incrementarla—; se insta al estudio del régimen fiscal aplicable a las transacciones —IRPF, IVA, IS—. Además, se indica la necesidad de prestar especial atención al Impuesto de Sociedades de las plataformas-empresas-radicadas en otros países, y como fomentar que puedan sujetarse en España —si bien con un tipo reducido o deducciones—, al Impuesto de Actividades Económicas⁴⁴. Por último, la Comunicación añade instrumentos de seguimiento, como son encuestas periódicas a consumidores y empresas, seguimiento de la normativa, diálogo entre las partes en el Foro del mercado único, y resumen de resultados del seguimiento en el Cuadro de indicadores del mercado único.

3. SUJETOS Y OBJETO EN EL ÁMBITO DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA

En mi opinión, en la economía colaborativa pueden distinguirse los siguientes sujetos: 1. Intermediario digital; 2. Proveedor de servicios; 3. Prestador del servicio y 4. Cliente final.

El intermediario digital presta los medios digitales para la puesta en marcha de la actividad. El proveedor de servicios o plataforma ofrece la intermediación entre prestador y cliente. El prestador del servicio oferta una actividad o bien al cliente. El cliente final es el receptor de dicha actividad o bien. Si bien, es frecuente que la participación del sujeto ocupe más de una posición jurídica, como ocurre en el caso del intermediario que es a su vez proveedor de servicios.

Por otro lado, la variedad de objetos es muy amplia, pueden ser tanto bienes o productos, como servicios o recursos: tiempo, habilidades, conocimientos; de ámbito variado: movilidad, energía, habitabilidad, negocio, trabajo, transporte, comunicaciones, cultura, educación, tiempo y habilidades, ocio, finanzas, turismo...

4. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA

La economía colaborativa, también llamada *consumo colaborativo* por la Comisión Europea, parte de una relación de confianza entre los usuarios, y ofrece una mayor y más detallada información sobre la calidad del servicio. En ella hay conciencia de una mayor sostenibilidad, mayor utilidad y eficiencia en la utilización de bienes. Es destacable la innovación y reducción de barreras del medio on-line utilizado, que permite lograr un incremento de los posibles demandantes de los productos. Por otra parte, ello permite una reducción de costes motivada por la reducción de los intermediarios.

Sin embargo, los medios digitales pueden suponer una concentración de la riqueza. Con una inversión relativamente pequeña se puede crear una plataforma de referencia, que acabe creando un casi monopolio digital en un ámbito concreto (Airbnb, Home Away, Uber, BlaBlaCar, eBay, Amazon, etc.). Por ello, en mi opinión, debería regularse para no incentivar la concentración de poder en unos pocos. Además, en el ámbito local, que es donde la mayoría de transacciones ocurren, podrían diseñarse políticas para favorecer las empresas de economía colaborativa responsables.

Además, la diversidad de sujetos es evidente; la economía colaborativa va más allá de las grandes corporaciones. De hecho, los trabajos de la Comisión Europea y otros documentos se olvidan de mencionar la amplia diversidad de actores de la economía colaborativa, entre los que pueden incluirse las cooperativas o las empresas de corte más social, las organizaciones sin ánimo de lucro y la infinidad de grupos informales que comparten con métodos poco sofisticados. Es importante incluir a todos para diseñar políticas públicas justas respecto de todas las iniciativas, ya que algunas no tienen tanto impacto en el crecimiento económico, pero sí ofrecen grandes resultados para la cohesión social, la reducción de desigualdades y el consumo más sostenible.

5. VIVIENDAS COLABORATIVAS

Con la expresión viviendas colaborativas se hace referencia a una gran variedad de supuestos de la economía colaborativa en el sector de la vivienda. La diversidad hace difícil la regulación y calificación de cada uno de ellos, por lo que, en primer lugar, es importante ordenar y estructurar los supuestos. La posibilidad de articular mecanismos de colaboración en la vivienda, como bien de primer necesidad, permite el mayor acceso de dicho bien a los ciudadanos. Desde un punto de vista de la sostenibilidad, las viviendas colaborativas contribuyen a la sostenibilidad humana de la vivienda, y por supuesto económica, medioambiental y social.

1. *En general*

Como viviendas colaborativas se ofrecen una gran variedad de supuestos distintos:

A) Viviendas en régimen de cesión de uso y servicios

En ocasiones, comunidades de sujetos compran espacios anejos que utilizan en común, bien bajo la forma de cooperativas de uso, o sin acudir a ninguna

forma legal. Así, encontramos supuestos bajo la fórmula de cooperativas integrales: actuando en varios ámbitos a la vez según las necesidades de los socios: alimentación, trabajo, vivienda, educación, incluso salud⁴⁵.

Los edificios combinan pisos, espacios y servicios comunes para los usuarios, bajo un modelo de pago por uso. Este modelo rompe con el paradigma de propiedad de la vivienda, y de consumo individual y apuesta por la creación de espacios de vida (edificios, barrios, comunidades) que funcionen como economías y sociedades colaborativas, donde sus miembros puedan aportar y beneficiarse del uso conjunto de recursos, conocimientos y habilidades. Son supuestos inspirados en experiencias y proyectos parecidos en otros países europeos y latinoamericanos, incorporando características propias diferenciales. Estas opciones dejan a un lado el alquiler y propiedad de la vivienda para dar paso al uso.

Los espacios comunes adquieren una especial relevancia, y la organización de los espacios y servicios comunes pasa por racionalizar el acceso a recursos y servicios⁴⁶. Con respecto a la utilización de las viviendas, cada familia o usuario paga una cuota por la vivienda que utiliza, pudiendo cambiar de piso si cambian sus necesidades, a través de una red, con una oferta flexible, lo que facilita la movilidad laboral. El ahorro económico es importante en el uso de servicios, y se pueden resolver mejor las necesidades de la vida diaria, lográndose más sociabilidad y colaboración⁴⁷. En el ámbito de la tercera edad y personas dependientes hay iniciativas similares de organización de personas de cara a la jubilación y la vejez, para el apoyo y atención de manera colectiva.

Esta es una solución favorable que podría interesar a los cuatro tipos de potenciales inversores: administraciones públicas, las entidades bancarias, las fundaciones y las comunidades de propietarios.

Este supuesto es similar a otra fórmula de gran éxito, el *cohousing*⁴⁸, desarrollado especialmente en el Norte de Europa y Estados Unidos. ...El *cohousing* es una forma de acceso a la vivienda alternativa a la propiedad y el alquiler convencionales, permitida en las Leyes —cooperativas—. La vivienda es propiedad de la cooperativa que cede el uso por tiempo indefinido a la persona. El socio tiene un derecho heredable y transmisible⁴⁹. El *cohousing* evita la especulación y permite mantener la evolución de los precios dentro de lo razonable. El *cohousing* se desarrolla especialmente en tres sectores: senior —edad madura—, familiar —familias con niños—, de salud —personas con problemas de salud—⁵⁰. Pese a que es una fórmula con grandes ventajas de acceso libre e indefinido, movilidad, menor coste, flexibilidad; también tiene inconvenientes en materia de responsabilidad por deudas derivadas del uso, duración no absolutamente ilimitada y transmisión del derecho de cada usuario.

B) Vivienda y otros espacios

Hay iniciativas ciudadanas que buscan la colaboración compartiendo vivienda y otros espacios, incluso en algún caso espacios públicos; promoviendo la creación de jardines urbanos, o la recuperación de azoteas para usos colectivos o culturales⁵¹.

C) Recuperación del patrimonio inmobiliario

Existen plataformas on-line, que ofrecen herramientas, prácticas y estrategias para la inversión en patrimonio inutilizado, no vendido o inacabado y su reconversión en infraestructuras productivas gestionadas de forma colectiva por la ciudadanía⁵².

D) Alojamientos gratuitos

También podemos encontramos plataformas on-line que ofrecen alojamientos en casas particulares por periodos cortos durante un viaje; pudiendo hacer incluso de anfitrión⁵³. La plataforma on-line ofrece el acceso a un grupo organizado de contactos, y es la herramienta que permite habilitar una estructura de referencias, reputación y confianza que minimiza los riesgos de alojarse en casa de un desconocido o de alojar a un desconocido en casa; cuidando el respeto a los datos personales La relación de servicio que se establece es persona a persona, y la plataforma anuncia no asumir responsabilidad alguna sobre posibles incidencias. Es una opción aparentemente interesante y barata, pero también presenta interrogantes para quién pretenda hacer turismo con garantías.

E) Intercambio de vivienda y trabajo

También es posible encontrar contactos para viajar e intercambiar trabajo por alojamiento y comida en granjas ecológicas de todo el mundo⁵⁴.

F) Intercambio de viviendas

De reciente interés es el intercambio de alojamientos de forma síncrona (pernoctas simultáneas) o asíncrona (solo en casa vacía por vacaciones, viaje de trabajo, etc...) ⁵⁵.

G) Plataformas de *crowdfunding* inmobiliario

Plataformas digitales para la recogida de fondos en masa, a través de particulares sin ingresos suficientes para rehabilitar y poner en alquiler o vender viviendas, bajo la promesa de altas rentabilidades. Se trata de un sistema que lleva años funcionando en Estados Unidos, Reino Unido o Colombia. Hay supuestos de plataformas de intercambio, otras que se definen como promotoras inmobiliarias, pero todas tienen como objetivo adquirir, alquilar o rehabilitar inmuebles en los que los particulares pueden invertir desde 50 hasta 10.000 euros. Surgieron tras la entrada en vigor de la Ley 5/2015 de financiación empresarial. Los beneficios del inversor proceden de dos vías: por un lado, del alquiler del inmueble, que se reparte mes a mes; y, por otro, una vez alcanzada la revalorización objetivo fijada por la compañía, el inmueble se pone a la venta. Si el inversor quiere recuperar su dinero antes de que el edificio se venda, algunas plataformas, permite que los inversores puedan vender a otro usuario su participación⁵⁶.

H) Alojamiento en casa particular de corta duración

Por último, cada vez más extendida, la oferta de arrendamiento privado de viviendas mediante plataformas on-line, red social, en la que las personas ofertan sus inmuebles (completos o por habitaciones)⁵⁷.

La plataforma actúa de intermediario en principio, para el encuentro entre oferente y demandante, y se encarga de gestionar el cobro, con un sistema de gestión en forma de comisión. El sistema gestiona el cobro por adelantado, pero no se paga hasta que se encuentra alojado y se toma constancia de su conformidad y de que el inmueble puede disfrutarse sin obstáculos. La plataforma facilita la publicación de comentarios sobre la experiencia de los usuarios, la biografía del propietario y permite conocer las opiniones y evaluaciones de otras personas sobre los alojamientos, sus calidades, su entorno, la atención recibida, etc. Tiene ventajas como método más barato, ágil, y más sostenible por la optimización de la vivienda; e inconvenientes: riesgos de explotación, economía sumergida, elusión de control fiscal y elusión de obligaciones ante los usuarios.

No se estipula una duración máxima del contrato (únicamente que si se dilata durante meses el pago del importe de alquiler se realizará con periodicidad mensual), de tal forma que para conocer la tipología jurídica concreta de esta figura habrá que estar a lo que determine la normativa de cada Estado.

En España, este supuesto es el que más desarrollo y problemas está generando por la colisión con el sector turístico hotelero, y la ausencia de regulación *ad hoc*, o aplicable por analogía. Por ello, es el que será objeto de desarrollo en el último apartado de este artículo.

2. Ventajas e inconvenientes de las viviendas colaborativas

Evidentemente, todos los supuestos descritos de viviendas colaborativas ofrecen ventajas incuestionables: 1. La colaboración incide claramente sobre el derecho a la vivienda, al incrementar el número de usuarios de la misma; 2. Se da preferencia al uso de la vivienda sobre la propiedad; además el uso, tanto de vivienda como de bienes y servicios es prioritario, y la posesión de los mismos cobra más importancia que la propiedad; 3. Hay claras ventajas medioambientales, ya que al compartir casa se aprovecha al máximo el espacio y los recursos disponibles; más aun teniendo en cuenta que los precios de la energía son cada vez mayores, y los edificios son uno de los principales consumidores de este recurso básico; 4. Ventajas económicas, puesto que la adquisición de la propiedad de una vivienda obliga a realizar un gran desembolso económico, y las viviendas colaborativas pueden ser utilizadas por el precio de un alquiler social, con gastos comunes menores. Con ello se logra un mayor eficiencia; 5. Hay ventajas sociales, ya que los habitantes pueden conciliar mejor su vida personal, familiar y profesional, se evita la soledad de determinados colectivos, y se vuelve al modelo de convivencia en el que las personas se conocen, se ayudan y aprenden a resolver conflictos. Es evidente que la sociedad demanda nuevos modelos porque necesita algo diferente; y la diversidad de supuestos de viviendas colaborativas es muy amplia y enriquecedora.

Sin embargo también presentan inconvenientes o cuestiones de interés a tener en cuenta en el desarrollo de las viviendas colaborativas: 1. Se trata de una actividad con gran impacto sobre el derecho a la vivienda y su mercado en todos los sentidos —oferta y demanda, precios—; 2. Nos surgen dudas respecto de una única denominación por la variedad de supuestos —viviendas colaborativas, consumo colaborativo—; 3. Los problemas de regulación son evidentes; las normas jurídicas vigentes, en los ámbitos en los que las viviendas colaborativas están comenzando a desplegarse, han quedado obsoletas, ya que fueron dictadas para una realidad distinta, en la que las referidas transacciones on-line eran prácticamente imposibles —la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia ha advertido que la solución ideal es la no regulación⁵⁸; o bien la regulación solo en los aspectos que lo precisen, en la misma línea de la Comisión Europea—. Pero, a medida que avanzamos en su desarrollo surgen nuevos interrogantes: ¿se aplica de forma efectiva el derecho de consumo?; ¿se aplica la normativa laboral?, o ¿es preciso construir un nuevo modelo? —construir un nuevo modelo puede resolver en parte la problemática, si bien no es la panacea; se impone el estudio en profundidad de los supuestos—; 4. El origen de las viviendas colaborativas fue ocasional y entre consumidores, pero en la actualidad nos encontramos con la proliferación de plataformas on-line dedicadas solo a dicha actividad. Con una inversión relativamente pequeña se puede crear una plataforma de referencia que acabe creando un casi monopolio

digital en un ámbito concreto, domiciliada en otro país, por lo que la interpretación y aplicación de normas a cada supuesto se convierte en muy compleja —produciéndose supuestos de fraude de ley—; 5. El alojamiento colaborativo se desarrolla en el ámbito turístico principalmente; y en este se advierte gran inquietud entre los oferentes tradicionales, a los que afecta esta nueva oferta. 6. Hay problemas reales atinentes al planeamiento y la estructura urbanística y social de las ciudades; y problemas respecto de los sujetos particulares que conviven con la nueva situación como: disminución de la calidad de vida del barrio, posible masificación, incremento de riesgos —seguridad ciudadana, higiene—, incremento de precios de la vivienda, disminución del gasto medio por turista, disminución de la calidad de la oferta de alojamiento turístico, expulsión de población local; 7. Desde el punto de vista administrativo, surgen problemas derivados de la ausencia de licencias administrativas para las actividades descritas —ello puede suponer un incremento de riesgos para los vecinos, y también para los usuarios. Con relación a los usuarios, el riesgo parece quedar cubierto con la publicidad y comentarios de las plataformas on-line; ¿Pero, es posible tener toda la información necesaria y fiable sobre dichas viviendas?—. En mi opinión, además de la información on-line ¿deberíamos añadir algún tipo de anotación preventiva o inscripción en la hoja registral de la vivienda cuando la actividad referida es única y habitual en esta?; 8. También debería cuestionarse qué hacer ante la ausencia de pago de las tasas correspondientes acordes con la nueva situación —basuras por ejemplo—, y la pregunta que puede hacerse es: ¿qué ocurriría si las adaptamos a la nueva situación?

