

El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica

The homes for holiday use from the Law 4/2013: the required joint interpretation of the LAU and the regional tourism legislation

por

HERMINIA CAMPUZANO TOMÉ
Profesora Titular de Derecho Civil
(acreditada a Catedrática)
Universidad de Oviedo

RESUMEN: En nuestro Ordenamiento jurídico, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, los contratos de alquiler de viviendas para uso vacacional o turístico encontraban acogida en el ámbito de aplicación de la LAU bajo la figura de los arrendamiento de temporada. La nueva norma modifica el artículo 5 LAU añadiéndole un nuevo párrafo e) conforme al cual se excluye del ámbito del ámbito de aplicación de la LAU «*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». El alcance real del precepto exige una interpretación conjunta del precepto con la legislación turística de las distintas CCAA al objeto de determinar cuál es la cesión temporal de uso arrendaticio que, por no encontrar acogida en el ámbito de aplicación de la legislación turística de las CCAA, va a quedar sometida al régimen jurídico de la LAU y cuál la que, por conllevar el ejercicio de una actividad turística y ser calificada como cesión turística, quedará sometida al régimen jurídico de las legislaciones turísticas autonómicas y excluida del ámbito de aplicación de la legislación arrendaticia. Igualmente, se hace necesario verificar la transcendencia que adquiere la circunstancia de promocionar o comercializar una vivienda en canales de oferta turística como requisito suficiente para convertir un contrato de arrendamiento de temporada para uso vacacional en contrato de arrendamiento turístico.

ABSTRACT: In our legal system, until the entry into force of Law 4/2013 of June 4, contracts dwelling for holiday use were received in the scope of the LAU under the figure of the leasing season. The new standard changes the artículo 5 LAU adding a new paragraph e) under which it excludes from the scope of the LAU «Temporary agency use of an entire furnished and equipped ready for immediate use, marketed or promoted in housing supply channels Desk and made for profit, when subjected to a specific system, derived from its industry regulations». The actual scope of the provision requires a joint performance with the tourism legislation across territories in order to determine the temporal assignment of tenancy use, not to find its way into the scope of tourism legislation of the CCAA, will be subject to the legal regime of the LAU and what that, by entailing the exercise of tourism and tourist qualify as assignment, shall be subject to the legal regime of the regional tourism laws and excluded from the scope of tenancy legislation. Similarly, it is necessary to verify that acquires significance fact promote or market a home in tourism channels as sufficient to convert a seasonal lease for holiday use in tourist lease contract requirement.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento de temporada para uso vacacional. Arrendamiento turístico. Cesión temporal de uso. Canales de oferta turística. Intermediador turístico.

KEY WORDS: *Leasing season for holiday use. Turist lease. Temporary assignment of use. Channels of tourist offer. Tourist intermediary.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL ESTADO DE LA CUESTIÓN A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 4/2013.—III. INTERPRETACIÓN DEL PÁRRAFO e) DEL ARTÍCULO 5 LAU. 1. SIGNIFICADO

DE LA EXPRESIÓN «CESIÓN TEMPORAL DE USO». 2. LA CESIÓN DE USO TURÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA LEGISLACIÓN TURÍSTICA. DIFERENCIAS ENTRE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. A) Evolución legislativa de la legislación turística autonómica. B) Especial estudio de la legislación sobre alojamientos turísticos en las CCAA de Cataluña y Baleares. *a) Estudio del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña. b) La comercialización de estancias turísticas en la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo Balear.*—IV. EL REQUISITO DE LA PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA. 1. RELEVANCIA DE LA COMERCIALIZACIÓN DE UN INMUEBLE PARA USO VACACIONAL EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA EN ORDEN A LA TRANSFORMACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA EN TURÍSTICO. 2. CONCEPTO DE «CANAL DE OFERTA TURÍSTICA». LA NECESARIA DIFERENCIA ENTRE INTERMEDIADORES DE VIVIENDAS PARA USO VACACIONAL Y LAS EMPRESAS DE INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA.—V. CONCLUSIONES

I. INTRODUCCIÓN

El alquiler de apartamentos o viviendas para uso turístico realizado entre particulares se enmarca dentro de la modalidad de alojamiento turístico privado¹. Tal modalidad integra una variada tipología² que, unida a la diversidad de sujetos implicados en el ámbito del sector turístico con diferentes intereses en juego, motiva que no siempre sea fácil determinar el régimen jurídico al que han de quedar sujetos los contratos a través de los cuales se cede y pone a disposición del turista el correspondiente alojamiento privado.

Las relaciones contractuales mediante las cuales se puede llevar a cabo la actividad de alojamiento privado de uso turístico son muy diversas: unas de naturaleza compleja, como el contrato de hospedaje, otras puramente civiles, como el contrato de arrendamiento, y otras, enmarcadas dentro de lo que en el ámbito del derecho administrativo y autonómico se conceptúan como contratos turísticos. Dejando al margen el contrato de hospedaje, de carácter atípico y en el que se combinan prestaciones de distintas figuras contractuales³, la dificultad principal surge al momento de fijar cuándo debe otorgarse al alquiler de un alojamiento privado la calificación de «turístico», y cuando de arrendamiento de temporada. En el primer caso, sometido a la correspondiente reglamentación administrativa y autonómica del sector turístico y en el segundo, como producto resultante de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, al régimen especial de Arrendamientos Urbanos. La diferencia reviste especial importancia dado el marcado carácter rígido e intervencionista de la normativa sectorial turística frente a la libertad contractual derivada de la legislación arrendaticia.

El problema planteado adquiere especial relevancia respecto a una forma concreta de alojamiento privado que emerge con fuerza en los últimos años⁴: el alquiler de apartamentos o viviendas para uso vacacional o turístico promovido entre particulares. Constituye una modalidad que brota con fuerza para dar respuesta a la creciente demanda de los turistas⁵, que ven en esta modalidad de alojamiento mayores ventajas y comodidades que las proporcionadas por los establecimientos de alojamiento turístico colectivo. Se desarrolla normalmente a través de contratos de arrendamiento temporales mediante el cual el propietario-arrendador de un piso o apartamento amueblado y en condiciones de inmediata utilización, cede su uso al arrendatario, a cambio de un precio, para su disfrute en épocas vacacionales. La cesión del inmueble puede ser realizada directamente por el propietario, o a través de terceros intermediarios que ponen en contacto a las partes facilitando su oferta y comercialización. Son contratos privados cuyo objeto es un inmueble de dominio propio y cuya finalidad última es proporcionar al turista el uso o goce del inmueble para su disfrute temporal en períodos vacacionales, que pueden consistir en días, semanas o meses. A través del mismo no se presta ningún tipo de servicio complementario al del mero alojamiento.

Así conformados, se presentan como figuras contractuales de alojamiento privado para uso vacacional sin encaje en la modalidad de alojamiento turístico previsto por las legislaciones turísticas de las diversas Comunidades Autónomas. Sí encuentran refugio en el ámbito de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) como contratos de arrendamiento temporal y en el de concretas disposiciones autonómicas bajo la modalidad de «viviendas de uso vacacional». En este escenario, la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio *de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas*⁶ ha venido a sembrar dudas acerca del régimen jurídico al que deben quedar sometidos a partir de su aprobación.

II. EL ESTADO DE LA CUESTIÓN A PARTIR DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 4/2013

En nuestro Ordenamiento jurídico, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, la naturaleza civil de los contratos de alquiler de apartamentos o viviendas para uso vacacional y turístico efectuados entre particulares era aceptada sin problemas, quedando sometidos al ámbito de aplicación de la LAU bajo la figura del arrendamiento de temporada. Configurados como contratos celebrados sobre un bien inmueble cuyo destino principal no es la necesidad permanente de vivienda, encontraban claro refugio bajo el paraguas legal del artículo 3. 1 LAU como «*arrendamientos distintos al de vivienda*». Su finalidad para uso vacacional, lejos de eliminar tal calificación, los dejaba enmarcados

con «especial» consideración en la categoría de arrendamiento de temporada al establecer el párrafo 2.^º que «...*En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra...*». Se regirán, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4.2 LAU, por la voluntad de las partes, a falta de pacto, por lo dispuesto en el Título III LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Siendo ello así, el crecimiento experimentado en los últimos años y la fuerza con la que emergen como alternativa de alojamiento para los turistas, motivó que los establecimientos de alojamiento colectivo, que veían en los alquileres de apartamentos por cortos períodos de tiempo una especie de competencia desleal, elevaran sus voces presionando al legislador para que promoviera su regulación y los excluyera del ámbito de aplicación de la legislación civil arrendaticia. El legislador, cediendo en cierto modo a tales presiones y en *un intento de evitar situaciones que podrían estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal*⁷, procedió a la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio. La norma, si bien deja vigente y sin cambio alguno el artículo 3.2 LAU referente a los arrendamientos de temporada, modifica, a través de su artículo 1.2, el artículo 5 LAU añadiéndole un último apartado conforme al cual quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley «... 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*»⁸.