Puede concluirse que, desde un punto de vista general, los nuevos modelos de viviendas colaborativas presentan ventajas e inconvenientes; y se trata de una nueva realidad social que precisa respuestas jurídicas⁵⁹.

La elaboración de un estatuto jurídico supondría el amparo de su utilización; especialmente por su repercusión en uno de los sectores con mayor peso en España, en términos de Producto Interior Bruto y de empleo como es el turístico. Tal estatuto podría clarificar una estructura más estable, los sujetos implicados y su capacidad, el objeto, contenido —derechos y obligaciones—, y responsabilidades; evitando incertidumbre y fragmentación.

IV. VIVIENDAS COLABORATIVAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL MEDIANTE PLATAFORMAS DIGITALES

El desarrollo práctico de la vivienda colaborativa favorece y se decanta claramente por la preferencia del uso sobre la propiedad, como realidad jurídico-patrimonial básica que ayuda a entender el desarrollo del modelo. El uso de vivienda y bienes y servicios se va imponiendo como propietario, esto es la posesión de los mismos cobra más importancia que la propiedad. Ello, aunque

favorece la sostenibilidad, la eficiencia, el medio ambiente, e incrementa el bienestar de los usuarios, sin embargo, genera en otros sujetos consecuencias no deseadas de adaptarse a la nueva realidad, costes, incomodidad, inseguridad...

Hemos visto que en torno al alojamiento colaborativo se han desarrollado muchos supuestos diversos: intercambio de viviendas, intercambio de vivienda por trabajo, uso de vivienda y servicios, cesión de uso onerosa de vivienda, alojamiento o cesión de uso gratuito u oneroso de habitaciones, inversión compartida en inmuebles... Evidentemente, no solo estos, sino también otros nuevos que puedan surgir en un futuro cercano. Como los supuestos de vivienda colaborativa son muy variados, centramos el estudio del último apartado del artículo sobre la cesión de uso de vivienda completa o por habitaciones —total o parcial— onerosa generalmente, por ser este uno de los más numerosos, con un desarrollo exponencial creciente, y con una importante repercusión en nuestro sector estrella: el turismo.

Concretado el objeto, es importante confrontar la regulación aplicable al supuesto, y si precisa de modificaciones o adaptaciones. Para ello es importante investigar acerca de varias cuestiones fundamentales: normativa aplicable; naturaleza jurídica y participación de los sujetos que intervienen.

1. DIFICULTADES Y DISPERSIÓN NORMATIVA

Con relación a la vivienda colaborativa, desde el inicio se han planteado problemas respecto de la denominación y, principalmente, con relación a su regulación, especialmente porque, lo que era en inicio ocasional y entre consumidores, ha dado paso a un negocio lucrativo tras la proliferación de plataformas on-line dedicadas solo a dicho negocio.

El alojamiento colaborativo de cesión de uso de vivienda o habitación se desarrolla en el ámbito turístico principalmente. Nuestra Constitución atribuye a las CCAA la competencia autonómica exclusiva a la *promoción y ordenación turística* dentro de su ámbito territorial —artículo 148.1.18º—; ahora bien, es preciso destacar la competencia estatal⁶⁰ sobre ciertas cuestiones que afectan al sector turístico —artículo 149: *relaciones internacionales, actividad económica, comercio exterior, legislación civil y mercantil— y unidad de mercado* (la Ley 20/2013 de 9 de diciembre de garantía de UM— que persigue que las normas jurídicas autonómicas no impidan dicha unidad)—.

Las normas que han regulado algunas cuestiones relacionadas con la vivienda colaborativa son autonómicas, en desarrollo de la competencia en materia turística; pero debemos advertir que la materia civil o mercantil, o tributaria afectada... debe seguir las reglas de competencia y unidad, por lo que la norma turística presenta dificultades de compatibilidad en los ámbitos de dicha competencia. De las doce normas autonómicas dos están recurridas por la CNMC

en vía contencioso-administrativo —Galicia y Castilla y León—, al entender que restringen la competencia. En escasas CCAA la regulación es más estable y busca preservar la oferta turística —Baleares y Canarias, mientras que en el resto la realidad y la regulación son inestables, y seguimos con problemas sin resolver —en grandes ciudades como Madrid, Barcelona—.

La normativa específica de alojamientos turísticos de viviendas completas⁶¹ es esencialmente autonómica —competencia asumida por sus Estatutos, al amparo del 148.1.18; sin embargo, no hay desarrollo de alojamientos temporales por estancias⁶². Las CCAA⁶³ —salvo algunas que permiten optar por la LAU o por una norma sectorial— han dictado Decretos turísticos *ad hoc*, pensando en bloques o grupos de viviendas turísticas, o de uso turístico, o dedicadas al turismo o vacacionales, con finalidad de habitualidad en la prestación del servicio. Se prevé generalmente la presentación de declaración responsable para su puesta en marcha, la inscripción en un registro; se exige la publicidad a través de canales de oferta turística y no por el propietario. Se regula el caso de vivienda completa, en algún supuesto se excluye que sea residencia habitual, en otros se pide que lo sea, en algunos casos con inscripción en registro turístico correspondiente, con periodos de tiempo mínimos y máximos, con reglas sobre ocupación y enseres. A futuro, se trabaja sobre el protocolo de actuación a establecer en varias ciudades, en particular en Madrid⁶⁴, con relación al tiempo de estancia, el titular del alojamiento y la obligatoriedad de las tasas turísticas. También hay trabajos sobre la materia en Andalucía⁶⁵ y Aragón⁶⁶.

CCAA	NORMA	CCAA	NORMA
Andalucía	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos	Navarra	Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos
Aragón	Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico	Comunidad Valenciana	Decreto 92/2009 y 206/2010 sobre alojamiento turístico
Asturias	Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico	Galicia	Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas
Cantabria	Decreto 19/2014, de 13 de marzo alojamiento turístico extra hotelero. <i>En tramitación una norma específica</i>	Islas Baleares	Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012 respecto a estancias turísticas en viviendas

CCAA	NORMA	CCAA	NORMA
Cataluña	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico	Islas Canarias	Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales
Madrid	Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico	País Vasco	Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos y Ley 13/2016 de Turismo
La Rioja	Decreto 10/2017 de 17 de marzo, de desarrollo de la Ley de turismo de La Rioja 2/2001. <i>En tramitación una norma específica</i>	Extremadura	Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, de ordenación de apartamentos turísticos
Castilla-La Mancha	Ley 8/1999 de 26 de mayo de ordenación del turismo. <i>En tramitación una norma específica</i>	Castilla y León	Decreto 3/2017 de 16 de febrero de regulación de alojamientos en viviendas turísticas
Murcia	Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos. Ley del turismo 12/2013		

La regulación autonómica es prolija; y los aspectos de derecho privado deberían contar con una regulación o interpretación desde el ámbito civil, dentro de las bases de las obligaciones contractuales, de competencia estatal⁶⁷ — 149.1.8—. La diversidad normativa existente genera mucha confusión. Por ello, desde la necesaria ordenación de la estructura jurídico-privada, debemos plantearnos en primer lugar su naturaleza, que afecta directamente a la normativa aplicable.

2. COMPLEJIDAD DEL SUPUESTO

El alojamiento colaborativo es un fenómeno complejo⁶⁸, en el que encontramos una relación tripartita, de relaciones cruzadas entre los diversos sujetos, sobre la base de la relación nuclear de cesión de uso de la vivienda. Hay tres relaciones contractuales, que pueden ser diversas o sumarse una a otra.

A) Sujetos

Los sujetos de la relación son básicamente tres: anfitrión, huésped y plataforma on-line. Las relaciones jurídicas entre ellos son: por un lado el contrato

de cesión de uso del inmueble, total o parcial, y por otro la relación de anfitrión y huésped con la plataforma respectivamente. La plataforma puede actuar como un mero intermediario digital, o bien puede realizar funciones de mediación en contratación y pago, y llegar a convertirse en actor de la relación jurídica de cesión de uso de la vivienda.

Respecto de la relación jurídica, las cuestiones que plantean más conflictos son las relacionadas con el tiempo de duración —variable según necesidades de los usuarios o huéspedes—, con los vicios del consentimiento —error, dolo—, el incumplimiento contractual —cosa distinta a la ofertada, falta de disponibilidad, condiciones de habitabilidad— y la posible resolución del contrato y sus consecuencias.

B) Contenido de la cesión de uso de vivienda o habitación, obligaciones y derechos

— Usuario o huésped: Uso del inmueble en las condiciones pactadas: tiempo, limpieza y obligación de conservación, pago de depósito de garantía; y pago de la contraprestación pactada por la cesión de uso.

— Titular de la vivienda o anfitrión⁶⁹: derecho a una contraprestación a cambio de la cesión del uso de la vivienda o habitación—contenido, acceso, tiempo, información, normas o condiciones de uso, mantenimiento, obligación de mantenimiento y gastos de conservación.

C) Naturaleza jurídica

La pregunta fundamental que debemos responder es si, aunque el supuesto encaja en el ámbito turístico, es posible encuadrar el alojamiento colaborativo moderno en las categorías tradicionales de nuestro derecho privado, o bien necesitamos unas nuevas. Ello precisa, es cierto, concretar los intereses y necesidades, determinar el encuadre en el ámbito turístico o civil, la necesaria protección del consumidor en su caso, del titular de la vivienda; los intereses del resto de vecinos, empresarios del sector hotelero..., y el necesario cumplimiento de los límites de la normativa de propiedad horizontal, registral, urbanística, turística, medioambiental y fiscal, sobre conservación, rehabilitación, transmisiones, planeamiento⁷⁰...

Situándonos en el ámbito de las figuras jurídicas tradicionales, la cesión de uso de inmuebles se ha organizado jurídicamente en nuestro ordenamiento, en sede de derecho de obligaciones en el marco del contrato de arrendamiento⁷¹, o bien como derecho real de uso o más bien de habitación —del inmueble parcial o total—. En ambos casos se trata de figuras jurídicas consolidadas en nuestro

Derecho Patrimonial, con desarrollo el arrendamiento principalmente en el del Código Civil —no podría ser la LAU, porque ella lo excluye de su ámbito de aplicación, en base a que el arrendamiento requiere una permanencia que la cesión de uso de vivienda colaborativa no tiene— y los derechos reales de uso y habitación también en el Código Civil.

Evidentemente, la consideración del alojamiento colaborativo como cesión de uso, es decir derecho real, bien de uso o de habitación —eficacia *erga omnes*, frente a todos, forma de constitución más o menos solemne— podría parecer menos recomendable que el arrendamiento. Sin embargo, el derecho de habitación es el único regulado en el ámbito del Derecho patrimonial que específicamente alude a la cesión de uso parcial del inmueble. Y ello, porque el derecho real de habitación⁷² es más flexible en cuanto al objeto —las habitaciones necesarias—, pero no en cuanto al sujeto, porque no puede arrendarse ni traspasar a otro. A nivel formal las reglas son más estrictas, y la eficacia es real; pero el objeto es variable. Evidentemente, lo que parece un inconveniente —sujeto determinado, reglas de forma— podría resultar una ventaja a largo plazo en el supuesto de viviendas turísticas colaborativas —mayor control y seguridad—.

Desde el punto de vista del objeto y del sujeto el supuesto encaja más en la opción de los derechos reales de uso y habitación; sin embargo, el arrendamiento ofrece mayor flexibilidad en cuanto a la forma, sujetos y efectos, como cesión de uso del bien inmueble por precio cierto y tiempo determinado; he aquí la causa y objeto del contrato —sobre la base del arrendamiento se organizaría el supuesto en torno a cuatro aspectos fundamentales: duración, renta, gastos y garantías—. Sin embargo, no podemos perder de vista la realidad del arrendamiento en España, a diferencia de otros países europeos⁷³, cuyo desarrollo persigue principalmente resolver la dificultad de encontrar el equilibrio entre las partes del contrato.

En la hipótesis de arrendamiento, en la regulación actual solo es posible encajar los supuestos de viviendas colaborativas —temporales— en las normas del Código Civil, ya que la LAU⁷⁴ los excluye de su aplicación, porque los objetivos y finalidad de la LAU no responden al supuesto de hecho. La doctrina se ha manifestado tanto en contra de la reforma de 2013 en tal sentido⁷⁵, como a favor de la misma⁷⁶. En todo caso, compartimos la opinión de algunos autores de considerar de forma separada la naturaleza del contrato, civil en cualquier caso —competencia estatal—, de las normas sectoriales por razón de actividad, turística —competencia autonómica—; lo que llevaría a aplicar a los derechos y obligaciones de las partes las normas del Código Civil, o adaptarlas al supuesto mediante un estatuto creado *ad hoc*⁷⁷.

Así, si consideramos a las viviendas turísticas colaborativas dentro del ámbito del contrato de arrendamiento, las opciones posibles serían los siguientes, teniendo en cuenta que la utilidad que el usuario persigue no es la residencia habitual sino ocasional y transitoria, y no permanente⁷⁸:

A) Una modalidad de arrendamiento de cosa, aplicable especialmente a los supuestos de arrendamiento de habitación⁷⁹, sujeta a los artículos 1542 y siguientes del Código Civil.

B) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda: Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto de aquel. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada⁸⁰, sea esta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren. Así, podría ser un arrendamiento por temporada, que no encaja en el concepto del artículo 2 de la LAU de alojamiento para uso de vivienda, pero sí en el artículo 3 —uso no vivienda— y que según el artículo 4.3 quedan sujetas a las siguientes normas: libertad de pacto, el título III de la LAU —arrendamientos de temporada (enajenación de la finca, conservación, obras y mejoras, derecho de adquisición preferente, cesión y subarriendo, muerte del arrendatario, indemnización en su caso, resolución de pleno derecho) el título I y el IV de la LAU de disposiciones comunes sobre aplicación imperativa de la obligación de prestar fianza y la forma del contrato— y, en último caso, con recurso al del Código Civil —artículo 1542-1543 Código Civil—. Sin embargo, el arrendamiento por temporada de la LAU precisa no encontrarse incluido en el supuesto del 5.e de la misma Ley, que incorpora los requisitos para la exclusión por sujeción a la normativa turística, por ello solo es aplicable a algunos supuestos.

C) Arrendamiento privado sujeto a la normativa específica en materia turística del alojamiento de viviendas completas. Podría tratarse de este supuesto —incluido en los supuestos del artículo 5.e de la LAU⁸¹ introducido por la Ley 4/2013, ante el aumento del uso de este tipo de alojamiento en el ámbito del turismo—. Dicho arrendamiento se rige por la normativa de referencia, es decir la autonómica citada⁸², que alude al contrato de cesión onerosa del uso de vivienda turística aunque, hay que destacar que, al contrato se aplicarían las normas del Código Civil⁸³. Como bien indica la doctrina⁸⁴, no es un nuevo tipo de arrendamiento sino un arrendamiento cuya regulación corresponde al del Código Civil y a las normas turísticas, no a la LAU; si bien da lugar a equívoco por *una opción de política legislativa errónea, que supone una renuncia competencial implícita a la regulación contractual del arrendamiento vacacional*⁸⁵, más aun teniendo en cuenta la variedad normativa autonómica. Los aspectos esenciales del supuesto son: habitualidad, temporalidad, canales de oferta turística, régimen de cesión y exclusiones. El error de regulación nos lleva a una regulación autonómica, tanto de las parcelas administrativas del contrato como de los aspectos civiles del mismo, de constitucionalidad dudosa en mi opinión.

A favor de la regulación turística autonómica⁸⁶ pueden aportarse como argumentos: el establecimiento de estándares mínimos de calidad y seguridad, la condición de consumidores de los turistas para una mayor seguridad jurídica —infracciones y sanciones—, el control policial de visitantes, el control tributario y sostenibilidad a los servicios públicos. Sin embargo, los aspectos generales del contrato parecen quedar «*en tierra de nadie*».

Es evidente que la inserción de todos los supuestos en una única y concreta categoría plantea especiales problemas, como es el caso de habitaciones o alojamiento parcial que quedan fuera de este concepto, que si sería aplicable a viviendas completas. Se añade a esta, la dificultad de compatibilizar la competencia autonómica en materia de turismo —normativa desigual e insegura— con la competencia estatal con relación a las bases de las obligaciones contractuales, actividad económica... Asimismo, se ha criticado que esta opción pudiera favorecer en exceso al *lobby* hotelero, y que los requisitos exigidos en las normas autonómicas podrían suponer una limitación que ponga en peligro el concepto constitucional de la propiedad⁸⁷. Es evidente, además, que no cabe la equiparación absoluta de las viviendas turísticas colaborativas con los establecimientos hoteleros, lo que dificulta la aplicación de las mismas normas sectoriales. Y por último, también hay que destacar que la inclusión de los supuestos en normativas dispersas hace prácticamente imposible el control del cumplimiento de las mismas.

Para el supuesto de cesión de habitaciones, podría acudir a la regulación del Código Civil⁸⁸ como arrendamientos parciales de cosa, o derechos forales en su caso si los hubiera; otra, bastante impensable, el recurso al artículo 2 de la LAU que alude a vivienda completa—arrendamiento de vivienda—, o bien al 3 de la misma norma —arrendamiento para uso distinto de vivienda—.

D) Por otra parte, cuando se cede el uso parcial del inmueble, de habitaciones, el supuesto debe distinguirse del contrato de hospedaje, *contrato complejo de cesión de uso de inmueble (o parte del mismo) junto con servicios complementarios*⁸⁹, que aglutina tanto alojamiento hotelero como extra hotelero; contrato atípico con escasa regulación de Derecho privado, y proliferación de normas administrativas autonómicas⁹⁰. Hay doctrina⁹¹ partidaria de considerar los contratos de alojamiento u hospedaje también los excluidos de la LAU por imperativo del artículo 5.e). Evidentemente, las viviendas turísticas colaborativas presentan aspectos comunes con el hospedaje, con relación al huésped y el alojamiento parcial, pago del precio y normas de cesión. No obstante, la ausencia de habitualidad y profesionalidad del anfitrión en ciertos casos de alojamientos colaborativos, muchos de ellos, hacen difícil equiparar los supuestos⁹². Además, el hospedaje comprende tanto habitación, como servicios complementarios y custodia de objetos, y estas dos últimas características no son aplicables al alojamiento colaborativo temporal, ni los servicios complementarios ni la custodia de objetos; incluso en algún caso sus características son contrarias —prohibición al

dueño de entrar en la habitación del alojamiento colaborativo mientras este dure, frente a obligación de limpieza de la habitación de hotel o alojamiento rural. En todo caso, para el contrato de hospedaje la problemática es similar que para la cesión de uso de habitación, debatiendo la doctrina entre la consideración de contrato mixto (arrendamiento de cosas, servicio y depósito) —nominado pero atípico⁹³— que es mayoritaria—, servicios⁹⁴ o arrendamiento.

E) Por otra parte, como bien anunciamos en párrafos anteriores, tanto la cesión de uso de viviendas completas, como más bien de habitaciones, podría considerarse como una realidad social nueva que precisa un contenido jurídico propio, atípico. En tal caso, precisaría un desarrollo específico, mediante un Estatuto adecuado. No parece una opción recomendable, si tenemos en cuenta la diversidad de supuestos, y la dificultad de enmarcar unas líneas generales sobre el tema. Sin embargo podría considerarse necesario en los supuestos de cesión de uso de habitación junto con elementos comunes a cambio de renta o contraprestación, que presentan dificultades de encaje en las normas existentes. En ellos, la relación jurídica tiene un objeto nuclear en exclusiva: la habitación, y elementos comunes compartidos con el anfitrión y/o otros huéspedes.

3. PARTICIPACIÓN DE LOS SUJETOS QUE INTERVIENEN, EN PARTICULAR LAS PLATAFORMAS DIGITALES COMO PROVEEDORES DE SERVICIOS, Y RELACIONES JURÍDICAS ENTRE ELLOS

Hay una gran variedad de supuestos de cesión de uso de viviendas colaborativas, pero en general la estructura de todos ellos es similar. Se ofrece un bien o servicio mediante un medio de intermediación on-line, en particular un sujeto ofrece un inmueble que disfrutará durante un tiempo el usuario del mismo. Una vez planteadas la variedad de opciones respecto de la cesión de uso de vivienda o habitación, dentro de la relación jurídica que une al anfitrión con el usuario es importante descubrir cuál es la implicación de cada sujeto, para determinar las normas aplicables en su caso.

Así, principalmente con relación a las plataformas digitales. ¿Su actividad es fruto de la mediación, comisión, un contrato de servicios o bien un contrato atípico?; ¿La plataforma actúa como mero intermediario, o bien como un prestador de servicios? Es difícil determinarlo, teniendo en cuenta que cada supuesto puede tener características propias.

Las opciones posibles son las siguientes: Mediación o agencia; contrato de servicios; comisión o mandato.

Muchas de las plataformas consideran su actividad un supuesto de intermediación⁹⁵ para contratar, con menor o mayor intervención en la celebración del contrato. Si es así, surgirían problemas sobre la normativa aplicable por la ausencia de regulación y atipicidad de la figura, que nos llevaría a los pactos,

a la teoría general del contrato, a los contratos afines... Si la intermediación es efectiva ello conlleva la ausencia de responsabilidad en la prestación del servicio. Esta opción solo podría considerarse en los supuestos en que realmente la situación de la plataforma no implique ninguna actividad en la prestación del servicio. La realidad en el sector del transporte se sitúa fuera de esta opción.

También puede considerarse como realidad que la plataforma preste un servicio o actividad a cambio de precio o retribución. La normativa que regula la materia del contrato de servicios se encuentra bastante obsoleta, regulada en el Código Civil, con normas concretas según el objeto.

Podríamos entonces, en orden a las especialidades del supuesto, considerarlo como un contrato nominado pero atípico⁹⁶, que precisaría remisión a las normas generales del Código Civil; a las derivadas de la Directiva 2006/123 sobre servicios en el mercado interior, en concreto la Ley 17/2009 sobre libre acceso a actividades de servicios. Además, si en el contrato interviene un consumidor, se aplicarían el artículo 60 y sigs. TRLCU; si hubo condiciones generales la regulación sobre cláusulas abusivas; y si el contrato es a distancia las normas *ad hoc*. La prestación de servicio realmente es difícil de mantener para la globalidad del supuesto —cesión de uso de inmueble—, y requiere una relación de dependencia entre los sujetos, por lo que solo sería una opción a considerar en prestaciones puntuales de servicios concretos añadidos al inmueble.

Podríamos considerar la actividad de la plataforma como un contrato de realización de actos u operaciones, por cuenta o encargo de otra persona, con el fin de realizar un negocio jurídico, no un mero acto material⁹⁷. Para ello la opción puede ser tanto la comisión —244 Ccom.— como el mandato —artículo 1709 del Código Civil—.

Ambos contratos, mandato y comisión, aportan una regulación interesante sobre las relaciones de las partes en cada momento y contemplan la realidad triangular del supuesto: antes de la celebración del contrato —obligación y acción entre mandante y tercero—; y después del contrato —obligación y acción entre mandatario y tercero—. Dichos contratos también se ocupan de los sujetos, capacidad, objeto, límites, de las obligaciones de mandatario —cumplimiento, límites, rendición de cuentas— y del mandante —abono de cantidades y gastos y cumplimiento de lo acordado, derecho de retención del mandatario— y los efectos sobre el mandatario hasta la concreción del mandante⁹⁸.

4. ESTATUTO JURÍDICO O CLARIFICACIÓN DE NORMAS

La elaboración de un estatuto jurídico sobre las viviendas colaborativas sería una opción favorable para la ordenación de derechos y deberes y el fomento de estructuras estables. Es de gran interés esta opción, especialmente por la repercusión de las viviendas colaborativas en uno de los sectores con mayor

peso en España, en términos de Producto Interior Bruto y de empleo como es el turístico. El contenido del estatuto contemplaría los sujetos implicados y su capacidad, objeto, contenido —derechos y obligaciones—, responsabilidades y efectos. En otro caso, si no se opta por un estatuto *ad hoc*, es preciso clarificar la aplicación de normas: civiles —de vivienda, propiedad horizontal, contratos—, tributarias, de seguridad, laborales, de protección del consumidor, de urbanismo, de turismo.

5. HOMOGENEIZACIÓN Y APLICACIÓN DE NORMAS

Es necesaria una homogeneización de la regulación turística que afecta a las viviendas colaborativas. Podría proponerse en el marco de un plan general de inspección de viviendas turísticas, los requisitos mínimos, impuestos y tasas para los supuestos que efectivamente sean turísticos. Hay que destacar la importancia de la aplicabilidad del derecho de consumo a algunos supuestos —actividad de las plataformas digitales, anfitriones con dedicación profesional a la actividad—. En futuros trabajos podrían estudiarse los siguientes aspectos: 1. Aplicabilidad del TRLGDCU 1/2007; 2. Derechos de información y publicidad, desistimiento para garantizar la libertad de la persona, forma del contrato sujeta a requisitos, protección de datos de los sujetos; 3. Forma de los contratos: contratos de servicios a distancia. La Directiva 2011/83 de derechos de los consumidores y las modificaciones por Ley 3/2014 en el TRLGDCU, y su exclusión del ámbito de aplicación (art. 93 e, f y g, TRLGDCU); 4. Sujetos intervinientes: consumidores, consumidores mixtos (objeto dentro y fuera de la actividad comercial simultáneamente) o consumidores vulnerables (falta de comprensión o desconocimiento); empresarios —inclusión de los proveedores del servicio que suministran o distribuyen productos, inclusión de los intermediarios—; 5. Objeto del contrato: productos defectuosos —bienes muebles incorporados e identificables en inmuebles—. Responsabilidad. Daños incluidos; 6. Cuestiones laborales: contratos, jornadas, salarios, derechos y deberes

V. EFICIENCIA ENERGÉTICA, VIVIENDAS COLABORATIVAS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En materia de sostenibilidad medioambiental y económica, en particular con relación a la rehabilitación de viviendas, en mi opinión podría referirse de forma clara el control de legalidad del certificado de eficiencia energética de viviendas, y regularse acerca de la obligatoriedad de su aportación e inscripción en cualquier tipo de actividad relativa a la vivienda, no solo en caso de venta o arrendamiento⁹⁹. Así, exigiéndolo en caso de transmisión de las viviendas o

inmuebles mediante sucesión *mortis causa*, se lograrían adaptar a los requisitos de eficiencia energética la totalidad de las viviendas. Esta es una cuestión importante, como opción de *lege ferenda*, exigir en las transmisiones *mortis causa* de los inmuebles el cumplimiento de los requisitos de eficiencia energética. En su caso, lógicamente, con una previsión de ayuda estatal o autonómica mediante subvención, reducción o deducción en el impuesto correspondiente, según el valor de la vivienda, o el valor realmente transmitido al sucesor, y dichos valores con relación al coste total de las reformas necesarias para la eficiencia energética —la efectividad de dichas ayudas en función de la obtención del certificado de eficiencia energética—. Además, una vez logrado lo anterior, sería interesante imponer la exigencia de la acreditación de la certificación de eficiencia energética para realizar cualquier trámite relativo al inmueble ante las Administraciones públicas. Estas dos medidas permitirían disminuir el grupo de inmuebles insostenibles, en favor del incremento del número de inmuebles sostenibles.

Con relación a las viviendas colaborativas podrían incorporarse también nuevas prevenciones. Para evitar problemas de seguridad jurídica, podrían estudiarse los efectos de incluir algún tipo de anotación preventiva en la hoja registral del título constitutivo de la propiedad horizontal, en su caso, y/o de la vivienda colaborativa cuando la actividad turística referida es habitual y la única de esta. Tal incorporación con fundamento en el principio de especialidad registral estudiado y desarrollado por la doctrina científica¹⁰⁰ como fundamento del principio de publicidad de registral.

CONCLUSIONES

I. La actividad inmobiliaria debe perseguir una vivienda sostenible, que permita en última instancia el bienestar de sus habitantes. La vivienda es humanamente sostenible como *lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente*». La actividad inmobiliaria debe cumplir con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental, recuperando la idea de vivienda desde cualesquiera facetas del ser humano, material, anímico y espiritual.

II. La Organización de Naciones Unidas incorpora, entre sus objetivos, las ciudades y comunidades sostenibles. En ellas la vivienda debe cumplir con la mejora de las condiciones materiales, colaborar con la inclusión social y la justicia, y respetar las exigencias de una construcción segura, que permita la supervivencia y respete el medio físico.

III. La sostenibilidad aplicable a las viviendas ya construidas requiere una edificación que persiga, entre otras cosas, la eficiencia energética. La

rehabilitación se presenta como alternativa a la nueva promoción y construcción para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la Unión Europea. En desarrollo de las Directivas europeas sobre eficiencia energética —Directiva 2010/31 y 2012/27, la última norma en acompañarnos en la materia es la Ley del suelo 7/2015, que acoge los criterios para su desarrollo. Pese a ser esta una norma reciente, es importante reclamar una modificación de la Ley 7/2015 en ciertas materias: unificar el concepto de rehabilitación; promover la igualdad en el desarrollo autonómico efectivo de la rehabilitación; analizar e incorporar a las normas jurídicas los posibles efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación; revisar la eficacia de la aportación del certificado de eficiencia energética en los trámites que afecten a las viviendas, en particular en el Registro de la Propiedad; impulsar la acreditación de la certificación de eficiencia energética para cualquier trámite ante la administración; fomentar la rehabilitación mediante medidas fiscales; apoyar la rehabilitación con subvenciones iniciales a la propiedad en el momento de la puesta en marcha y desarrollo de ayudas públicas; instar la revisión de la LPH si se precisa; ayudar a resolver o paliar las dificultades derivadas de la dispersión normativa ante el intrincado régimen de calendarios y actuaciones urbanísticas; fomentar y premiar a la rehabilitación profesionalizada y viable.

IV. La sostenibilidad social es punto de partida del desarrollo de la nueva economía colaborativa, que ha surgido en los últimos años en respuesta a necesidades no resueltas por el sistema económico y social. En origen nace dentro del marco de la sostenibilidad social, económica y ambiental, y puede definirse como un modo de consumo adaptado para *«compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar... a través de la tecnología moderna y las comunidades»*. Tanto el Comité Económico y Social Europeo —junio de 2014—, como la Comisión Europea —junio de 2016— ofrecen orientaciones sobre economía colaborativa para los Estados miembro, como punto de partida de unas necesidades jurídicas de ordenación y regulación. En una aproximación a la economía colaborativa se ha presentado, en primer lugar, un estudio de los sujetos, objeto y contenido de los supuestos de economía colaborativa, así como sus ventajas —confianza, sostenibilidad, utilidad, eficiencia, innovación, reducción de costes— e inconvenientes —concentración de la riqueza, monopolios digitales, impacto económico, por sectores, en el resto de ciudadanos—; y a continuación el desarrollo se ha centrado especialmente en las viviendas colaborativas.

V. En el desarrollo del sector inmobiliario deben llegar al encuentro la necesidad del que utiliza la vivienda y los intereses de quien la promueve y construye. La profunda crisis del sector nos ha obligado a replantearnos los objetivos. Hay fórmulas más flexibles dentro de la economía colaborativa que pueden contribuir claramente a la sostenibilidad humana en materia de vivienda, permitiendo el acceso al uso de la misma de sujetos que no pueden acceder a su

propiedad. La demanda de vivienda necesita otras opciones —no solo propiedad, sino uso— y la oferta necesariamente debe adaptarse a ellas.

VI. Con la expresión viviendas colaborativas se hace referencia a una gran variedad de supuestos de economía colaborativa en el sector de la vivienda. Se trata de una colaboración en bien de primera necesidad, que permite un mayor acceso a este, y es una realidad imparable.

VII. Todos los supuestos de viviendas colaborativas ofrecen ventajas incuestionables: se incrementa el número de usuarios, se da preferencia al uso sobre la propiedad, hay beneficios medioambientales, económicos y sociales. Sin embargo, también existen inconvenientes por el gran impacto de las viviendas colaborativas sobre el derecho a la vivienda, y sobre el entorno, y a nivel jurídico las dificultades de denominación y de regulación. Es un fenómeno que en origen fue ocasional y entre consumidores, pero en la actualidad se desarrolla principalmente en torno a un negocio lucrativo, con proliferación de plataformas on-line dedicadas solo a dicha actividad. Ello ha generado inquietud en los oferentes tradicionales, problemas referidos a la estructura urbanística y social de las ciudades, y respecto de los sujetos particulares que conviven con la nueva situación.

VIII. La realidad de la vivienda colaborativa se decanta claramente por la preferencia del uso sobre la propiedad, como elemento básico que ayuda a entender el desarrollo del modelo. El uso de vivienda y bienes y servicios es prioritario, y en él la posesión de los mismos cobra más importancia que la propiedad. Como los supuestos de vivienda colaborativa son muy variados, el estudio se ha centrado en la cesión temporal de uso de vivienda completa o habitaciones —total o parcial— onerosa generalmente, por ser uno de los más numerosos, con un desarrollo exponencial creciente. Con relación a este supuesto en particular, es importante confrontar la regulación aplicable y analizar si precisa de modificaciones o adaptaciones; en particular acerca de varias cuestiones fundamentales: normativa aplicable —estatal, autonómica; civil-turística; naturaleza jurídica, tras analizar los sujetos, objeto y contenido —arrendamiento (de cosa, de temporada, de vivienda turística) —derecho de uso o de habitación-hospedaje-cesión de uso atípica (y desarrollo de un Estatuto *ad hoc*)—; y la participación de los sujetos que intervienen, especialmente las plataformas on-line (mediación o agencia-contrato de servicios-comisión o mandato).

IX. Las viviendas colaborativas nacen como una nueva realidad social y requieren respuestas jurídicas concretas adaptadas a ellas. Un estatuto jurídico *ad hoc* supondría el amparo de su utilización, y podría ayudar a clarificar las estructuras de estas: sujetos implicados y capacidad, objeto, contenido —derechos y obligaciones—, y sus responsabilidades; resolviendo la incertidumbre actual y la fragmentación normativa. Es importante promover una homogeneización de la regulación turística que afecta a las viviendas colaborativas. También pueden prevenirse problemas de seguridad jurídica incluyendo algún tipo de anotación preventiva o de inscripción en la hoja registral de la vivienda en los

supuestos en que se estime necesario. Estudios futuros deberían ocuparse de la aplicabilidad del derecho de consumo a estos supuestos.

X. Una reflexión pausada es prioritaria y de gran interés, especialmente por la gran repercusión de las viviendas colaborativas en el sector turístico, uno de los sectores con mayor peso en España, en términos de Producto Interior Bruto y de empleo.

BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, A; LÉRIDA NIETO, P. (2015). La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa? *Centro de Estudios de Consumo*, [En línea], <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf>, 8 de octubre de 2015, 1-24.
- ALBIEZ DOHRMANN, K.J. (2013). Del arrendamiento de obras y servicios. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Comentarios al Código Civil* tomo VIII (2013). Valencia: Tirant lo Blanch, 11171-11214.
- ALONSO PÉREZ, M.T. y ALMAGRO MARTÍN, C. (2014). El arrendamiento de servicios. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 51-173.
- ÁLVAREZ OLALLA, P., CÁMARA ÁGUILA, P., COSTAS RODAL, L., MORALES IMBERNÓN, N., y QUICIOS MOLINA, S. (2013). Contratos de cesión temporal de uso y disfrute. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Tratado de Contratos* tomo II (2013). Valencia: Tirant lo Blanch, 2645-2834.
- ARGUDO PÉREZ, J.L., y SESMA SÁNCHEZ, B. (2014). El contrato de mediación o corretaje. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 571-632.
- BALLESTEROS DE LOS RÍOS, M. (2014). Contratos turísticos, de alojamiento de personas y avituallamiento. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Tratado de Contratos* tomo IV (2014). Valencia: Tirant lo Blanch, 5487-2834.
- BARRIO GALLARDO, A., y ÁLVAREZ MARTÍNEZ, J. (2014). El contrato de mandato. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 373-476.
- BERROCAL LANZAROT, A.I. (2013). Análisis de la Ley 4/2003, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Actualidad Civil*, núm. 7-8/2013, 842-924.
- BLANCO CARRASCO, B. (2013). La reforma de la Ley de arrendamientos urbanos a través de la Ley 1/2013 de 4 de junio. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, núm. 4/2013, 607-654.
- BOTELLO HERMOSA, J.M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos urbanos o Código Civil? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754/2016, 1000-1038.
- (2016). Los arrendamientos por temporada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756/2016, 1959-1989.

- CALLEJO RODRÍGUEZ, C. (2016). Subrogación hipotecaria, deber de información y control de transparencia. En Flores Doña, M.S. (dir.). Callejo Rodríguez, C. y Berrocal Lanzarot, A.I. (Coord.). *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*. Madrid: Dykinson, 405-452.
- CASTAÑOS CASTRO, P. (2014). Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*. num.6/2014, 1-13.
- COBO FERNÁNDEZ, V. (2017). Implicaciones fiscales del consumo colaborativo. Un análisis de la tributación del Airbnb. TFG UAB. [En línea] <http://ddd.uab.cat/re-record/170873>. 2017.
- Consumo colaborativo y economía compartida. Una visión general y algunas experiencias en Aragón (2013). ECODES. <https://es.scribd.com/document/200955323/Consumo-colaborativo-y-economia-compartida-pdf>. 2013.
- DE LA ENCARNACIÓN, A.M. (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de Administración Local y Autonómica*, núm. 5, enero-junio de 2016, 1-26.
- DE LA IGLESIA PRADOS, E. (2013). La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013. *Actualidad Civil*, núm.11/2013, 1259-1277.
- FELIÚ AMENGUAL, B. (2014). Arrendamientos urbanos: de la Ley estatal 4/2013 a la Ley General Turística. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, núm. 15/2014, 177-188.
- GÓMEZ GÁLIGO, J. (1994). El principio de especialidad registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625/1994, 2389-2436.
- GÓMEZ PERALS, M. (2015). El arrendamiento turístico y la información territorial al servicio del ciudadano. *Revista Derecho Privado*, núm. 4/2015, 23-43.
- GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2013). El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler. *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 6/2013, 170-190.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2017). Determinación del derecho de habitación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 763/2017, 2646-2660.
- (2005). *El principio de especialidad registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 45-46/2015, 101-144.
- GUTIÉRREZ GILSANZ, A., y RIBES RIBES, A. (2014): El contrato de mandato. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 477-524.
- La economía colaborativa y la vivienda turística no reglada. El caso de Valencia (2017). Unión hotelera, Valencia. [En línea] <http://www.asolan.com/wp-content/uploads/2017/02/2017-Informe-Union-Hotelera-003.pdf>. 2017.
- MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. (2014). La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la LAU. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, núm. 15/2014, 151-176.

- MARTOS CALABRUS, M.A. (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de Derecho Civil*, núm. 1/2014, [En línea]. <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>. 91-102.
- MONTES RODRÍGUEZ, M.P. (2016). El arrendamiento turístico en la comunidad valenciana. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 4/2016, 298-225.
- MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *International Journal of Scientific Management and Tourism*. Vol. 2,1, 371-378.
- NAVARRETE, A. (1958). Contrato de hospedaje y negocio de hostelería. *Revista de Derecho Mercantil* num.70/1958, 265-281.
- NASARRE AZNAR, S. (2016). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 747/2015, 205-249.
- QUICIOS MOLINA, M.S. (2013). Del contrato de arrendamiento. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Comentarios al Código Civil* tomo VIII (2013). Valencia: Tirant lo Blanch, 10921-11136.
- Realidad y posibilidades del Consumo colaborativo (2014). ADICAE Andalucía diciembre 2014. [En línea] <http://www.consumoresponde.es/sites/default/files/articulos/Informe%20ADICAE%20Consumo%20Colaborativo%20Andalucia%20dic%202014.pdf>. 2014.
- REPRESA POLO, M.P., y DE HARO IZQUIERDO, M. (2014). Los contratos de hospedaje y reserva de alojamiento. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo V (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 339-418.
- ROMÁN MÁRQUEZ, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos. *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6/2014, 1-24.
- SAN JULIÁN PUIG (2011). El contrato de hospedaje ¿derecho común del alojamiento? *Revista Aranzadi de Derecho patrimonial*, núm. 27, 2011, 119-136.
- SERRA RODRÍGUEZ, A. (2016). Del contrato de arrendamiento. En Cañizares, De Pablo, Orduña, Valpuesta (dir.). *Código Civil comentado* (2016), 2ª Ed, Navarra: Civitas-Thomson Reuters, 346-380.
- SERRA RODRÍGUEZ, A. (2016): Del arrendamiento de obras y servicios. En Cañizares, De Pablo, Orduña, Valpuesta (dir.). *Código Civil comentado* (2016), 2ª Ed, Navarra: Civitas-Thomson Reuters, 452-464.

NOTAS

¹ La definición de «desarrollo sostenible» se planteó por la Comisión Mundial del Medio Ambiente y del Desarrollo (la Comisión Brundtland) en 1987: «*desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades*». Se requería la integración de las políticas ambientales y las estrategias de desarrollo (en sus componentes económico y social), lo que dio lugar a las «tres dimensiones» o «tres pilares» del desarrollo sostenible: el económico, el social y el ambiental. El concepto de desarrollo sostenible se aprobó en 1992 en Río de Janeiro, en las Convenciones sobre cambio climático, diversidad biológica y lucha contra los desiertos, a través de una serie de principios, comúnmente denominados Principios de Río. Se observa, sin embargo, en su 20 aniversario, que dicho desarrollo ha fracasado.

² La resolución 70/1 de 25 de septiembre de 2015 aprobó la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible con los 17 objetivos ODS y las 169 metas de desarrollo. http://unfccc.int/portal_espanol/items/3093.php. Con la finalidad de poner fin a las emisiones para evitar los gases con efecto invernadero, logrando un acuerdo en el nivel máximo de calentamiento.

³ <http://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>: 11. Ciudades y comunidades sostenibles: «Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las mega urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total cerca de 453 millones de personas.

La extrema pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas. Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales. También incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva».

⁴ Metas en 2020, 2025 o 2030 según los casos:

Erradicación de la pobreza: 1.4. ...derechos a los recursos económicos y acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de la tierra y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la micro financiación...