La modificación genera desconcierto e incertidumbre entre los propietarios de alojamientos privados que dudan acerca de si la modificación del artículo 5 LAU conlleva la cercenación de su derecho a seguir alquilando sus pisos y apartamentos por temporadas para uso vacacional bajo el amparo de la LAU. Tienen miedo a quedar fuera de la legalidad si el alcance de la exclusión se extiende a los alquileres temporales de viviendas para uso vacacional que se oferten o comercialicen en páginas web o portales inmobiliarios, dejándolos sometidos a la rígida regulación turística de las CCAA; de ser así, no ven en modo alguno justificada la actitud del legislador de eliminar por su sola voluntad de querer que así sea contratos de arrendamiento civiles con plena acogida en la normativa de Arrendamientos urbanos a través de la figura de los arrendamientos temporales. Como tendrá ocasión de verificar, no es esta la interpretación que se deriva del precepto, que solo excluye del ámbito de aplicación de la LAU a la cesión de uso temporal «*cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*». Como la mayor parte de las legislaciones autonómicas, a excepción de algunas como la catalana y la de la Comunidad de Madrid, no han previsto en su articulado figuras contractuales en la que tengan cabida los arrendamientos de temporada para uso vacacional, hay que concluir que estos, por no disponer de un régimen específico en la normativa sectorial

turística, seguirán encontrando refugio en la LAU como contratos perfectamente legales. En cualquier caso, dada la diversidad de intereses en juego: propietarios de viviendas, empresas que explotan apartamentos turísticos, webs y portales comercializadores de apartamentos y viviendas, hoteleros, el conflicto estaba servido y las posiciones encontradas y difícilmente conciliables.

Situados en este escenario, es el momento de preguntarnos, el porqué de la reforma. ¿Por qué esa insistencia en extraer de la LAU este tipo de arrendamientos?, ¿Supone la reforma una sanción a este tipo de contratos? ¿Era realmente necesaria? CARRASCO PERERA (2012, 120) al comentar la Ley 4/2013, califica la modificación del artículo 5e) como menor e «*inesencial*» que, «*seguramente no tiene otro propósito que llenar de alguna forma el texto de una reforma innecesaria*». Por qué si hasta la aprobación de la Ley 4/2013, la cesión de una vivienda para uso turístico realizada entre particulares, bien directamente, bien a través de un canal intermediador, seguía bajo el cobijo legal de la LAU como arrendamiento de temporada para uso distinto de vivienda, ahora se excluye de su ámbito de aplicación cuando son comercializados por una empresa intermediaria? ¿Para qué la reforma?, se pregunta GONZÁLEZ CARRASCO (2013, 2), ¿para proteger de forma más eficaz al turista?: ¿para proteger a las comunidades de propietarios⁹?; ¿para beneficiar al lobby hotelero en contra de la libertad contractual, entendida por el Preámbulo como «*competencia desleal*»¹⁰. En su opinión, ninguno de estos objetivos justifica tal limitación de la libertad dominical y considera que la respuesta se encuentra en la pregunta oral del Grupo Parlamentario Unión Progreso y Democracia en la Comisión de Industria, Energía y Turismo, de 2012¹¹, en relación con la medidas a adoptar por el Gobierno para la lucha contra el fraude en los alquileres de apartamentos en destino turístico, y en la contestación escrita del Gobierno, según la cual los arrendamientos no declarados se señalaban como objetivo de atención preferente para el descubrimiento de rentas no declaradas¹². La justificación de la exclusión del artículo 5 LAU «*no es sino un paso más hacia el pase por caja obligatorio de los arrendamientos de viviendas vacacionales celebrados entre particulares a través de normas autonómicas dictadas por las CCAA en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda*» (GONZÁLEZ CARRASCO, 2013, 2).

Ciertamente, resulta confuso determinar las razones que movieron al legislador a la reforma. Si lo que pretendía era eliminar de la regulación de la LAU a los «*arrendamientos turísticos*» para evitar *situaciones de intrusismo y competencia desleal*, no debería haberse limitado a establecer como requisito de exclusión la mera *comercialización y promoción de los arrendamientos a través de canales turísticos*. No es este por sí solo; elemento que determine la calificación como *turístico* de un arrendamiento, ni el que lo haga merecedor del sometimiento al estricto control por la Administración Autonómica bajo la amenaza de sanciones en caso de incumplimiento de las rigurosas condiciones y requisitos exigidos por la legislación turística. Sería absurdo pensar que en

el mundo de la era digital en el que nos movemos, el simple hecho de utilizar las tecnologías de la información como herramienta para facilitar y poner en contacto a las partes que celebran un contrato pudiera ser considerado por el legislador como elemento susceptible de alterar la naturaleza civil de un contrato de arrendamiento de temporada. La LAU no dice nada al respecto ni excluye de su ámbito de aplicación a los arrendamientos de temporada perfeccionados a través de las redes digitales, de modo que no hay ningún motivo para entender que pierden su naturaleza civil por el mero hecho de ser ofertados o comercializados en Internet. Sí perderían, sin embargo, la condición de arrendamientos civiles aquellos contratos que, además de la actividad de alojamiento, conllevaran la prestación de otro tipo de servicios. Ello porque en este caso el arrendador estaría realizando una actividad de alojamiento turístico y, por tanto, celebrando un contrato de «*arrendamiento turístico*». Estos contratos sí que están sometidos a un régimen sectorial turístico específico y, por tanto, por él deben regirse. No sucederá lo mismo con los contratos de alquiler de pisos para uso vacacional que no encuentren encaje en la legislación turística, los cuales, por más que el legislador lo pretenda, seguirán regulados por la legislación civil arrendaticia. No es posible calificar como turísticos contratos de alquiler que no reúnen en la legislación turística las condiciones necesarias para ser calificados como tales o que no encuentren encaje entre las figuras contractuales en ellas contempladas.

No pueden confundirse, como parece que hace el legislador, los contratos de «*arrendamiento turístico*» o «*alojamiento turístico*» con los contratos de arrendamiento de vivienda amueblada para uso vacacional o turístico. Ambos, si bien comparten notas comunes, guardan diferencias esenciales. Los arrendamientos turísticos se configuran como una especie de contratos complejos (VERDERA IZQUIERDO, 2009, 15) en los que el arrendador se obliga no solo a ceder el uso del inmueble para su disfrute temporal sino también a la prestación de determinados servicios, de forma que, como afirma FUENTES LOJO (1990) «*no será posible obtener la consecución de los fines propuestos, sin la continuada colaboración del arrendador*». Es, por tanto, la prestación de servicios la que se erige en pieza clave para calificar una actividad locativa como actividad turística; consiguientemente, son los contratos en los que el arrendador, junto con el alojamiento y la cesión del uso de la vivienda, preste otros servicios propios de la hostelería, contra los que el legislador debe centrar su atención al no encontrar encaje en la legislación arrendaticia y ser propios de la legislación turística. Por ello, resulta más lógico y justifica la reforma admitir que los contratos que el legislador deja excluidos de la LAU, no son los arrendamientos de temporada para uso vacacional comercializados mediante canales turísticos —los cuales seguirán siendo civiles— sino los ofrecidos por estos medios que incluyan servicios complementarios propios de la industria hotelera tales como, por ejemplo, limpieza, lavado de ropa, restauración, que conllevan una prestación de alojamiento turístico y, por tanto, conforman los

verdaderos contratos de arrendamiento turístico. Son estos los que pudieran generar situaciones de intrusismo y competencia desleal para los alojamientos hoteleros y los que, por estar sometidos a un régimen específico en la normativa sectorial turística de las distintas CCAA, han de quedar excluidos del ámbito de aplicación de la LAU. Como afirma VALLADARES RASCÓN (2013, 176), se trataría de contratos que persiguen una finalidad distinta de la implícita en la legislación especial de arrendamientos urbanos, y se caracterizan porque el arrendamiento es un medio para conseguir un fin distinto del de ceder el uso de una edificación por tiempo determinado a cambio de un precio.

Siendo ello así, una primera lectura del artículo 5e) LAU podría llevar a deducir que no ha sido este el criterio seguido por el legislador para marcar la frontera legal entre el arrendamiento de temporada para uso vacacional y el arrendamiento turístico. De la letra del precepto podría desprenderse que la exclusión deriva del hecho de que el inmueble que se cede haya sido ofertado y comercializado en canales turísticos. De ser así, el legislador estaría invistiendo a la utilización de las nuevas tecnologías con potestad suficiente para novar la naturaleza civil del contrato de arrendamiento de temporada para uso vacacional en arrendamiento turístico. ¿Es realmente así? ¿Pierde el arrendamiento de temporada para uso vacacional su naturaleza civil por el simple hecho de ser comercializado o promocionado en canales de oferta turística? De admitirse esta postura, ¿cuáles son los canales de oferta turística que transforman un contrato civil en un contrato turístico?; ¿quedarían también excluidos los arrendamientos que se anunciaran a través de carteles o a través de Internet pero por canales que no fueran considerados turísticos? ¿Cumplen los arrendamientos de temporada para uso vacacional cuando son comercializados y promocionados en canales turísticos los requisitos necesarios para ser conceptuados como alojamientos turísticos en la normativa autonómica? ¿Los apartamentos publicitados en canales turísticos adquieren la condición de apartamentos turísticos?