Vida sana: 3.4. ...promover la salud mental y el bienestar... 3.9... considerablemente el número de muertes y enfermedades causadas por productos químicos peligrosos y por la polución y contaminación del aire, el agua y el suelo.

Gestión del agua: 6.3. ...mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial 6.4 ...aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua...

Energía: 7.1, 2 y 3. ...garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos..., aumentar considerablemente la proporción de energía renovable..., duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.

Crecimiento y empleo: 8.2 ...lograr niveles más elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación, entre otras cosas centrándose en los sectores con gran valor añadido y un uso intensivo de la mano de obra...

Infraestructuras sostenibles: 9.4... modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, y logrando que todos los países tomen medidas de acuerdo con sus capacidades respectivas...

Igualdad. 10.3 Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto.

Consumo y producción sostenible: 12.5. ...reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización..., 13.1. Cambio climático: Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países

Conservación y utilización de los océanos: 14. ...prevenir y reducir significativamente la contaminación marina de todo tipo, en particular la producida por actividades realizadas en tierra, incluidos los detritos marinos y la polución por nutrientes.

Uso sostenible de los ecosistemas: 15. *asegurar la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres*

⁵ <http://www.elmundo.es/ciencia-y-salud/ciencia/2017/03/28/58daa9cbe5fdead1098b46a8.html>

Nuestro país hace el número 21 del total de 27, con una calificación de «ínfimo» o «muy pobre», en el baremo elaborado por la organización Carbon Market Watch y Transport & Environment, que revela que tan solo tres países —Francia, Alemania y Suecia— han avanzado en el último año «en la dirección correcta para cumplir con el Acuerdo de París». El informe destaca el interés de España y otros gobiernos por «debilitar» la propuesta de la Comisión Europea. Nuestro país, según el informe, no tiene marcado «un objetivo a largo plazo» para la reducción de emisiones, ni la voluntad de ir más allá del compromiso del 26% pese a la recomendación parlamentaria. Otro *punto negro* en nuestro expediente es la presión para que los controles periódicos de las emisiones no sean anuales sino cada cinco años.

⁶ JEFFREY SACHS. Conferencia. Universidad Complutense de Madrid: 15 de marzo de 2017.

⁷ REAL ACADEMIA DE LA LENGUA

Sostenibilidad: cualidad de sostenible; Sostenible: que se puede mantener durante largo tiempo sin agotar los recursos o causar grave daño al medio ambiente.

Humano: naturaleza de hombre.

Vivienda. Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas.

Persona: individuo de la especie humana.

Vivienda humanamente sostenible: *Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente.*

⁸ Sobre el tema vid: www.derechoysostenibilidadhumana.es

⁹ «Un hogar está destinado a ser un refugio seguro para las personas y familias, el cumplimiento de la necesidad básica de tener un techo sobre su cabeza» En palabras de PITTINI, A: OCDE, Dirección de Asuntos de Empleo, Trabajo y Seguridad Social. <http://oecdinsights.org/2017/02/08/better-quality-and-more-affordable-housing/>

¹⁰ Esta problemática se ha puesto de manifiesto especialmente en los supuestos de subrogación del comprador en el préstamo hipotecario a promotor, en particular respecto de cláusulas abusivas, vulneración del deber de información...: CALLEJO RODRÍGUEZ, C. (2016). Subrogación hipotecaria, deber de información y control de transparencia. En Flores Doña, M.s. (dir.), Callejo Rodríguez, C. y Berrocal Lanzarot, A.I. (coord.). *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*. Madrid: Dykinson, 405-452.

¹¹ Energía sostenible, segura y asequible para los europeos en http://europa.eu/pol/ener/index_es.htm: file:///C:/Users/UCM/Downloads/NA0614043ESC_002.pdf

¹² EUCO 169/14: http://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/es/ec/145425.pdf

De acuerdo con la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% o 19% en 2020 —falta el 1% -2% para el objetivo del 20%—. Si los países de la UE aplican toda la legislación existente en materia de eficiencia energética, el objetivo del 20% se puede alcanzar sin medidas adicionales.

¹³ Comunicación de la Comisión de 15 de diciembre de 2011: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:52011DC0885>

¹⁴ La UE ha adoptado una serie de medidas para mejorar la eficiencia energética en Europa, que incluyen: *Reducción anual de 1.5% en las ventas nacionales de energía. Los países de la UE deben hacer renovaciones de eficiencia energética de al menos el 3% de los edificios de propiedad y ocupadas por los gobiernos centrales por año. Emisión de certificados de eficiencia energética obligatorios que acompañan a la venta y alquiler de inmuebles. Energía mínima con estándares de eficiencia y etiquetado para una variedad de productos, tales como calderas, electrodomésticos, iluminación y televisores (Eco diseño). Preparación en cada país de planes de Eficiencia Energética: planes de acción cada tres años en los*

países de la UE. Despliegue previsto de cerca de 200 millones de contadores inteligentes de electricidad y 45 millones para el gas en 2020 dando lugar a un mayor ahorro de los consumidores. Auditorías energéticas cada cuatro años. Protección de los derechos de los consumidores: derecho a recibir un acceso fácil y gratuito a los datos en tiempo real y al consumo de energía histórico. www.europa.eu

¹⁵ En particular, como datos que se aportan con relación a la eficiencia energética en los edificios en las Directivas de eficiencia energética: Los edificios son responsables del 40% del consumo de energía y un 36% de las emisiones de CO₂ en la UE. Actualmente alrededor del 35% de los edificios de la UE tienen más de 50 años de edad. Mediante la mejora de la eficiencia energética de los edificios, se podría reducir el consumo total de energía de la UE en un 5% a un 6% y bajar las emisiones de CO₂ en aproximadamente un 5%; todo ello dentro del Paquete 20-20-20.

¹⁶ Los edificios nuevos consumen la mitad de energía que lo hicieron en la década de 1980. La intensidad energética en la industria de la UE se redujo en casi un 19% entre 2001 y 2011. Los aparatos más eficientes supondrán un ahorro a los consumidores de 100 mil millones euros al año —alrededor de 465 euros por hogar— en sus facturas de energía para el año 2020.

¹⁷ Por cada 1% de mejora en la eficiencia energética, las importaciones de gas de la UE caen un 2,6%. Se producen menores costos de energía para las personas que viven y trabajan en edificios energéticamente eficientes, así como beneficios adicionales, tales como la mejora de la calidad del aire y protección contra el ruido externo proporcionado por ventanas de eficiencia energética. Se generan nuevas oportunidades de negocio para las empresas europeas, como las constructoras y fabricantes de equipos que utilizan energía. Se originan nuevos puestos de trabajo en la construcción, fabricación, investigación y otras industrias que invierten en eficiencia energética. (Considerando 5 de la Directiva 2010/31 y Considerando 16 de la Directiva 2012/27, y arts. 16 a 19).

¹⁸ Directiva 2010/31 / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la eficiencia energética de los edificios (DO L 153 de 18.6.2010).

Considerandos: «...tener en cuenta las condiciones climáticas y las particularidades locales... con una metodología que puede ser diferente a escala nacional y regional...».

¹⁹ Artículo 20. Responsabilidad estatal.

²⁰ Artículo 10. Eficiencia energética.

²¹ Artículo 11. Certificados de eficiencia energética.

²² Artículos 14 y 15 sobre Inspecciones; y artículo 27 acerca del Régimen sancionador.

²³ Artículo 9. Edificios de consumo de energía casi nulo «1. Los Estados miembro se asegurarán de que: a) a más tardar el 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo, y de que b) después del 31 de diciembre de 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean edificios de consumo de energía casi nulo». El consumo casi nulo en viviendas nuevas se entiende como: 2020=22 KW/h/m; frente al actual de 75 KW/h/m en viviendas nuevas y 175 KW/h/m en viviendas usadas Fuente. Gas Natural. Jornadas vivienda 2015 CESINE.

²⁴ Artículo 4 a 6: *«...Los Estados miembro tomarán las medidas necesarias para garantizar que se establezcan unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de este con el fin de alcanzar niveles óptimos de rentabilidad... La Comisión establecerá... un marco metodológico comparativo para calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos... edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos... cuando se efectúen reformas importantes en edificios, se mejore la eficiencia energética del edificio o de la parte renovada... siempre que ello sea técnica, funcional y económicamente viable».*

²⁵ Directiva 2012/27 / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la eficiencia energética, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (DO L 315 de 14 de noviembre de 2012).

«... los Estados miembro, deberían crear una estrategia a largo plazo, para después de 2020, destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales para mejorar el rendimiento energético del parque inmobiliario... El ritmo de renovación de edificios tiene que aumentar ya que el parque inmobiliario existente constituye el sector con mayor potencial de ahorro de energía... Los edificios de propiedad estatal... conviene fijar un índice anual de renovación de edificios que las Administraciones centrales tengan en propiedad y ocupen con objeto de mejorar su rendimiento energético. Este índice de renovación se entiende sin perjuicio de las obligaciones relativas a los edificios de consumo de energía casi nulo establecidas en la Directiva 2010/31/UE... La obligación de renovar la superficie útil de los edificios de la Administración central debería aplicarse a los órganos administrativos cuya competencia se extienda a la totalidad del territorio de un Estado miembro... Algunos municipios y otros organismos públicos de los Estados miembro ya han puesto en práctica planteamientos integrados sobre ahorro de energía y abastecimiento de energía... Debe fomentarse el intercambio de experiencias entre municipios y otros organismos públicos acerca de las experiencias más innovadoras. ...Administraciones centrales que firmen contratos de obras, suministros o servicios deben dar ejemplo y tomar decisiones de compra eficientes en cuanto a la energía...».

²⁶ Artículos 5 y 6: «Función ejemplarizante de los edificios de los organismos públicos 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de la Directiva 2010/31/UE, cada uno de los Estados miembros se asegurará de que, a partir del 1 de enero de 2014, el 3 % de la superficie total de los edificios con calefacción y/o sistema de refrigeración que tenga en propiedad y ocupe su Administración central se renueve cada año... 1. Los Estados miembro garantizarán que las Administraciones centrales adquieran solamente productos, servicios y edificios que tengan un alto rendimiento energético, en la medida en que ello sea coherente con la rentabilidad, la viabilidad económica, la sostenibilidad en un sentido más amplio, la idoneidad técnica...».

²⁷ Artículo 4: «Renovación de edificios. Los Estados miembro establecerán una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado... A más tardar el 30 de abril de 2014, se publicará una primera versión de la estrategia, que se actualizará cada tres años y será remitida a la Comisión en el marco de los Planes nacionales de acción para la eficiencia energética».

²⁸ Ponencia Pilar Bonet. Jornada sobre rehabilitación UPV diciembre de 2014.

²⁹ A nivel estatal se suprimió a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras de rehabilitación de su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

³⁰ Aquellas personas que realicen obras de rehabilitación y obras de renovación y reparación de edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, podrán beneficiarse de un tipo de IVA reducido al 10%, siempre que cumplan los requisitos legales para ello.

³¹ «Artículo 2. Definiciones... 1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria». Es un artículo que tiene el carácter de condición básica, según disposición final segunda.

³² La Ley 8/2013 se dictó en desarrollo de las Directivas comunitarias, con la finalidad de reconversión y reactivación del sector inmobiliario hacia un modelo sostenible e integrador, ambiental, social y económico; con el objetivo de mejorar el estado de conservación, la

accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas. En su momento advertíamos de que la estructura de la Ley era peculiar y cuestionable, ya que el articulado y las disposiciones adicionales y finales tenían un contenido casi equivalente en volumen; y además, inexplicablemente, se incorporaban a las disposiciones últimas algunas cuestiones principales de gran interés, como el calendario para la realización del informe de evaluación de edificios o las infracciones y sanciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios. Por suerte, la Ley del suelo 7/2015 ha incorporado el informe de evaluación al título III, no así las infracciones y sanciones que se mantienen en disposiciones adicionales. Sobre el tema puede consultarse: LAMBEA RUEDA, A. (2015). Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación. *Revista Jurídica CIRIEC*, núm. 26/2015, 121-156; Función social de la propiedad. Nuevos límites a la Propiedad Horizontal. *Revista Derecho Privado*, sept-oct/2015, 69-103.

³³ Como *sujetos obligados* la Ley 8/2013 incorporaba a los propietarios, titulares de derechos de uso, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, cooperativas de viviendas, Administraciones públicas. La Ley 7/2015 se refiere a ellos con más detalle en el artículo 8 y 9, el 8 para indicar quienes *pueden proponer* la iniciativa de ordenación: las Administraciones públicas y entidades adscritas o dependientes de las mismas, propietarios, comunidades, agrupaciones de comunidades, cooperativas, propietarios y titulares de derechos reales o de aprovechamiento, empresas, sociedades o entidades que intervengan en su nombre. También se añaden en la nueva Ley, en el 9.4, las asociaciones administrativas constituidas de acuerdo a lo previsto en la legislación de ordenación. El 9.5 y el art.10 de la Ley 7/2015 incorporan la capacidad de actuación de los sujetos y las asociaciones administrativas —la Ley 8/2013 los incluía casi literalmente en los artículos 15 y 16—. En otro sentido, los convenios para la financiación del artículo 17 de la Ley 8/2013, se citan en el 9.7 y 8 de la de 2015 de forma más escueta. Y no parece destacar en la Ley 7/2015, como hacía la Ley 8/2013, el conminar a la Administración a tomar medidas en caso de infraviviendas y especial degradación.

³⁴ «Artículo 5. *Derechos del ciudadano*. a) *Disfrutar de una vivienda digna...* b) *Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público...* c) *Acceder a la información* d) *Ser informados*; e) *Participar efectivamente en los procedimientos* f) *Ejercer la acción pública...*».

Artículo 6. *Deberes del ciudadano*. a) *Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural...*; b) *Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujeta las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas...* c) *Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos...* d) *Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos*».

³⁵ Especialmente, el artículo 17 recoge las obligaciones en la línea del artículo 8 de la Ley 8/2013, en manos de propietarios y titulares de derechos de uso, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, cooperativas, administraciones públicas. Las reglas básicas para la ordenación y ejecución —artículo 9 a 14 de la Ley 8/2013—, podrían considerarse incluidas en los artículos 18 y 19 que regulan el estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

³⁶ DOUE 11/6/2014. Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XX (2014/C 177/01).