Como verificaré a lo largo del trabajo, la respuesta a estos interrogantes solo puede obtenerse interpretando el artículo 5e) LAU en conjunción con la legislación turísticas de las CCAA. Dado que la exclusión solamente afecta a la cesión temporal de uso ofertada o comercializada (...) *cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*, será preciso analizar qué se entiende por «cesión temporal de uso» y cuál es la cesión que en la legislación autonómica es calificada de turística y sometida a su específico régimen.

III. INTERPRETACIÓN DEL PÁRRAFO E) DEL ARTÍCULO 5 LAU

A tenor del artículo 5e) LAU: «*Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley... e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amue-*

blada 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».

El legislador no establece con claridad cuáles son los arrendamientos que quedan excluidos de la normativa civil ni ofrece ningún concepto de los requisitos exigidos para que opere la exclusión. De la lectura del Preámbulo de la Ley 4/2013 podría extraerse que los contratos objeto de exclusión son aquellos en los que se cede temporalmente el uso de una vivienda amueblada y equipada, si es ofertada y comercializada en canales de oferta turística. Tal parece haber sido la pretensión del legislador queriendo elevar a la categoría de turísticos a los arrendamientos de temporada para uso vacacional por el hecho de ser ofertados o comercializados en canales turísticos. No obstante, si nos atenemos a la literalidad del precepto, observamos que, aun cuando tal fuera su pretensión, no es esto lo que dice el texto legal. De su tenor literal, lo único que se extrae es que *la cesión temporal de uso* solamente quedará excluida «cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

Siendo ello así, el precepto no aporta nada nuevo en relación con el régimen jurídico anterior a la reforma. Su verdadero alcance solo podrá establecerse a través del estudio pormenorizado de las distintas legislaciones autonómicas. Así, los arrendamientos que quedarán excluidos del ámbito de aplicación de la LAU por disposición del artículo 5e) son los contratos de arrendamiento temporal ofertados o comercializados en canales de oferta turística que encuentren acomodo y dispongan de un régimen normativo en las legislaciones turísticas de las distintas CCAA. Para ello no hubiera hecho falta añadir ningún párrafo al artículo 5 LAU porque ya era así con anterioridad a la Ley 4/2013. Dada la asunción de competencias que tienen atribuidas las CCAA en materia de ordenación del turismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 148.1.18 CE, los contratos de arrendamiento que encuentran acogida en alguna de las figuras contractuales en ellas previstas quedan sometidos a su control y potestad sancionadora y no al régimen jurídico de la legislación de Arrendamientos Urbanos. La adicción del párrafo e) en el artículo 5 LAU conlleva únicamente el expreso reconocimiento por parte del legislador estatal de la exclusión del régimen general de Arrendamientos Urbanos de contratos que, por no ser civiles, habrán de quedar sometidos al ámbito de aplicación del derecho administrativo y autonómico correspondiente. Son contratos que «*de facto*» no estaban ya sometidos a la normativa arrendaticia, sino incluidos en el ámbito de aplicación de la legislación turística de las distintas CCAA. El precepto estaría proclamando algo que ya resultaba obvio antes de la reforma: que los contratos turísticos sobre apartamentos o viviendas turísticas que conlleven el ejercicio de actividades turísticas deben quedar regulados por la normativa turística.

De la letra del precepto se extraen los requisitos exigidos por el legislador para que proceda la exclusión: 1) Que exista una cesión temporal de uso; 2) Que dicha cesión recaiga sobre una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato; 3) Que la cesión sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística; 4) Que sea realizada con finalidad lucrativa. 5) Que la cesión de uso así ofertada y comercializada esté sometida a un régimen específico en la normativa sectorial turística de las CCAA. Es este último requisito el que no ha sido tomado en cuenta por algunos al momento de interpretar el precepto y el que, sin embargo, resulta determinante para saber cuáles son los contratos de arrendamiento a los que se refiere el legislador. No puede interpretarse el precepto, como ha hecho la mayor parte de la doctrina¹³, en el sentido de que el legislador con la modificación haya dejado sujetos a la legislación turística de las CCAA a los contratos de arrendamiento temporal ofertados y comercializados en canales de oferta turística, sino que lo que el legislador está diciendo expresamente es que quedarán a ella sujetos solamente aquellos que tengan acogida en el ámbito de aplicación de la normativa sectorial turística.

En cualquier caso, conviene examinar cuál es la cesión temporal de uso arrendatario que, por no encontrar acogida en el ámbito de aplicación de la legislación turística de las CCAA, va a quedar sometida al régimen jurídico de la LAU y cuál la que, por conllevar el ejercicio de una actividad turística y ser calificada como cesión turística, quedará sometida al régimen jurídico de las legislaciones turísticas autonómicas y excluida del ámbito de aplicación de la legislación arrendataria. Igualmente, habrá que verificar la transcendencia que adquiere la circunstancia de promocionar o comercializar una vivienda en canales de oferta turística como requisito suficiente para convertir un contrato de arrendamiento civil en contrato turístico.

1. SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN «CESIÓN TEMPORAL DE USO»

Como punto de partida, es preciso reseñar la variada casuística que puede darse al momento de alquilar una vivienda particular para uso vacacional o turístico. Resulta obvio que la exclusión a la que se refiere el apartado e) del artículo 5 LAU no puede afectar a cualquier cesión de un inmueble realizada mediante precio para el alquiler por temporadas, aun cuando su fin sea vacacional. Únicamente podrá alcanzar a la cesión que reúna los elementos necesarios para ser calificada como cesión turística, o a la que sin recibir tal calificación, se ajuste a las figuras contractuales reguladas en la normativa sectorial turística. Ahora bien, ¿cuándo una cesión de uso temporal puede ser calificada como cesión turística? Esta cuestión constituye el eje fundamental sobre el que pivota la determinación del régimen jurídico aplicable a las diversas figuras contractuales

a través de las que se puede llevar a cabo el alquiler temporal de una vivienda para uso vacacional o turístico.

Surge la duda acerca de cuál es la cesión a la que se refiere el precepto cuando habla de «*cesión temporal de uso*»: la referida a los arrendamientos de temporada para uso vacacional suscritos entre particulares cuando hayan sido «*ofertados o comercializados en canales de oferta turística*», o la cesión de uso de alojamientos turísticos cuya oferta y comercialización sea reputada como turística en las correspondientes legislaciones sectoriales. La diferencia es esencial ya que a los primeros les será de aplicación el régimen normativo de la LAU asentado, sobre todo a raíz de la reforma, en la prevalencia de la autonomía de la voluntad y la libertad de pactos entre las partes contratantes. Concretamente, los arrendamientos de temporada para uso vacacional se regirán, respetando lo establecido con carácter imperativo en los títulos I y IV de la Ley, «*por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil*». Ello supone que fuera de lo preceptuado en los artículos 1 a 5 LAU relativos al ámbito de aplicación y en los artículos 36 y 37 sobre fianza y formalización del contrato, las partes gozarán de plena libertad para establecer en su relación contractual los pactos, cláusulas y condiciones que estimen convenientes. Contrariamente, si la «*cesión temporal de uso*» a la que se refiere el legislador es la cesión de uso de alojamientos turísticos cuya oferta y comercialización constituya una actividad turística, el régimen jurídico aplicable, en las CCAA donde exista, será la legislación turística autonómica. Las partes verían limitada su libertad contractual al quedar sometida su relación contractual al riguroso control y potestad sancionadora que de ella se deriva.

Resulta lógico interpretar que el legislador se está refiriendo a la *cesión temporal de uso* realizada por empresas turísticas sobre alojamientos turísticos; no parece razonable entender que el legislador ha dejado excluido del ámbito de aplicación de la legislación civil, elevándola a la categoría de turística, a la cesión temporal de uso arrendatario, con perfecto encaje y regulación bajo el régimen jurídico de los arrendamientos de temporada para uso vacacional, por el simple hecho de estar ofertada o comercializada en páginas web o portales inmobiliarios. De ser así, el legislador estatal estaría invistiendo al requisito de la oferta o promoción del contrato a través de canales turísticos con potestad suficiente para transformar un contrato de arrendamiento de temporada de naturaleza civil en un contrato de alquiler turístico. Tal potestad no le compete al legislador central porque ha sido transferida a las CCAA, que son las únicas dotadas de capacidad suficiente para regular los arrendamientos turísticos y determinar los requisitos y exigencias necesarios para su conceptuación. Es el legislador autonómico el único que en su ámbito territorial tiene atribuida constitucionalmente la competencia en materia de promoción y ordenación del turismo y, por tanto, el único que podrá operar dicha transformación. Por tanto, el artículo 5e) no

ha supuesto modificación alguna respecto a la anterior normativa arrendaticia, y todos los contratos de arrendamientos de temporada para uso vacacional, incluso los ofertados y comercializados por canales turísticos, siguen gozando de naturaleza civil y regulada por la LAU, salvo que otra cosa se deduzca de la legislación autonómica turística. En otras palabras, la cesión temporal de uso a la que estaría haciendo referencia el precepto y que se constituye en objeto de exclusión comprende la realizada mediante contratos de alquiler temporal que, por conllevar la realización de actividades turísticas o estar reguladas bajo alguna figura contractual en la legislación autonómica turística, exceden del ámbito de aplicación de la legislación arrendaticia quedando sometidos al régimen jurídico de los alojamientos turísticos previsto en las distintas CCAA.

Es cierto que el artículo 5e) resulta confuso y de difícil interpretación al no definir ni concretar los requisitos cuya concurrencia determinan la exclusión. La falta de claridad del precepto se advierte si se observa las distintas interpretaciones que de la expresión «*cesión de uso temporal*» ha realizado la doctrina. Para algunos la cesión objeto de exclusión «*se trataría de arrendamientos de temporada para uso distinto de vivienda*» (BERROCAL LANZAROT, 2009, 2), para otros, alcanzaría a los apartamentos turísticos puestos a disposición del público por una empresa o empresario de servicios turísticos (GONZÁLEZ CARRASCO, 2012, 2); más aún, los hay que se refieren a inmuebles de aprovechamiento turístico, para luego concluir que lo «*que se pretende con la reforma es excluir del alcance de la LAU a los alojamientos privados*»¹⁴. Resulta obvio, que no es lo mismo hablar de arrendamientos de temporada, que de apartamentos turísticos, de inmuebles de aprovechamiento turístico o de alojamientos privados, puesto que se trata de figuras con una configuración y régimen jurídico muy distinto. Como afirma VERDERA IZQUIERDO (2009, 4), la cuestión a dilucidar es cuándo un concreto arriendo temporal se debe calificar como arrendamiento de temporada, estancia turística en vivienda o aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

A pesar del silencio que guarda el texto legal acerca del significado de la expresión «*cesión temporal del uso*», entiendo que no puede ser otra que la efectuada por titulares de establecimientos de alojamiento turístico sobre viviendas o apartamentos turísticos que, para la prestación de determinados servicios turísticos, utilicen contratos de arrendamiento de temporada acogidos en la LAU. Son estos contratos los que de mantenerse dentro del ámbito de aplicación de la LAU generarían una oferta ilegal y situaciones de intrusismo y competencia desleal al encontrar cobijo en un régimen jurídico que no les corresponde. Su exclusión del ámbito de la legislación civil arrendaticia y la correspondiente sujeción a la normativa sectorial turística está plenamente justificada porque no son contratos civiles sino contratos turísticos en los que ni el sujeto ni el objeto reúnen las condiciones necesarias para gozar del amparo de la normativa de derecho privado. Su naturaleza jurídica es turística y, puesto

que el sometimiento de un contrato a un determinado régimen jurídico depende de la verdadera naturaleza jurídica del contrato en cuestión¹⁵, la aplicación de la LAU los situaría en una posición de ilegalidad. Asimismo, tampoco resulta admisible imponer a un contrato de arrendamiento de temporada de naturaleza jurídica civil la normativa sectorial de las CCAA si se prueba que no cumple las exigencias en ella establecidas para ser conceptuado como contrato de alquiler turístico. De ello se deriva, que los contratos de alquiler que han de considerarse excluidos de la LAU a partir de la reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio sean los contratos en los que se cede el uso temporal de alojamientos que, conforme a la normativa sectorial turística de las CCAA, reúnan los requisitos necesarios para ser calificados como turísticos o bien los que, sin alcanzar tal calificación, encuentren encaje bajo alguna de las figuras contractuales en ella previstas; contrariamente, quedarán acogidos bajo el manto legal de la LAU los contratos de arrendamiento de temporada para uso vacacional o turístico de naturaleza civil que no encuentren encaje en dicha normativa autonómica; ello, independientemente de cuál sea la forma en la que se promocionen o comercialicen.

Esta interpretación se complica notablemente al ponerla en relación con las diversas e imprecisas disposiciones que las CCAA han ido dictando los últimos años en el ejercicio de las competencias que le han sido atribuidas por el artículo 148.1.18 CE en materia de promoción y ordenación del turismo. Si inicialmente la razón fundamental que impulsó a los legisladores autonómicos a su aprobación fue la dispersión normativa generada por la concurrencia de reglamentos autonómicos y normas estatales preconstitucionales obsoletas¹⁶, su propósito actual no persigue tan clara finalidad sistematizadora. Actualmente, son muchas las CCAA que han dedicado su esfuerzo a regular los alojamientos turísticos con el mero objetivo de intentar disminuir el número de viviendas que escapan a su control, creando a tal fin figuras contractuales que eviten por todos los medios que sus alquileres puedan quedar bajo la consideración de arrendamiento de temporada de la LAU¹⁷. Tal regulación, como expresamente declara SÁNCHEZ GONZÁLEZ, responde a un mal entendido ejercicio competencial al haber sido dictada «*haciendo caso omiso de las reglas de distribución competencial contenidas en la Constitución, o al menos, efectuando una particular interpretación de las mismas, llegando así a inmiscuirse en ámbitos reservados por el artículo 149.1.8.º CE al legislador estatal, como es el que incide en la base de las obligaciones contractuales*» (SÁNCHEZ GONZÁLEZ, 2009, 36). Son normas dictadas por las CCAA «*amparándose formalmente en la necesidad de hacer aflorar un importante volumen de ingresos que hasta entonces había permanecido en la más absoluta clandestinidad —con el consiguiente perjuicio para las arcas generacionales— así como en la conveniencia de incrementar los niveles de calidad de un sector económico de primera magnitud en nuestro país como es el turismo*». En la misma línea se pronuncia BLANQUER CRIADO

(1991, 421) para quién «*so pretexto de la ordenación del turismo, las Comunidades Autónomas han materializado una importante publificación del Derecho Privado*». Algunos legisladores autonómicos no dudan en erigirse con autoridad y potestad suficiente para atribuirse competencias que no le corresponden, controlando y sancionando como turísticos arrendamientos que claramente gozan de una naturaleza civil y que, por tanto, deben quedar sometidos al régimen jurídico de la legislación de arrendamientos urbanos.

Tal intervencionismo es potenciado por el legislador central con la modificación introducida en la LAU. Como afirma expresamente GONZÁLEZ CARRASCO (2012, 12), su objetivo es «*propiciar una normativa autonómica sectorial que a través de la obligatoriedad de declaración y regulación de dichos arrendamientos, excluya la aplicación de las normas de la LAU*». Calificados por algunos como «*alojamientos privados no reglados*»¹⁸, los arrendamientos de temporada para uso vacacional entre particulares se han convertido en «*objeto de deseo*» para los legisladores autonómicos que intentan por todos los medios aprobar normativas sectoriales intervencionistas que les faculte para someter a su control el mayor número de viviendas particulares destinadas a uso vacacional. Como tendremos ocasión de comprobar, son pocas las legislaciones autonómicas que han conseguido su propósito.

De lo expuesto se desprende que al objeto de diferenciar correctamente el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de temporada para uso vacacional y el correspondiente a los arrendamientos turísticos, es preciso acometer dos tareas: la primera, examinar la normativa autonómica turística reguladora de los alojamientos turísticos para determinar cuáles son las figuras contractuales que quedan acogidas bajo su ámbito de aplicación y que, por tanto, conllevan una cesión turística. Haremos una breve referencia a la evolución de la normativa estatal y autonómica en materia de alojamientos turísticos; indagar acerca de cuáles han sido los criterios que tradicionalmente han movido al legislador en la regulación de los alojamientos turísticos y los utilizados para diferenciarlos de los arrendamientos de temporada de vivienda nos ayudará a interpretar el artículo 5e). Seguidamente, procederé al examen más detallado de alguna de las normas autonómicas más representativas, diferenciando las distintas modalidades de alojamiento turístico que regulan. En la última fase, se comprobará si tienen cabida en ellas los arrendamientos de temporada para uso vacacional ofertados y comercializados en canales turísticos. Como segunda tarea, será preciso averiguar qué es lo que el legislador central entiende por «*canales turísticos*» y comprobar si la oferta o comercialización de un inmueble realizada a través de ellos por sujetos de derecho privado se erige en requisito suficiente para elevar una cesión de uso arrendatario de naturaleza civil a la categoría de cesión turística. Todo ello nos servirá para trazar la línea divisoria entre los alquileres turísticos sometidos al control y potestad sancionadora de las CCAA y los arrendamientos de temporada para uso vacacional de naturaleza civil re-

gulados en la LAU como arrendamientos de temporada. Ello con independencia de cuál haya sido la intención del legislador de querer atribuir a los contratos de arrendamiento una u otra calificación.