³⁷ A juicio de BOTSMAN, R.; ROGERS, R. (2010): *What's Mine is Yours. The Rise of Collaborative Consumption*, 1ª ed., Harper Collins, 71, los tipos de economías colaborativa son muy variados, y podrían clasificarse en: Sistemas basados en el producto y en el uso más eficiente de los recursos: se abona una contraprestación por su uso —arrendamiento—; Sistemas de producción: reasignación de la propiedad de un bien que ya no es utilizado —venta,

donación, permuta —; Estilos de vida colaborativo: productos y recursos —tiempo, habilidades, conocimientos —.

³⁸ DOUE 11/6/2014. *Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XX* (2014/C 177/01): En este documento, el origen y desarrollo del fenómeno analizado se liga al «*progresivo agotamiento del sistema actual y su incapacidad para satisfacer las demandas individuales y colectivas de los ciudadanos hace conveniente la emergencia de alternativas que se adapten a las necesidades y retos que plantea un futuro tejido en redes digitales*». Se entiende, además, que «*la propuesta del consumo colaborativo o participativo propicia también una salida a todos los colectivos más vulnerables y, especialmente, a aquellas familias con una situación económica difícil o que hayan podido ser excluidos de los canales convencionales de acceso al crédito para la adquisición de los bienes que necesitan, dadas las circunstancias sociales actuales. Pero también supone una opción para aquellos que pudiendo acceder al mercado de bienes y servicios de forma normalizada, voluntariamente toman la decisión de no hacerlo basada en el compromiso con sus valores personales*».

³⁹ Bruselas, 2 de junio de 2016. COM (2016) 356 final.

⁴⁰ http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2001_es.htm. Según el vicepresidente de la Comisión: «*el próximo Unicornio de Europa debería surgir de la economía colaborativa... no podemos rechazar estas empresas porque protegemos los modelos de negocio existentes*»: La UE no va a proteger a los modelos existentes solo en aras de mantener los puestos de trabajo. Según el comunicado de prensa, la finalidad de dicha Comunicación es el fomento de un entorno normativo para el desarrollo equilibrado y sostenible de la misma, sin perder de vista la protección del consumidor, la justicia en la fiscalidad y la equidad en las condiciones laborales de los trabajadores. «*La economía colaborativa se refiere a modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares... Agentes i) prestadores de servicios... ocasional... profesional ii) usuarios de dichos servicios... iii) intermediarios que —a través de una plataforma en línea conectan...*». De hecho, los dos elementos que se persiguen es evitar la incertidumbre y la fragmentación en la normativa sobre economía colaborativa.

⁴¹ <http://www.consumocolaborativo.com/2016/06/06/3-destacados-y-5-olvidos-de-las-nuevas-directrices-de-la-cee-sobre-la-economia-colaborativa/>

⁴² STJUE de 20 de diciembre de 2017 que califica a *UBER* como servicio en el ámbito de transportes, y no como plataforma. Recientemente, las STS, sala contencioso-administrativa, 117/2018 de 24 de enero de 2018, y 120/2018 de 25 de enero de 2018, que se presentan, ya que pueden ser un antecedente para colocar la actividad de vivienda colaborativa dentro del marco de vivienda turística. Ya hay al respecto algunas sentencias en primera instancia y apelación con relación a *AIRBN* y *HÔME AWAY*, en ocasiones contradictorias.

⁴³ «*Los mecanismos para fomentar la confianza, tales como los sistemas de evaluación y calificación en línea y las etiquetas de calidad, pueden ser un instrumento esencial para superar la falta de información sobre los prestadores de servicios individuales. Dichos mecanismos de fomento de la confianza en la economía colaborativa han sido creados bien por las propias plataformas colaborativas, bien por terceros especializados y pueden ser especialmente importantes cuando no es aplicable la legislación vigente relativa a los consumidores*».

⁴⁴ En materia fiscal, en el sector de alojamiento se cita la posibilidad de facilitar el pago de las tasas turísticas en nombre de los prestadores del servicio.

COBO FERNÁNDEZ, V. (2017). Implicaciones fiscales del consumo colaborativo. Un análisis de la tributación del Airbnb. TFG UAB. [En línea] <http://ddd.uab.cat/record/170873>. 2017: En opinión de la autora, la UE ha hecho especial hincapié en la tributación del consumo colaborativo a los efectos del IVA; ha advertido de la necesidad de tributación de las rentas generadas por el alquiler en cada país y la variedad de estos, de la necesidad de declarar la renta en la declaración de cada trabajador por cuenta propia o ajena si lo hay. También se

hace alusión a la llamada tasa turística y a aspectos administrativos: concesión de licencias de actividad, emisión de declaración responsable, régimen sancionador administrativo. No se vería afectado el Impuesto sobre el patrimonio, el IBI o las tasas municipales.

⁴⁵ <http://cooperativa.cat/>. *Cloud housing*

⁴⁶ Así, la plataforma *Vida+Fácil* cuyo objetivo fundamental es *sacar el máximo rendimiento de la superficie disponible y de los recursos*; un modelo basado en la búsqueda del bien común para ofrecer una alternativa al régimen de propiedad, de alquiler e incluso a la contratación de hipotecas.

Se proponen hasta tres conceptos diferentes para la organización de los edificios: infraestructura, común y de residencia. La red de infraestructuras permite realizar las actividades cotidianas e impulsar el desarrollo social, con servicios de energía, limpieza, agua e incluso un club de compra. Los espacios de uso común, por su parte, se nutren de servicios para los residentes y el fomento de actividades colaborativas. Por último, las unidades residenciales están pensadas para ofrecer una respuesta sólida a las necesidades de las personas a lo largo de su vida.

⁴⁷ Un ejemplo de proyecto de vivienda colaborativa en construcción es www.entrepatis.org.

⁴⁸ <http://www.cohousing.org>. En este supuesto, la propiedad de las viviendas se mantiene en manos comunes —la más común es la cooperativa con cesión de uso constituida para crear, utilizar y gestionar—, y se cede el uso a los cooperativistas. La posición de cada socio le permite el uso indefinido de la vivienda, y el acceso a los servicios comunes: de ocio, sanitarios, servicios.

⁴⁹ Si el socio fallece, sus herederos pueden ejercer el derecho de uso (si cumplen los requisitos de los estatutos) o recibir el dinero aportado actualizado según los criterios convenidos. Si abandona la cooperativa recibe el dinero aportado actualizado, aunque esta devolución depende de la incorporación de un nuevo cooperativista, salvo que se cuente con un fondo de reserva suficiente.

⁵⁰ AGÜERO ORTIZ, A., y LÉRIDA NIETO, P. (2015). La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa? *Centro de Estudios de Consumo*, [En línea], <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf>, 8 de octubre de 2015, 21.

⁵¹ <http://entretrejas.org>, <http://encajesurbanos.com>

⁵² <http://increasis.org/>

⁵³ <http://esp.hospitalityclub.org>; <http://www.travelersfortravelers.com/>; <http://www.global-free loaders.com>.

Coachsurlfing.org es probablemente la más conocida, una empresa de consumo colaborativo que gestiona una red de 6 millones de viajeros, que intercambian alojamiento y vivencias.

⁵⁴ <http://www.woof.org/>; <http://mundoporlibre.com/2011/01/alojamiento-en-el-mundo-ii.html>

⁵⁵ Puede encontrarse en el ámbito español (<http://www.intercambiodecasa.es/http://www.homecompartia.com/>) y también internacional (<http://www.knok.com/>; <http://www.mytwinplace.com>)

⁵⁶ La mayoría de estas plataformas invierten en inmuebles de terceros —PRIVALORE (comprar, rehabilitar y vender; acorde con modelo de proyecto WellnessBuilding Standard), HOUSERS, INVESTAR (pequeños inversores).

⁵⁷ (<https://www.airbnb.es/> y <https://alterkeys.com/>) En el caso de AIRBNB encontramos las siguientes obligaciones: 1) Pago del arrendamiento a modo de retribución para el anfitrión (rendimiento económico del anfitrión). 2) Pago de la comisión del 3% del importe total del alquiler (rendimiento económico de Airbnb). Cesión de información del anfitrión y las transacciones llevadas a cabo por este. 3) Pago de la comisión del 6-12% del importe total del alquiler (rendimiento económico de Airbnb). Cesión de información del huésped y las transacciones llevadas a cabo por este. 4) Disposición por Airbnb frente al anfitrión de un sistema de pago seguro, regulación (políticas de cancelación, reembolso,...), garantía contra daños, reputación de los potenciales huéspedes, mecanismo de resolución de conflictos y servicio de atención al cliente. 5) Disposición por Airbnb frente al huésped de un sistema de pago seguro, regulación (políticas de cancelación, reembolso,...), reputación de los potenciales

anfitriones, mecanismo de resolución de conflictos y servicio de atención al cliente. 6) Puesta a disposición del alojamiento, en las condiciones y con los servicios establecidos en el anuncio.

Sobre el tema puede consultarse: COBO FERNÁNDEZ, V. (2017). Implicaciones fiscales del consumo colaborativo. Un análisis de la tributación del Airbnb. TFG UAB. [En línea] <http://ddd.uab.cat/record/170873>. Ob. cit.

⁵⁸ En 2014 y 2015, como advierte: GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 45-46/2015, 111.

⁵⁹ http://www.elconfidencial.com/amp/espana/madrid/2017-04-02/pisos-turisticos-regulacion-madrid-vivienda-carmena-cifuentes_1358984/: El presidente de los hoteleros madrileños asegura que en la capital todavía no se ha producido el fenómeno llegado a Barcelona, pero alerta de «síntomas» que ya indican un camino similar para Madrid como la subida del 10% en los precios del alquiler durante el último año, la expulsión de vecinos de sus barrios o la falta de seguridad para los consumidores que existe en los hoteles con licencia.

⁶⁰ Origen: 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...* el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, *de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales*, en donde aparece regulada la vivienda turística vacacional como antecedente normativo más cercano: GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. Ob. cit., 112-113.

⁶¹ DE LA ENCARNACIÓN, A.M. (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de Administración Local y Autonómica*, núm. 5, enero-junio de 2016, 23. «A pesar de ello, las Comunidades Autónomas han optado por regular tan solo el alquiler turístico de viviendas completas. En Baleares solo se permite la comercialización de viviendas, no de habitaciones para fines turísticos —Ley 8/2012 Turismo de Baleares—. Por su parte, el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, sobre viviendas de uso turístico en Aragón, tampoco permite alquilar habitaciones, siendo responsables de las infracciones a la normativa turística los propietarios y, en su caso, los gestores de las viviendas y los canales de distribución o promoción de la oferta turística.

En Canarias, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales, prohíbe de forma expresa la cesión por habitaciones, cuyo incumplimiento es sancionable. El caso más polémico a todas luces es el de Barcelona, en el que la falta de regulación de esta concreta figura ha avivado el conflicto público, enrareciendo la convivencia entre ciudadanos y turistas, manifestada de forma constante a través de numerosas movilizaciones vecinales que reivindican un modelo turístico menos agresivo para la ciudad... Barcelona será la primera ciudad en España en regular el alquiler de habitaciones para uso turístico en las viviendas.

La CNMC se muestra, sin embargo, totalmente a favor de que las Comunidades Autónomas permitan la cesión de estancias con finalidad turística en viviendas particulares. Es cierto que, hasta el momento, la CNMC ha adoptado un papel activo en la defensa de la economía colaborativa, demostrando que su postura es favorable a su existencia y a su no regulación.

En este sentido, sostiene que tras realizar una labor de seguimiento y revisión del conjunto de la normativa existente al efecto, en aras de la promoción de la competencia y una regulación económica suficiente, no debería someterse a regulación ya que, de forma general, perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva. Así ha quedado claro tras la interposición de sendos recursos contra los Decretos de Madrid y Aragón».

⁶² En general el alquiler por habitaciones no tiene regulación. Cataluña ha dictado el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) de 27 de enero, vigente desde su publicación en el BOPB el 6 de marzo de 2017. En él se prevé el ámbito de aplicación, la determinación de las condiciones del plan urbanístico, la determinación de zonas según el plan urbanístico con distancias mínimas entre los alojamientos y el desarrollo de un censo de alojamientos. En Galicia, en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en

la Comunidad Autónoma de Galicia, se permite el alquiler de habitaciones si el dueño vive en el inmueble, rigiéndose entonces por el derecho privado, al quedar fuera de las viviendas turísticas. Más reciente es la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, que prohíbe el alquiler de pisos a turistas hasta la determinación de zonas y condiciones según la ordenación urbanística —será cada ciudad quien permita o prohíba dicho alquiler— y en su artículo 50 prevé que, en el apartado 15: «*Las estancias turísticas reguladas en este capítulo son incompatibles con la formalización de contratos por habitaciones o con la coincidencia en la misma vivienda de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes, sin perjuicio de la regulación de estancias turísticas en habitaciones que se pueda establecer*». El Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, en su artículo 2, excluye de su ámbito de aplicación «*el subarriendo parcial de vivienda, el derecho de habitación*».

⁶³ DE LA ENCARNACIÓN, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales, *ob. cit.*, 36. «*la normativa autonómica no difiere en demasía en la regulación prevista sobre cesión del inmueble al completo, que es el primero de los requisitos que se establece por todas las Comunidades Autónomas, sin que quepa la posibilidad del arrendamiento turístico por estancias o habitaciones. Esta vivienda, por otro lado, no cabe que sea, en ningún caso, la residencia habitual del propietario, como ocurre en Madrid o en Barcelona, donde tampoco se permite convertir en HUT la primera vivienda. Una de las cuestiones que mayor problema de interpretación ha acarreado es la que se refiere a la manera de ofertar este alojamiento, ya que en general, se establece que debe hacerse a través de canales de oferta turística sin que quepa la publicidad directa por parte del propietario. Uno de los motivos que se apunta es que el consumidor pueda pedir responsabilidades a la agencia de viajes, que normalmente será más accesible, frente a la dificultad y coste que supondría reclamar a un proveedor, por ejemplo, de alojamiento en destino, gracias a la Directiva (UE) 2015/2302, sobre viajes combinados*».

Baleares fue pionera al establecer la primera ley turística que regulaba este tipo de estancias vacacionales ya en 2005, gracias a la Ley de comercialización de estancias turísticas en viviendas, permitiendo su comercialización siempre que su publicidad fuera gestionada exclusivamente a través de los canales de comercialización turística. También Valencia exige que la cesión de uso sea hecha a través de internet, o de gestoras u operadoras turísticas para poder ser reguladas a través del Decreto 92/2009, de 3 de julio y el Decreto 206/2010, de 3 de diciembre; para poder ofertarse a través del propietario de la vivienda, este debe dedicarse a la prestación de servicios propios de la industria hotelera, situación que no se da en Barcelona, ya que las HUT pueden ser comercializadas a través de canales de oferta turística, pero también por su propietario.