2. LA CESIÓN DE USO TURÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA LEGISLACIÓN TURÍSTICA. DIFERENCIAS ENTRE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

A. *Evolución legislativa de la legislación turística autonómica*

Una de las primeras normas que vieron la luz en el ámbito estatal para regular los alojamientos turísticos fue la Orden de 17 de enero de 1967 sobre *Ordenación de apartamentos, bungalós y otros alojamientos similares de carácter turístico*¹⁹. En su propio Preámbulo establecía claramente las diferencias entre los alojamientos turísticos y los arrendamientos de temporada regulados en la LAU: «*No puede, por tanto, confundirse la prestación de alojamiento turístico con el simple arrendamiento de una vivienda amueblada por cuanto que en este último caso se trata de la transferencia del uso temporal y oneroso de una vivienda, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio ni realizar actividad alguna en beneficio del arrendatario, mientras que en el primero lo característico es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la Empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento, no desvirtuándose su naturaleza el que se presten todos o solo algunos de los servicios que en la propia Ordenación se mencionan*». Esta disposición resultó afectada por los traspasos de competencias a las Comunidades Autónomas y mantuvo su vigencia parcial hasta que se produjo el desarrollo reglamentario del Real Decreto 2877/1982 de 15 de octubre, de *ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales*²⁰, momento a partir del cual comenzó a desplegar plenamente su eficacia. La norma diferenciaba claramente entre los apartamentos turísticos y las viviendas vacacionales²¹, considerando que la cesión de los primeros comprendía «*no solo el uso y goce del mismo sino también el de los servicios e instalaciones anexas a él y el de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre*», mientras que las de las segundas llevaba simplemente una cesión del uso de la vivienda por motivos vacacionales o turísticos, «*con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios*». Las viviendas turísticas vacacionales, para su apertura y funcionamiento, solo estaban obligadas a notificar al Organismo competente su dedicación al tráfico turístico, de forma que si se llevaba a cabo la contratación o explotación de los alojamientos sin la posesión del duplicado de la citada notificación, tenían la consideración de clandestinas. De forma distinta, los apartamentos turísticos, para su apertura y funcionamiento, quedaban sujetos

a una rigurosa y detallada regulación que iba desde su clasificación, fijación del contenido contractual, clasificación, formas de explotación, condiciones de publicidad, etc...²².

Durante la vigencia del Real Decreto 2877/1982, las CCAA ya habían asumido con carácter exclusivo las competencias en materia de Ordenación del turismo en su ámbito territorial, por lo que la norma operaba con carácter supletorio de las legislaciones autonómicas dictadas en materia turística. Aun así, su coexistencia con las normas autonómicas en materia turística y con el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964(TR)²³, vigente en ese momento, no resultaba especialmente complicado. Ello por cuanto que la normativa arrendaticia excluía expresamente de su ámbito de aplicación a los arrendamientos de temporada, fuera verano o cualquier otra, los cuales quedarían sometidos, si cumplían las condiciones de vivienda turística vacacional, a lo dispuesto en el RD 2877/1982 de 15 de octubre de *Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales de general aplicación a todo el territorio*. Resulta ilustrativa, a estos efectos, la STS de 16 de junio de 1982 considerada por SÁNCHEZ GONZÁLEZ (2009, 35) como emblemática de la lucha iniciada por los Tribunales para enfrentarse durante la vigencia del TR, a las situaciones provocadas por los arrendadores que, al objeto de eludir la aplicación del Real Decreto de 15 de octubre de 1982, concertaban relaciones contractuales que expresa y literalmente calificaban como arrendaticias cuando, en realidad, por el tipo de servicios prestados se incardinaban más bien en el ámbito de los *apartamentos turísticos* cuya régimen jurídico quedaba sometido a las rígidas exigencias de la mencionada norma turística. Consideró el Tribunal que «... para determinar cuál sea la actividad que se desarrolla en el edificio sito en Barcelona (...) ha de tenerse en cuenta la verdadera naturaleza jurídica de los contratos aportados al expediente, independientemente de cuál sea su denominación, y, puesto que no se trata de una transferencia de uso temporal y oneroso de tales apartamentos, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio, ni a realizar actividad alguna en beneficio de aquel a quien se cede el uso de la vivienda, lo que constituiría un simple arrendamiento, o subarriendo, según los casos, urbano, bien fuera indefinido o por temporada, regulado, por tanto en la Ley de Arrendamientos Urbanos o el Código Civil, según proceda, sino que lo característico es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la empresa desde el mismo momento de la ocupación del alojamiento, tales, según se señala en los contratos, como suministro de agua fría y caliente, electricidad, combustible, calefacción, ajuar y menaje, frigorífico, ambiente musical, conservería día y noche, retirada de basuras, solarium, ascensores, etc. (...) resulta evidente que hay que encuadrar tal actividad entre las denominadas de carácter turístico, según el artículo 1 de la Ordenación antes citada»²⁴. Con la aprobación de la LAU se modifica la regulación sobre los arrendamientos de temporada, que pasan a estar incluidos de forma expresa dentro de su ámbito de aplicación

como arrendamientos para uso distinto de vivienda. La doctrina civilista se vio obligada en ese momento a pronunciarse sobre la vigencia del RD 2877/1982 de 15 de octubre, inclinándose por afirmar la pervivencia de la norma²⁵.

La coexistencia de la normativa estatal turística con la normativa arrendaticia y la autonómica se hacía posible en aquel momento, entre otras razones, por la clara distinción que el legislador estatal realizaba entre *las viviendas para uso turístico* y los *apartamentos turísticos*. Como ha quedado expuesto, la diferencia más relevante entre ambas figuras venía dada por la distinta cesión que conllevaran unas y otros. En las primeras la cesión comprendería simplemente una cesión de uso de la vivienda, mientras que en los segundos incluiría, además del uso del alojamiento, la prestación de determinados servicios complementarios²⁶. De ello se deduce, como expresamente declara GARCÍA CALVENTE, que «mientras que tras el disfrute de las viviendas turísticas vacacionales subyace un contrato de arrendamiento, la cuestión se complica cuando el alojamiento tiene lugar en un apartamento turístico. En tal caso, el arrendamiento está interferido por prestaciones esenciales pertenecientes a contratos distintos» (GARCÍA CALVENTE, 2005, 1). La derogación definitiva del RD 2877/1982 de 15 de octubre tuvo lugar el 5 de febrero de 2010, fecha en la que empezó a desplegar su eficacia el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, *por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio*²⁷. La norma fue dictada al objeto de adaptar la normativa turística estatal existente hasta el momento a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, *relativa a los servicios en el mercado interior*²⁸. Se concluyó que resultaba precisa la derogación de la normativa turística estatal existente hasta el momento, para que, «en el ejercicio de sus competencias, sean las propias comunidades autónomas las que adapten las correspondientes normas de ordenación conformes con la citada Directiva 2006/123/CE»²⁹. A partir de la entrada en vigor de la norma fueron muchas las CCAA que se lanzaron a actualizar su legislación turística para adaptarla a la Directiva «Servicios», también denominada Directiva Bolkestein³⁰.

Las CCAA comenzaron a dictar normas de ordenación del turismo³¹, en un intento claro de aumentar el número de viviendas destinadas a uso vacacional sometidas a su control, creando figuras contractuales que evitaran por todos los medios que sus alquileres pudieran quedar bajo la consideración de arrendamiento de temporada de la LAU. Con este panorama legislativo, la necesaria interpretación conjunta del artículo 5e) con la normativa autonómica turística eleva al grado máximo la complejidad de atribuir a los alquileres temporales de viviendas para uso vacacional y a los arrendamientos turísticos el régimen jurídico adecuado. No era fácil antes de la modificación operada por la Ley 4/2013, pero mucho menos lo es ahora cuando, a la confusa regulación que de los alojamientos turísticos hacen las CCAA, se une la imprecisión del legislador central que, manteniendo intacta la regulación de los arrendamientos de tem-

porada para uso vacacional, pretende, prescindiendo de cualquier otro criterio, calificar como turística a la cesión de uso arrendatario por el simple hecho de que las viviendas hayan sido promocionadas o comercializadas en canales de oferta turística. Es así que, como afirma AGUADO Y CUDOLA, «*La complejidad de normas que regulan el sector turístico pone de relieve la necesidad de sistematizar y ofrecer un conjunto de herramientas que permitan encuadrar cada situación en la categoría jurídica apropiada, al efecto de aplicar el régimen jurídico pertinente a situaciones jurídicas concretas*» (AGUADO Y CUDOLA, 2013, 16). En su opinión, en el ámbito del derecho público proliferan normas que se inmiscuyen en la forma de explotación de los inmuebles, reglando determinadas cuestiones que hasta el momento quedaban al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes de la legislación especial de arrendamientos urbanos. Tal afirmación podrá comprobarse a través del examen de las principales normas sobre alojamientos turísticos dictadas en el ámbito autonómico.

En definitiva, la prevalencia del derecho autonómico turístico sobre la legislación arrendataria estatal procederá en los casos en los que se verifique que el contrato de alquiler de vivienda para uso vacacional reúne los requisitos propios que, en cada Comunidad Autónoma, exige su legislación para ser considerado como alojamiento turístico, o que, sin serlo, encaje en alguna de las modalidades contractuales que tienen previstas. Caso contrario, el contrato mantendrá su naturaleza civil como arrendamiento de temporada para uso vacacional quedando sometido a la legislación arrendataria. Las competencias atribuidas al legislador autonómico solo le faculta para dejar sometidos bajo su potestad a los contratos turísticos en los que exista una cesión turística; no así a los contratos civiles respecto a las cuales el artículo 149.1.8 CE atribuye competencia exclusiva al legislador estatal. La aplicación de la normativa turística a los alquileres de viviendas particulares de naturaleza civil provocaría una clara injerencia de las normas de Derecho Público en el ámbito de la autonomía privada. La libertad contractual de la que gozan los propietarios para regular el contenido de su contrato de arrendamiento, cuando se demuestre que conlleva una cesión de uso arrendatario de naturaleza civil, no puede verse menoscabada por el legislador autonómico, so pena de dejar alterada la jerarquía de fuentes legales y la distribución de competencias establecidas constitucionalmente³².

B. Especial estudio de la legislación sobre alojamientos turísticos en las CCAA de Cataluña y Baleares

En el momento actual todas las Comunidades Autónomas, a excepción de Castilla-La Mancha, cuentan con normativas turísticas adaptadas a la Directiva 2006/123/CE. Las legislaciones autonómicas reguladoras de los alojamientos turísticos no recogen criterios homogéneos. El mayor problema que se deriva

de la lectura de la normativa es la falta de homogeneidad en las elecciones lingüísticas de las CCAA que contrasta con la importancia atribuida en algunos casos al aspecto terminológico (CARPI, 2007, 22). Bajo el mismo concepto de apartamentos turísticos o de viviendas turísticas para uso vacacional las legislaciones autonómicas encierran conceptos muy distintos; ello motiva que sea difícil establecer criterios unitarios haciéndose preciso acudir a la normativa propia que cada Comunidad Autónoma tiene aprobada sobre alojamientos turísticos para saber si en ese territorio los contratos de alquiler temporal para uso vacacional quedan sujetos o excluidos del ámbito de aplicación de la LAU.

En este trabajo, limitaré mi estudio al examen de la regulación autonómica que sobre viviendas y alojamientos turísticos han sido aprobadas en las Comunidades Autónomas de Cataluña y Baleares. La elección no es caprichosa y obedece, en el primer caso, al hecho de ser el legislador catalán el que de forma más clara ha acogido la figura de la cesión de «viviendas para uso vacacional». El legislador no la regula como modalidad de alojamiento turístico por cuanto que no conlleva la prestación de servicios turísticos, pero le da una regulación y la somete a su control, diferenciándola de otras modalidades de alojamiento turístico. La legislación catalana³³ es una de las pocas que, al estilo de la derogada legislación turística estatal, diferencia claramente entre viviendas vacacionales y apartamentos turísticos dejando clara las diferencias existentes entre ambas figuras y los distintos regímenes jurídicos a los que han de quedar sujetos. Se constituye como claro exponente de normativa que, con un carácter excesivamente intervencionista, regula una modalidad de arrendamiento civil que por su naturaleza, debería integrarse en el ámbito de la autonomía de la voluntad a través de la legislación especial de arrendamientos urbanos y no en el de la legislación turística.

La elección de la legislación de las Islas Baleares obedece al hecho de ser una de las Comunidades en las que el turismo se alza como principal seña de identidad, convirtiéndose en factor determinante de su economía. El alquiler de pisos o apartamentos para uso vacacional constituye en las Islas una importante fuente de ingresos para sus habitantes. Es así, que la aprobación de la Ley 4/2013 y la modificación operada en el artículo 5 LAU suscitó una importante polémica entre los diversos sectores implicados en la actividad de alojamiento turístico. Las especiales características de la Comunidad, integrada por Islas muy distintas con una idiosincrasia y singularidades propias, motivan desajustes importantes en la aplicación de una normativa turística común a todas ellas. Calificada erróneamente como norma restrictiva, la Ley de Turismo Balear, quizás en su afán de eliminar la oferta y comercialización por Internet de pisos y apartamentos para uso vacacional, limitó su ámbito de aplicación a las viviendas unifamiliares pareadas y adosadas, cuya comercialización es la única que regula. Al no contemplar el legislador balear, al estilo del catalán, la comercialización de viviendas para uso vacacional, sus alquileres podrán seguir realizándose a través de arrendamientos

de temporada sometidos a la LAU. De esta forma, si el objetivo del legislador era eliminar esta actividad de la Isla, no se ha visto cumplido.

Procederé seguidamente a examinar el régimen jurídico que para los alojamientos turísticos ha sido establecido por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, *de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña* y por la Ley 8/2012, de 19 de julio *de Turismo Balear*.

- a) Estudio del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña

El Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, *de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña*, nace con la finalidad de redefinir y ordenar algunos aspectos de la normativa que afecta a los establecimientos de alojamiento turístico, así como de integrar en un solo decreto la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas de uso turístico. Siguiendo la sistemática de la Ley de 13/2002, *de turismo de Cataluña*, la norma distingue claramente entre dos modalidades de alojamiento privado: los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas de uso turístico. Los primeros son definidos en el artículo 1, como «*los locales y las instalaciones abiertos al público donde, de forma habitual y con carácter profesional, las personas titulares ofrecen a las personas usuarias, mediante precio, alojamiento temporal en las unidades de alojamiento, así como otros servicios turísticos de acuerdo con las condiciones establecidas en esta norma*». A estos efectos, se reputan servicios turísticos: «*los dirigidos a atender las demandas de las personas usuarias de los establecimientos de alojamiento turístico, incluyendo el disfrute de las instalaciones y locales*»³⁴, considerando que el servicio prestado es de alojamiento turístico si se ofrece en combinación con determinados servicios complementarios propios de la hostelería incluidos en el precio³⁵. El titular del establecimiento de alojamiento turístico es «*la persona, física o jurídica, propietaria o no de los locales y/o instalaciones, que lo explota comercialmente bajo los principios de unidad empresarial de explotación y responsabilidad del cumplimiento de la normativa turística ante la Administración*»³⁶, la cual, para poder ejercitar la actividad de alojamiento turístico deberá cumplir rigurosos requisitos³⁷ y quedar sometido a la inspección y un estricto control por parte de la administración³⁸. Entre las diferentes clases de alojamiento turístico que regula el Decreto se encuentran los *apartamentos turísticos*. Su definición la recoge el artículo 37.1., conforme al cual: «*Los establecimientos de apartamentos turísticos son edificios o conjuntos continuos constituidos en su totalidad por apartamentos o estudios, como establecimiento único o como unidad empresarial de explotación, con los servicios turísticos correspondientes*». Esta noción se ajusta al contenido del artículo 43 de la normativa de turismo

de Cataluña, modificada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, *de promoción de la actividad económica*³⁹, en la que se recogen las características propias de esta modalidad de establecimiento de alojamiento turístico. Al igual que sucede con el resto de los alojamientos turísticos, a excepción de los establecimientos de turismo rural, no pueden transformarse en viviendas⁴⁰.

Como modalidad de alojamiento privado distinta del alojamiento turístico, regula la norma las *viviendas de uso turístico* en el Título II. Considera como tales el artículo 66 a «...*aquellas que son cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto*». Por estancia de temporada se entiende «*toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, y se considera cesión reiterada cuando la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año*». Las viviendas así configuradas quedarán sometidas a varias restricciones en cuanto a su uso por parte de la propiedad, debiendo cumplir determinados requisitos para el acceso a la actividad. Todo ello, dentro del marco de la potestad municipal de ordenación de los usos y el régimen de propiedad horizontal definido en el Código Civil catalán, en los supuestos en que sea de aplicación, a unos requisitos para el acceso a la actividad⁴¹.