En Aragón, el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, sobre viviendas de uso turístico, establece la presunción de que se trata de viviendas turísticas cuando se den los requisitos de promoción o comercialización a través de canales de oferta turística y el periodo no sea superior a 30 días.

Sobre los requisitos a nivel administrativo, la mayor parte de las Comunidades han optado por la presentación de declaración responsable para solicitar su puesta en marcha (Madrid, Valencia o Aragón), no así en Cataluña, donde debe presentarse comunicación previa de inicio de actividad ante el Ayuntamiento competente. A continuación, es necesaria la inscripción de la vivienda en el registro correspondiente, siendo obligatorio que el número de inscripción se haga constar en toda publicidad de la vivienda; en Madrid es el Registro de Empresas Turísticas. En Cataluña es el Registro de Turismo de Cataluña. En Valencia es el Registro de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana (Decreto 75/2015, de 15 de mayo).

Pero no son estos los únicos requisitos necesarios para poder ofertar una vivienda turística. En cuanto al número de pernoctas que puede llevarse a cabo, se han establecido

periodos que varían desde las 5 noches que, como mínimo, establece Madrid, hasta un máximo de 31 días en Barcelona y en Aragón. Asimismo, en determinadas Comunidades el turista está obligado al pago de la tasa turística, que suele incluirse en el precio del alojamiento cuando se trata de hospedaje reglado. En Barcelona, estas cesiones de uso no eximen del pago del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos, que habrá de hacerse al final de cada estancia con la entrega previa de la factura por parte del propietario de la vivienda, que está obligado a presentar posterior liquidación ante la Agencia Tributaria. Por otro lado, también se exige disponer de cédula de habitabilidad, sin que el alquiler turístico pueda excederse del número de plazas indicadas en la misma; pero también estar amueblada de forma suficiente y disponer de los enseres y aparatos necesarios para su inmediata ocupación.

En Valencia deben disponer de la licencia de primera ocupación. En esta misma Comunidad se ha planteado un problema adicional, como es el de la necesidad o no de licencia ambiental prevista en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de prevención, calidad y control ambiental de actividades de la Comunidad Valenciana. El Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico, establece que, para la puesta en funcionamiento del alojamiento turístico se requiere (art. 24) que quede constancia de que el solicitante tiene a su disposición el certificado de compatibilidad urbanística y que cuenta con las autorizaciones exigidas —urbanísticas, ambientales y de apertura—. Esta circunstancia ha sido aprovechada por la Administración valenciana para paralizar esta actividad de cesión turística cuando no se hubiese solicitado dicha licencia, midiendo con el mismo rasero la oferta turística reglada y la no reglada. Los tribunales valencianos, sin embargo, se han desmarcado de esta tendencia al establecer la innecesariedad de esta licencia, por no encontrar indicios de potencial afección al medio ambiente cuando se trata de cesión de uso de viviendas turísticas.

En todo caso, en otros países, la regulación es local especialmente referida a número de noches máximo y pago de tasas, bien federal —USA—, o a nivel de Ayuntamiento —Ámsterdam, Hamburgo, Berlín, Londres—, imponiendo límites de objeto y tiempo.

Sobre el tema, de gran interés: La economía colaborativa y la vivienda turística no reglada. El caso de Valencia. (2017). Unión hotelera, Valencia. [En línea] <http://www.asolan.com/wp-content/uploads/2017/02/2017-Informe-Union-Hotelera-003.pdf>. 2017.

⁶⁴ En Madrid: Según la Concejalía de Desarrollo Urbano Sostenible, se trabaja por la vía de hecho, como otras ciudades —Ámsterdam— negociando directamente con las operadoras, Airbnb o similares, para establecer un protocolo de actuación o de regulación en torno a la vivienda turística, con vista también al desarrollo urbanístico de la ciudad.

Hay tres medidas que Madrid quiere extrapolar del ejemplo de Ámsterdam: 1. Establecer un máximo de tiempo, «de manera que defines 60 días, 120 días, lo que sea, y con la operadora pactas que cuando una vivienda o habitación supera esos días al año, sale de la web, de manera que se retira de la oferta hasta el año siguiente»; 2. Garantizar que sea el propietario de la vivienda quien alquile, no una empresa, «esto permite que la gente que está completando su hipoteca o llegando a fin de mes alquilando su casa pueda seguir haciéndolo, pero impide que alguien pueda montar una empresa de alojamiento turístico sin pagar impuestos, sin cumplir normativa, etcétera»; 3. Implantar tasas turísticas para viviendas turísticas, no para el hotel, que ya paga impuestos, ya paga tasas. La vivienda turística no paga impuestos. En otras ciudades centroeuropeas, e incluso en algunas americanas, de acuerdo con las operadoras, se ha hecho que una parte del beneficio del arrendador revierta en el municipio». https://www-elconfidencial-com.cdn.ampproject.org/c/www.elconfidencial.com/amp/empresas/2017-04-15/madrid-tasa-viviendas-turisticas-airbnb_1366504/

La Comunidad de Madrid está modificando el decreto de regulación de las viviendas de uso turístico, aprobado en julio de 2014. Entre las novedades de este decreto está eliminar el requisito mínimo de contratación por tiempo inferior a 5 días —en cumplimiento de la STSJ de Madrid 302/2016 de 2-6; crear un certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), un documento técnico cuya finalidad es garantizar al usuario de la vivienda en la

que va a alojarse que esta cumple con unos parámetros determinados de seguridad, ventilación, agua y energía, que deberá realizarse por un «profesional acreditado». Esta propuesta de decreto además introduce la posibilidad de prohibir la implantación de viviendas de uso turístico en las comunidades de propietarios cuando sus estatutos así lo recojan de forma expresa, o que las plataformas de viviendas turísticas estén sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo cuando incumplan las normas básicas de convivencia. Junto a los Ayuntamientos, el Gobierno regional incrementará las inspecciones para evitar los apartamentos no registrados —en la actualidad la práctica mayoría—, lo que previsiblemente tendrá como consecuencia un aumento de las sanciones. El texto también contempla que se elimine el requisito de contratación de estas viviendas por un tiempo inferior a cinco días (atendiendo al requerimiento del Tribunal Superior de Justicia de Madrid) y desaparece además el concepto de «habitualidad» y el plazo mínimo de tres meses que se exigía para el ejercicio de la actividad turística. En el nuevo decreto se introducen de forma específica nuevas obligaciones de los titulares o propietarios con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana, como tener contratado un seguro de responsabilidad civil, disponer de hojas de reclamación o respetar la ratio de capacidad de personas que se pueden alojar en función de las dimensiones de la vivienda.

Se establece además la obligación de los propietarios de remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a las personas alojadas en sus inmuebles.

Otros de los requisitos que se pedirá a las viviendas de uso turístico en la nueva regulación es que dispongan de un extintor manual, a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda, señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida así como de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

Finalmente, se hace una remisión expresa a la Ley de Ordenación del Turismo relativa a los derechos y deberes de los usuarios de los alojamientos turísticos de forma que se establezca la obligación de cumplir las normas básicas de convivencia y cívicas (que el propietario deberá comunicar al inquilino) y se alude a las consecuencias que tendrá el incumplimiento de las citadas normas.

⁶⁵ Realidad y posibilidades del Consumo colaborativo (2014). ADICAE Andalucía diciembre 2014. [En línea] <http://www.consumoresponde.es/sites/default/files/articulos/Informe%20ADICAE%20Consumo%20Colaborativo%20Andalucia%20dic%202014.pdf>

⁶⁶ Consumo colaborativo y economía compartida. Una visión general y algunas experiencias en Aragón (2013). ECODES. <https://es.scribd.com/document/200955323/Consumo-colaborativo-y-economia-compartida-pdf>. 2013.

⁶⁷ En opinión también de COBO FERNÁNDEZ, V. (2017). Implicaciones fiscales del consumo colaborativo. Un análisis de la tributación del Airbnb. TFG UAB. [En línea] <http://ddd.uab.cat/record/170873>. *ob. cit.*, En todo caso, advirtiendo que tras el reconocimiento estatal, las CCAA procederían a regular los aspectos administrativos.

⁶⁸ También coincide con esta opinión: MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *International Journal of Scientific Management and Tourism*. Vol. 2,1, 373. Se refiere a los supuestos como asimilados al contrato de hospedaje o al arrendamiento de vivienda de corta duración. Denomina las relaciones con la plataforma: verticales y a las de anfitrión y huésped: horizontales.

⁶⁹ Hay autores partidarios de que pueda serlo el propietario o titular del derecho de uso sobre el mismo —arrendatario, por ejemplo, siempre que consienta el arrendador: MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *Ob. cit.*, 375.

⁷⁰ Así se manifiesta ROMÁN MÁRQUEZ, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos. *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6/2014, 6; y GÓMEZ PERALS, M. (2015). El arrendamiento turístico y la información territorial al servicio del ciudadano. *RDP* núm. 4/2015, 34 y sigs.: Incide en la necesidad de concretarlos: derechos y deberes, infracciones y sanciones, condiciones de la oferta. Propone la coordinación e información y aclaración respecto del estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria.

⁷¹ QUICIOS MOLINA, M.S. (2013): Del contrato de arrendamiento. *Comentarios al Código Civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Dir.), tomo VIII, Valencia, Tirant lo Blanch 2013, 10921 y sigs.

⁷² BOTELLO HERMOSA, J.M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos urbanos o Código Civil? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754/2016, 1003 y sigs.

Sobre el derecho de habitación y su flexibilidad real ha escrito recientemente GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2017). Determinación del derecho de habitación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 763/2017, 2646 y sigs.

⁷³ Muy interesante el artículo de NASARRE AZNAR, S. (2016). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 747/2015, 205 y sigs. Realiza un estudio en países europeos del Sur (España, Portugal, Malta) y Norte (Suiza, Alemania, Austria) de Europa, ya que el alquiler presenta grandes diferencias entre ambos en su aplicación práctica y teórica.

Advierte que en España la tasa de alquiler es muy baja... hay dificultades de alcanzar el equilibrio entre las posiciones jurídicas del contrato: arrendatario: hogar, frente a arrendador: uso y ganancia. Se incide en que el primero precisa seguridad y estabilidad, el segundo una previsión de desahucio rápido y garantías que aseguren el pago de la renta.

Para el fomento del arrendamiento propone varias medidas:

A FAVOR DE ARRENDADOR: Planes de rehabilitación y regeneración con subvenciones, rehabilitación a cambio de renta, más aún tras la obligatoriedad de los certificados de eficiencia energética. Mayores garantías legales y fianzas: constitución de garantía a favor del arrendador sobre los bienes muebles depositados en la vivienda, para el caso de impago. Agilizar el proceso de desahucio en caso de impago, y prever más recursos para los tribunales competentes —especiales—. Previsión de métodos alternativos de resolución de conflictos.

A FAVOR DE ARRENDATARIO: Asequibilidad: favorecer el equilibrio en la renta, necesario para el arrendatario —posibilidad de articular sistemas de control de renta—. Mayor control de la repercusión de gastos y coste en el arrendamiento. Mayor estabilidad del arrendamiento: duración mínima y posibilidad de pactar su carácter indefinido. Carácter personal del contrato, con implicaciones o efectos reales; revisión de los derechos de adquisición preferente a favor de arrendatarios. Mayor flexibilidad del contrato: admisibilidad de cesión y subarriendo, desistimiento anticipado sin pago de renta pero con respeto al plazo legal.

Concluye el autor afirmando que «*Los arrendatarios en Suiza, Alemania y Austria, siempre que cumplan sus obligaciones, tienen más estabilidad y flexibilidad (libertad) que en los países euromediterráneos estudiados y es un tipo de tenencia destinada a ser más asequible*».

⁷⁴ LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994: —*Los objetivos y finalidad de la Ley no responden al supuesto—*

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda. 1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda. 1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recae sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4. Régimen aplicable. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley —arrendamientos de temporada— y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Artículo 5. Arrendamientos excluidos. e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

Artículo 9. Plazo mínimo. 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años...

Sobre el tema: SERRA RODRÍGUEZ, A (2016). Del contrato de arrendamiento. En Cañizares, De Pablo, Orduña, Valpuesta (dir.). *Código Civil comentado* (2016), 2ª Ed, Navarra: Civitas-Thomson Reuters, 350. BLANCO CARRASCO, B. (2013). La reforma de la Ley de arrendamientos urbanos a través de la Ley 1/2013 de 4 de junio. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, núm. 4/2013, 607-654. DE LA IGLESIA PRADOS, E. (2013). La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013. *Actualidad Civil*, núm.11/2013, 1261. BERROCAL LANZAROT, A.I. (2013). Análisis de la Ley 4/2003, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Actualidad Civil*, núm. 7-8/2013, 850. MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *Ob. cit.*, 377. También una breve referencia, con remisión a otros autores, en ÁLVAREZ OLALLA, P., CÁMARA ÁGUILA, P., COSTAS RODAL, L., MORALES IMBERNÓN, N., y QUICIOS MOLINA, S. (2013). Contratos de cesión temporal de uso y disfrute. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Tratado de Contratos* tomo II (2013). Valencia: Tirant lo Blanch, 2645 y sigs.

⁷⁵ En concreto, se refiere a ambas opciones: arrendamiento para uso distinto de vivienda, o arrendamiento de vivienda turística: GÓMEZ PERALS, M. (2015). El arrendamiento turístico y la información territorial al servicio del ciudadano. *Ob. cit.*, 25 y sigs. Estudia especialmente el supuesto del artículo 5.e), incluido en 2013, que requiere vivienda completa, completamente equipada, ofrecida en canales turísticos con fin lucrativo, y sometida a una norma sectorial previa; en este caso la LAU excluye su aplicación y se remite a la normativa turística sectorial. En principio, según el Plan Nacional del Turismo 2012-2015, la pretensión de la exclusión era la armonización de normas, el aumento de la calidad del alojamiento y el cumplimiento de las normas. Se observa la dificultad de armonización real, las consecuencias de la exigencia de licencias y restricciones excesivas al propietario, la exclusión del ámbito del derecho de consumo, y la posible *alegalidad* y fraude de ley. Además, indica que la exclusión de la LAU a favor de una norma inexistente puede llevar al recurso al del Código Civil como supletorio, que en algunos casos el recurso será al derecho foral y en otros no; a lo que se añade la dificultad de coordinar la variada normativa en el sector turístico.

También muy crítica con la reforma, que invita a pensar en razones financieras —tributos autonómicos— o beneficios a favor de ciertos lobby —hoteleros—, se expresa GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2013). El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler. *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 6/2013, 181.

⁷⁶ ROMÁN MÁRQUEZ, A (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos. *Ob. cit.*, 1 y sigs.

⁷⁷ MARTOS CALABRUS, MA (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de Derecho Civil*, núm. 1/2014, [En línea]. <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>, 91 y sigs. Se manifiesta de acuerdo con esta autora: GUILLÉN NAVARRO, NA (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Ob. cit.*, 117. También MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. (2014). La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la LAU. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, núm. 15/2014, 157.

⁷⁸ También presenta como opción el subarriendo, rechazada porque el titular que cede el alojamiento colaborativo no es el arrendatario: MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *Ob. cit.*, 378.

⁷⁹ MOYA BALLESTER, J. Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *ob. cit.*, 373.

⁸⁰ Arrendamiento de vivienda habitable para un uso distinto de la necesidad permanente de vivienda, temporalidad que afecta al uso no a la duración del contrato, en el ámbito de la causa del contrato: BOTELLO HERMOSA, J.M. (2016). Los arrendamientos por temporada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756/2016, 1966, 1989. Desarrolla ampliamente las características de este contrato: MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. (2014). La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la LAU. *Ob. cit.*, 160 y sigs. También FELIU AMENGUAL, B. (2014). Arrendamientos urbanos: de la Ley estatal 4/2013 a la Ley General Turística. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, núm. 15/2014, 177 y sigs.

⁸¹ Debe cumplir varios requisitos: vivienda completa, en condiciones de uso inmediato, comercializada en canales de oferta turística, con finalidad lucrativa, sometida a una normativa sectorial específica.

Por ello, si se trata de relación entre particulares, sin comercializar en canales de oferta turística, no estaríamos en este supuesto sino en el de arrendamiento de temporada.

⁸² Puede citarse como ejemplo el supuesto catalán, contenido en el Decreto 159/2012, que incorpora datos interesantes: vivienda completa, con un límite de días al año, y de alquileres al año. Se somete la vivienda a requisitos técnicos, inscripción de un registro, respeto a los usos del sector y normas de la comunidad de propietarios, régimen sancionador. Se incentiva a los Ayuntamientos mediante la participación en la tasa turística. También el valenciano, del Decreto 92/2009, aunque este exige la habitualidad y criterios subjetivos: cesión por empresas gestoras de viviendas —al menos 5 viviendas—, prestación de servicios complementarios, y solo si se recurren a través de canales de comercialización turística. Lo que no responda a estos requisitos puede acudir al arrendamiento por temporada de la LAU, pero el arrendador debe advertirlo al usuario.

⁸³ MARTOS CALABRUS, M.A. (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de Derecho Civil*, núm. 1/2014, [En línea]. <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>, *Ob. cit.*, 101; MONTES RODRÍGUEZ, M.P. (2016). El arrendamiento turístico en la comunidad valenciana. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 4/2016, 215 —indica que sería el arrendamiento de cosa, inmueble urbano, regulado por el del Código Civil y descrito en él en el artículo 1543... y con carácter supletorio, las normas contempladas en los artículo 1546 y sigs. del Código Civil.

⁸⁴ BOTELLO HERMOSA, J.M. (2016). Los arrendamientos por temporada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos. *Ob. cit.*, 1981.

⁸⁵ MONTES RODRÍGUEZ, M.P. (2016). El arrendamiento turístico en la comunidad valenciana. *Ob. cit.*, 210.

⁸⁶ ROMÁN MÁRQUEZ, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos. *Ob. cit.*, 6 y sigs. También advierte de la importancia de considerar consumidor al usuario de vivienda: MONTES RODRÍGUEZ, M.P. (2016). El arrendamiento turístico en la comunidad valenciana. *Ob. cit.*, 202.

⁸⁷ GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Ob. cit.*, 120 y sigs.

⁸⁸ Los artículos 1546 y sigs. sobre sujetos, objeto y contenido del contrato, así como extinción del mismo. Favorable a esta opción se manifiesta BOTELLO HERMOSA, J.M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos urbanos o Código Civil? *Ob. cit.*, 1002. Analiza las razones de la exclusión

de la LAU en detalle, con el estudio de los artículos de la misma, por incompatibilidad entre el objeto y causa del contrato sometido a la LAU con la cesión de una habitación, y de la jurisprudencia favorable a cada una de las opciones posibles. Los artículos del Código Civil que considera son: 1542-1574; 1580-1583.

⁸⁹ MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. (2014). La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la LAU. *Ob. cit.*, 166. Alude al régimen legal: normas administrativas de ordenación turística, del Código Civil sobre huésped y hostelero, y supletoriamente las de arrendamiento de cosa y servicios y depósito necesario del Código Civil.

⁹⁰ BALLESTEROS DE LOS RÍOS, M. (2014). Contratos turísticos, de alojamiento de personas y avituallamiento. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Tratado de Contratos* tomo IV (2014). Valencia: Tirant lo Blanch, 5487 y sigs.; REPRESA POLO, M.P., y DE HARO IZQUIERDO, M. (2014): Los contratos de hospedaje y reserva de alojamiento, *Contratos*, YZQUIERDO TOLSADA (dir.). tomo V, Navarra, Thomson Reuters-Aranzadi 2014, 339 y sigs.

⁹¹ MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. (2014). La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la LAU. *Ob. cit.*, 156.

⁹² SAN JULIÁN PUIG, V. (2011). El contrato de hospedaje ¿derecho común del alojamiento? *Revista Aranzadi de Derecho patrimonial*, núm. 27, 2011, 119 y sigs. También los distingue: MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *Ob. cit.*, 377.

⁹³ Tanto la doctrina como la jurisprudencia son partidarias de calificar el contrato de hospedaje como contrato mixto en el que se combina arrendamiento de cosa, contrato de servicios y depósito. Se habla de su carácter de «contrato nominado pero atípico ya que carece de regulación propia tanto en el Código de Comercio como en el Código Civil y únicamente en la abundantísima reglamentación administrativa relativa a turismo aparece con importancia destacada. En efecto, en tan solo cuatro artículos sueltos el Código Civil hace referencia a este contrato: dos de ellos —artículos 1783 y 1784— en sede de depósito; uno —artículo 1922,5— relativo a créditos preferentes; y otro —artículo 1967,4— sobre prescripción. Esto por lo que se refiere a la regulación concreta, porque también es cierto que, con carácter general, a este contrato se le ha de aplicar lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Consumidores y usuarios, en lo que el hospedaje tiene que ver con los derechos de los consumidores y usuarios y en lo relativo a responsabilidad civil por los daños causados por productos defectuosos; también se le aplica lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; y, por último, lo dispuesto en las normas generales que, sobre contratación en general y obligaciones, contiene el Código Civil... la relación que media entre el prestador del servicio —el hotelero— y el cliente, se articula por medio de un contrato y es al Derecho privado, en este caso al Código Civil y demás leyes complementarias a las que se ha hecho referencia más arriba, a quien corresponde dotar de contenido a esta relación contractual y ello con independencia de si a esa relación contractual se ha llegado sin intermediarios (contrato de consumo directo, realizado entre el hotelero y el cliente) o si se ha llegado a través de su mediación (contrato de consumo de mediación, a través de una Agencia de Viajes; o contrato turístico interempresarial, a través de una Agencia Mayorista Tour Operador)... estamos ante una realidad que enlaza tres aspectos importantes, aspectos que, de alguna manera, dan unidad a este contrato. Esos tres aspectos son la idea de actividad, de empresa y de servicio... El alojamiento hotelero está prestado por empresas que se dedican de manera profesional y habitual a proporcionar albergue a cambio de precio... Alojamiento extra hotelero: apartamentos turísticos: son los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, de ahí que sean

ofertados al público para su utilización temporal o estacional. En algunas legislaciones se les conoce y nombra como «viviendas turísticas vacacionales»... de vivienda completa... es arrendamiento de temporada... aprovechamiento por turnos... campings... casas rurales... ciudades de vacaciones... albergues... alojamiento en habitaciones en casas particulares... es posible hablar del hospedaje como una categoría contractual unitaria aplicable a todas las realidades que se acogen bajo la categorización de alojamiento hotelero y extra hotelero, dadas las características comunes que comparten... Todas ellas responden al concepto genérico de hospedaje o alojamiento en su sentido más genuino, recogido por el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua: (hospedaje) alojamiento y asistencia que se da a una persona; (alojamiento) lugar donde una persona o grupo de personas se aloja, aposenta o acampa. Nos encontramos pues con un contrato clásico, ya que el Código Civil lo contempla desde sus orígenes, pero con unos contenidos y tipologías en los que cristalizan las necesidades actuales de una sociedad moderna, en la que el ocio ocupa un lugar destacado. Se trata pues, de actualizar este contrato tipo tan escasamente regulado por el Código Civil. Hoy ya no hay «fondas y mesones», ni tampoco «fondistas», «mesoneros», ni «posaderos» y no se trata simplemente de hacer una adaptación terminológica a la realidad actual. El problema y reto es, ante la ausencia o laguna de normativa específica, lograr la integración actual de ese contrato clásico... contrato de adhesión... encontrar una categoría unitaria (y unificar aspectos comunes: garantía de prestaciones, sistema de protección o responsabilidad y deberes de información o transparencia): SAN JULIÁN PUIG, V. (2011). El contrato de hospedaje ¿derecho común del alojamiento? *Ob. cit.*, 119 y sigs. Advierte también de la distinción inicial entre hospedaje civil y mercantil en función de la nota de profesionalidad, finalmente resuelta a favor de la Mercantilidad y el recurso al del Código Civil como derecho común, pese a la abundante regulación administrativa en razón de su incidencia en el sector turístico. NAVARRETE, A. (1958). Contrato de hospedaje y negocio de hostelería. *Revista de Derecho Mercantil* núm. 70/1958, 1 y sigs.

⁹⁴ A favor de la de servicios, frente a la mayoritaria: CASTAÑOS CASTRO, P (2014). Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*. num.6/2014, 1-13. La mayoritaria admitida por doctrina y jurisprudencia: A nivel jurisprudencial, la STS de 20 de junio de 1995 (RJ 1995, 4932) nos recuerda que el contrato de hospedaje es un contrato de naturaleza compleja y de tracto sucesivo en el que «se combina arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito, para los efectos que introducen... un contrato mixto o complejo en el que el hostelero se compromete a llevar a cabo a favor del cliente distintas prestaciones, siendo las más significativas el arrendamiento de cosa, manifestado en la transmisión del goce y uso de la habitación de hotel, y el arrendamiento de servicios... Y esto es precisamente lo que trataremos de defender: lejos de ser un contrato complejo, el contrato de hospedaje es, en puridad, un contrato de servicios, en el que, a pesar de la diversidad de prestaciones, la profesionalidad que caracteriza al hostelero las convierte, a todas ellas, junto a otros factores que analizaremos a continuación, en servicios a favor del consumidor». Y ello tras analizar los deberes del contrato: custodia o depósito, alojamiento —diferente del arrendamiento de cosa por la nota de exclusividad de este inexistente en el hospedaje; diferente del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles que es un contrato típico cuya causa es el intercambio del uso de una cosa más los servicios a cambio de un precio sin que los servicios sea causa esencial concluyendo que decisión de contratar el hospedaje no viene determinada por la cesión del uso de un bien inmueble, sino por la prestación continuada de unos servicios, entre los que se engloba, claro está, el servicio de alojamiento-manutención.

⁹⁵ Algunos autores se manifiestan a favor de la función esencial de mediación: MOYA BALLESTER, J. (2016). Una aproximación al régimen legal aplicable en el ámbito del turismo colaborativo. *Ob. cit.*, 374 y sigs. Así se refiere a funciones esenciales de intermediación, custodia de depósito, junto con otras de información propias de una red social —verificación datos, comentarios—. Sobre mediación, de interés: ARGUDO PÉRIZ, J.L.; SESMA SÁN-

CHEZ, B. (2014). El contrato de mediación o corretaje. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 571 y sigs.

⁹⁶ ALBIEZ DOHRMANN, K.J. (2013). Del arrendamiento de obras y servicios. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Comentarios al Código Civil* tomo VIII (2013). Valencia: Tirant lo Blanch, 11171-11214. SERRA RODRÍGUEZ, A. (2016): Del arrendamiento de obras y servicios. En Cañizares, De Pablo, Orduña, Valpuesta (dir.). *Código Civil comentado* (2016), 2ª Ed, Navarra: Civitas-Thomson Reuters, 454. ALONSO PÉREZ, M.T.; ALMAGRO MARTÍN, C. (2014). El arrendamiento de servicios. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 51 y sigs.

⁹⁷ BARRIO GALLARDO, A., ÁLVAREZ MARTÍNEZ, J. (2014). El contrato de mandato. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 373 y sigs. GUTIÉRREZ GILSANZ, A., y RIBES RIBES, A. (2014): El contrato de mandato. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.). *Contratos* tomo IV (2014). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi, 477 y sigs.

⁹⁸ Solo a partir de la celebración del contrato los efectos se producirán entre mandante y tercero —1717 del Código Civil—. En caso de extralimitación: el mandatario se obliga si ratifica expresa o tácitamente. Si no hay ratificación, el mandatario es responsable frente al tercero, al que habrá de indemnizar si ha traspasado los límites del mandato.

⁹⁹ RD 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, modificado por el Real Decreto 564/2017, de 2 de junio. En particular la disposición transitoria única. «*Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios protegidos oficialmente. 1. La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de los edificios protegidos oficialmente que no estén excluidos por el artículo 2. 2, a) del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados una vez transcurrido el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente real decreto.*»

¹⁰⁰ Así puede verse: GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2017). Determinación del derecho de habitación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 763/2017, 2652 y sigs.: «*El principio de especialidad consiste en definir o especificar todos los elementos de la relación jurídico-registral, entendiendo por esta todas las situaciones jurídicas inscribibles, es decir, aquellas susceptibles de ser inscritas y oponibles. Ello implica que tanto el sujeto (titular registral), como el objeto inscribible (finca y derecho), así como las diversas y múltiples circunstancias particulares que nos sirven para identificar las situaciones inscribibles y diferenciarlas de otras, deben estar perfectamente descritas en el asiento registral. Se trata, en teoría, de un principio de carácter formal, pero, creemos que tiene un contenido material importante, ya que es el fundamento, el que hace posible, el principio de publicidad registral. Solo si las situaciones inscribibles están perfectamente descritas y detalladas podrán ser conocidas y oponibles frente a terceros.*»

También puede consultarse: GÓMEZ GÁLLIGO, J. (1994). El principio de especialidad registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625/1994, 2389 y sigs.; y GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2005). *El principio de especialidad registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

*(Trabajo recibido el 7-2-2018 y aceptado
para su publicación el 9-3-2018)*