La opción de regular los apartamentos turísticos y las viviendas para uso turístico en dos títulos distintos obedece a las pocas características que tienen en común. Ambas se diferencian, tanto por su naturaleza y régimen jurídico, como por el sistema de habilitación e inscripción⁴². La primera diferencia entre ambas modalidades viene dada por razón del objeto de la actividad de alojamiento: el concepto de *apartamentos turísticos* engloba todo un edificio, mientras que el de *viviendas para uso turístico* comprende viviendas individuales, que pueden estar dentro de un edificio o no, y el propietario no tiene que ser dueño de todo el edificio para alquilar la vivienda. Del mismo modo, se distinguen por razón de los sujetos que pueden ejercer la actividad. Tratándose de *apartamentos turísticos*, los sujetos son personas físicas o jurídicas, propietarias o no de los locales y/o instalaciones, que de forma habitual y con carácter profesional, los explotan comercialmente quedando sometidos al cumplimiento de la correspondiente normativa turística ante la Administración. Contrariamente, el titular de «*las viviendas para uso turístico*» es el propietario de la vivienda, quien puede ejercitar la actividad directamente o valiéndose de una persona gestora en la que delegue⁴³. En cualquier caso, la principal diferencia entre ambas modalidades viene dada por razón de la distinta finalidad que se persigue con la actividad de alojamiento en uno y otro caso. El alojamiento en «*apartamentos turísticos*» constituye una actividad que se lleva a cabo con la finalidad de prestar no solamente un servicio de alojamiento, sino, además, determinados servicios de alojamiento turístico. No sucede lo mismo con las «*viviendas de uso turístico*»,

cuyo alojamiento se realiza con la mera finalidad de prestar un servicio de alojamiento sin prestación de tales servicios complementarios. En el primer caso, la cesión realizada conlleva el ejercicio de una actividad turística que motiva que el alojamiento se incluya en la categoría de alojamientos turísticos y que los contratos celebrados sean calificados como «*contratos de alojamiento turístico*»⁴⁴. Se trata en definitiva, de una cesión turística. En el segundo, la cesión no conlleva el ejercicio de tal actividad turística, y, consiguientemente, no se le aplica la regulación de los alojamientos turísticos. La norma no establece ninguna forma contractual concreta en que se tenga que realizar esta cesión, que puede realizarse en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Podría entenderse que sería a través de los contratos de arrendamiento de temporada regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De lo expuesto se desprende que el contrato de alquiler de viviendas o apartamentos para uso vacacional alquiladas por sus propietarios a terceros a cambio de un precio, por un periodo máximo de 31 días, dos o más veces al año, si es realizado en Cataluña, va a quedar sometido a los requisitos que para las «*viviendas de uso turístico*» establece el Decreto. La celebración de tales contratos no conllevan el ejercicio de una actividad turística ni pueden calificarse los arrendamientos como de alojamiento turístico; aun así, el legislador, a efectos de ejercer un mayor control y dotar a las viviendas de una mayor transparencia y publicidad, les impone determinados requisitos: el propietario, para poder alquilar la vivienda, debe disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad y satisfacer en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en general. La vivienda deberá estar dotada de suficiente mobiliario, aparatos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, y en perfecto estado de higiene. Antes del inicio de la actividad de alojamiento, el propietario o, en su caso, el gestor en quien haya delegado, deberá comunicarlo ante el Ayuntamiento competente. Igualmente, debe remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana aplicable a todos aquellos que facilitan, mediante precio, alojamiento a las personas. Las viviendas alquiladas para uso turístico deben quedar inscritas en el Registro de Turismo de Cataluña⁴⁵. El incumplimiento de estos requisitos determina un régimen sancionador quedando el propietario y la persona gestora de la vivienda de uso turístico, en el supuesto de que no sean la misma persona, como responsables solidarias de las infracciones e incumplimientos de las obligaciones definidas en la normativa sectorial turística, de vivienda, de consumo y municipal de aplicación en razón de su actividad⁴⁶.

A la vista de lo expuesto, puede afirmarse que el legislador catalán, excediéndose quizás de las competencias que constitucionalmente le fueron atribuidas, ha atraído a su legislación sectorial turística la regulación de los contratos de alquiler temporal de viviendas para uso vacacional o turístico realizados a través de contratos de arrendamiento de temporada. Siendo ello así, la interpretación

conjunta del artículo 5e) LAU y el Decreto nos lleva a afirmar que en Cataluña nada impide que puedan ser alquiladas con carácter temporal las viviendas amuebladas para uso vacacional o turístico a través de contratos de arrendamiento de temporada; no obstante, dado que están sometidas a un régimen específico en la normativa sectorial turística, en aplicación de lo preceptuado en el apartado e) del artículo 5, quedarán excluidos del ámbito de aplicación de la LAU para ser regulados por el Decreto. Ello deriva del perfecto encaje que el alquiler de viviendas y apartamentos para uso vacacional tiene dentro de la modalidad de alojamiento privado regulado en el Decreto como «viviendas para uso vacacional» y no de que la actividad ejercida sea considerada como una actividad turística.

El legislador catalán, al diferenciar y regular claramente las figuras de apartamentos turísticos y viviendas para uso vacacional integrando en estas a las viviendas y apartamentos alquilados o cedidos a un tercero por su propietario o por un gestor en quien delegue, ha conseguido la finalidad de atraer al régimen jurídico del sector turístico contratos de naturaleza civil. Con ello, al estilo de lo que sucedía durante la vigencia de la derogada normativa estatal turística, facilita la coexistencia de las legislaciones arrendaticia y turística y mantiene intacta la jerarquía de fuentes legales. De la interpretación conjunta de los artículos 3 y 5e) de la LAU y el Decreto 159/2012 se extrae la siguiente interpretación: Aun cuando los arrendamientos de temporada para uso vacacional sigan regulados en la LAU sin sufrir modificación alguna por la Ley 4/2013, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 5e), y dado que la cesión del uso temporal para uso vacacional de viviendas dispone de un régimen específico en la legislación autonómica, los arrendamientos celebrados en Cataluña sobre viviendas que sean cedidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad, quedarán sometidas a lo que para ellas disponga el Decreto 159/2012 de 20 de noviembre, *de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña*. En definitiva, en esta Comunidad Autónoma los contratos de arrendamiento temporal para uso vacacional sobre viviendas particulares quedan excluidos del régimen jurídico de la legislación de Arrendamientos Urbanos.

La distinción entre viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos ha sido también recogida en el Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid⁴⁷. La norma dedica el capítulo III a la regulación de las viviendas de uso turístico, estableciendo un régimen jurídico similar al previsto en la legislación catalana. No obstante, como criterio distintivo, el artículo 17, en su apartado tercero, establece una importante restricción para la comercialización de estancias turísticas en viviendas al establecer que las viviendas de uso turístico «no podrán contratarse por un periodo inferior a cinco días». Tal limitación ha sido duramente criticada habiendo sido objeto de recurso por la Comisión Nacional del Mercado y de la Competencia (CNMC), al considerar que obstaculiza seriamente la libre competencia de mercado⁴⁸.

- b) La comercialización de estancias turísticas de viviendas en la Ley 8/2012, de 19 de julio de Turismo Balear y su desarrollo por Decreto 20/2015, de 17 de abril

Los alojamientos turísticos en viviendas turísticas se encuentran regulados actualmente en las Islas Baleares por la Ley 8/2012, de 19 de julio *de Turismo Balear*⁴⁹, recientemente desarrollada por el Decreto 20/2015, de 17 de abril⁵⁰. Su precedente legislativo lo encontramos en la Ley 2/ 2005, de 22 de marzo, *de comercialización de estancias turísticas en viviendas* desarrollada en el Decreto 17/2006, de 17 de febrero⁵¹, que, si bien es derogada, queda integrada en el articulado de la nueva Ley con pequeñas modificaciones.

La regulación del año 2005 obedecía «*a la necesidad de dar cobertura legal a las nuevas situaciones que se producen en la sociedad (...) y regular una nueva realidad económica que permitirá, entre otras cosas, la emergencia a la superficie legal de una actividad que, hasta el momento, quedaba casi al margen del amparo normativo*». Su objetivo primordial era «*configurar un marco legal y establecer unos principios generales para la regulación de una nueva actividad turística, la comercialización de estancias turísticas en determinados tipos de viviendas, en el marco constitucional de la libertad de empresa y de la economía de mercado*». El propio legislador en la Exposición de Motivos destacaba la patente proximidad jurídica de las estancias turísticas reguladas por la Ley turística con la contratación efectuada conforme a la legislación de arrendamientos urbanos: «*Así, existe una figura regulada por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el arrendamiento de temporada, que por su similitud con las estancias turísticas podría constituir una vía para intentar eludir la aplicación de las disposiciones de esta ley. No obstante, las estancias turísticas reguladas por esta ley reúnen los requisitos que la normativa, la jurisprudencia y la doctrina han ido señalando para determinar la existencia de una explotación turística. Por tanto, se trata de una cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, a cambio de precio, amueblada y equipada, en condiciones de uso inmediato, y constituye una actividad económica que se ejerce de manera profesional y con finalidades lucrativas. Asimismo, para tratar de evitar los posibles fraudes de ley y sin perjuicio de las similitudes que sin duda tienen estas dos figuras, la ley ha previsto que cuando las estancias por motivo de vacaciones en un determinado inmueble se realicen, además, con la concurrencia de lo que, en sentido genérico, se conoce como servicios turísticos, este negocio jurídico quede bajo el ámbito de aplicación de la ley*».

Claramente diferenciaba el legislador autonómico del año 2005 entre las estancias turísticas sometidas a su regulación y los arrendamientos de temporada para uso vacacional de una vivienda amueblada regidos por la LAU. Estas conllevaban una simple cesión del uso temporal y oneroso de una vivienda, sin que el arrendador se obligara a prestar ningún servicio, ni a realizar actividad

alguna en beneficio del arrendatario; de forma distinta, las estancias turísticas se caracterizaban porque el arrendador cedía el uso de la vivienda prestando, además del alojamiento, determinados servicios turísticos. De otro lado, la Ley establecía un segundo criterio diferenciador: el hecho de que la comercialización se realizara, además de prestando servicios turísticos, a través de los operadores y canales turísticos. Establecía el artículo 3 que «*Se comercializan estancias turísticas en viviendas siempre que estas se lleven a cabo a través de operadores o de cualquiera de los canales de comercialización turística y cuando se ofrezcan con servicios turísticos conformemente a lo que dispone el artículo siguiente*». Tal precepto era justificado por el legislador en atención a la «*indiscutible importancia adquirida por Internet, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, en la realización de contrataciones de productos turísticos, y esta norma no puede ser ajena a esta realidad*»⁵². La Ley 8/2012, de Turismo Balear, integra en su articulado los principios informadores de Ley 2/2005 con algunas modificaciones como, por ejemplo, la relativa a la tipología de las viviendas objeto de estancias turísticas⁵³. A diferencia del legislador catalán, el balear no regula en su normativa la modalidad de alojamiento de «*viviendas para uso vacacional*» en las que únicamente se lleve a cabo la actividad de alojamiento sin prestación de servicios turísticos.

La Ley 8/2012 de Turismo Balear, pone el acento en la distinción entre *empresas turísticas de alojamiento y empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas*⁵⁴. La materia ha sido objeto de desarrollo por el Decreto 20/2015, el cual dedica los artículos 106 a 109, incluidos en el capítulo III «*Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas*», a la regulación de las «*viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas*». Dentro de las primeras incluye a los «*apartamentos turísticos*», conceptualizados en el artículo 41 como «*establecimientos destinados a prestar un servicio de alojamiento turístico, que se publiciten como tales, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo adecuados para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos y bebidas, y en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente*». Las unidades de alojamiento a las que se refiere podrán ser, según dispone el apartado 2.º, «*bloques de apartamentos, villas, chalés, bungalós o cualquier otra construcción análoga que conformen un todo homogéneo e independiente*». Su uso comprende también el de los servicios y las instalaciones incluidos en el bloque o conjunto en el que se encuentren⁵⁵. Así pues, la cesión temporal del uso de estas unidades de alojamiento constituye una actividad turística ejercitada por empresas turísticas de alojamiento que ejercen la actividad turística de forma profesional y habitual y que pueden prestar el servicio de alojamiento al público con o sin servicios turísticos complementarios⁵⁶. Los contratos que de ello se deriven tienen la consideración de arrendamientos turísticos sometidos a la Ley 8/2012 de Turismo Balear.

Junto a las empresas turísticas de alojamiento, la Ley 8/2012 regula las «*empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas*», considerando como tales el artículo 49, a «*las personas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo*». Las viviendas objeto de las estancias turísticas a las que se refiere la Ley responden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o entre medianeras, y han de cumplir determinados requisitos en cuanto a su configuración y dotación de estancias⁵⁷. Cumpliendo tales requisitos, podrán ser cedidas o comercializadas en su totalidad, no por habitaciones, para estancias turísticas de corta duración no superior a dos meses⁵⁸. La comercialización de las estancias ha de ser llevada a efecto por su propietario o por medio de operadores o por cualquiera de los canales de comercialización turística, y han de ofrecerse con determinados servicios turísticos⁵⁹. Los servicios turísticos con los que debe de ser prestada la comercialización los regula el artículo 51 de la Ley y son los servicios propios de los alojamientos hoteleros⁶⁰.

Siendo tales los requisitos exigidos para poder efectuar la comercialización de las estancias turísticas de estas viviendas y dejarlas sometidas al específico régimen que para ellas establece la Ley, la propia norma declara, en el apartado 2 del artículo 50, que, sin perjuicio de todo lo anterior, «*se entenderá que hay comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando no se puede acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial*». A través de este precepto, lo que el legislador quiere dejar claro es que la cesión de viviendas con esta tipología realizadas por profesionales del sector turístico o prestando servicios turísticos, conllevan en todo caso el ejercicio de una actividad de alojamiento turístico sujeta al ámbito de aplicación de la Ley de Turismo. Ello será así aun cuando sus propietarios las hayan comercializado encubiertas bajo contratos de arrendamientos de temporada civil sometidos a la LAU. Lo que el legislador persigue con ello es evitar las situaciones fraudulentas motivadas por los propietarios de viviendas que, ejerciendo una clara actividad de alojamiento turístico, buscan cobijo en la legislación arrendaticia civil para eludir los más rígidos requisitos y exigencias de legislación turística. Como establece la norma, en tal caso al no ser posible acreditar que la contratación efectuada sea conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, porque no lo es, el legislador entiende que hay comercialización de estancias turísticas en viviendas sometiendo su contratación al ámbito de aplicación de la ley turística. Esta es también la posición que se deriva de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares de 5 de octubre de 2006⁶¹. En ella, el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares sancionó con multa de 30.050,61 euros a la

titular del establecimiento «*Apartamentos L.V.*», clausurando definitivamente el establecimiento. El Tribunal consideró a la titular responsable de una infracción en materia turística consistente en ejercer la actividad de alojamiento turístico sin la autorización de la Consejería, contraviniendo la normativa reguladora de ordenación y promoción turística. La actora alegó en su defensa la excepcionalidad del arriendo, la utilización de una Inmobiliaria como intermediaria, así como el hecho de estar utilizando un contrato de arrendamiento de temporada y hacerlo conforme al Derecho privado. El Tribunal entendió que «*ha de tenerse en cuenta la verdadera naturaleza jurídica de los contratos y, en este caso, es fácil deducir que debe encuadrarse tal actividad entre las denominadas de carácter turístico*».

De lo expuesto se desprende que la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o entre medianeras que se realice prestando, además del alojamiento, determinados servicios turísticos, adquiere en la Ley de turismo balear una clara configuración de actividad turística⁶². Las empresas comercializadoras al ceder así el uso de estas viviendas, están celebrando contratos de arrendamiento turístico sujetos a los requisitos y condiciones que para su ejercicio establezca la Ley turística. La cesión de uso que conlleva la comercialización de estancias turísticas en viviendas de este tipo prestando servicios turísticos, tiene la consideración de cesión turística generadora de contratos de arrendamiento turístico. Quedarán sometidos a las disposiciones de la Ley de Turismo y, por tanto, sujetos al régimen específico que para ellos establezca. Si se celebran sin los requisitos de publicidad y comercialización exigidos, tendrán la consideración de «*actividad clandestina y oferta ilegal*». Ello por disposición expresa del artículo 28 de la Ley, el cual en su apartado 3 declara que «*Se consideran oferta y actividad ilegal la publicidad o la comercialización de estancias turísticas en viviendas, de las previstas en esta ley, no inscritas y que no cumplan los requisitos que se establecen en el capítulo IV del título III de esta ley*» y continúa diciendo en su apartado 4 que «*La actividad clandestina, la oferta ilegal, el intrusismo y la competencia desleal serán objeto de control, seguimiento y plan de acción, y se les aplicará, en la medida de las posibilidades de las administraciones afectadas, el artículo 9 de la presente ley*».

Del análisis de la Ley 8/2012 de Turismo Balear y su posterior desarrollo por Decreto 20/2015 se desprende que los arrendamientos sometidos a su ámbito de aplicación y merecedores de un régimen sectorial específico son: 1) los arrendamientos de apartamentos turísticos realizados por empresas dedicadas de forma habitual y profesional al turismo; ello aun cuando presten solamente el servicio de alojamiento sin otros servicios complementarios. 2) Los celebrados para la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o entre medianeras, por propietarios u operadores que no se dediquen de forma profesional ni habitual a la actividad turística, y que, junto

a la cesión del uso de la vivienda, presten servicios turísticos complementarios. Quedan, así, excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Turismo Balear, los alquileres de pisos o apartamentos que sean cedidos temporalmente por sus propietarios, bien directamente bien a través de intermediario, o por empresas inmobiliarias cuya actividad profesional no sea la turística, para destinarlos exclusivamente a la actividad de alojamiento sin prestación de servicios turísticos.

¿Significa ello que en la Comunidad Balear solo está permitida la comercialización de viviendas para uso vacacional si recae sobre alguna de las categorías de viviendas que expresamente aparecen regulados en la norma? La respuesta es negativa. Si bien bajo la rúbrica «*Tipología de las viviendas en que está permitida la comercialización de estancias turísticas*» la legislación turística balear no hace mención a los pisos o apartamentos, es justamente esta omisión la que, a través de la interpretación conjunta de la norma con la letra del artículo 5e), nos lleva a admitir que nada impide que las viviendas que no sean unifamiliares, es decir los pisos o apartamentos, sean ofertados temporalmente para uso vacacional. Al no disponer estos alquileres de un régimen sectorial propio, la cesión temporal de su uso habrá de seguir realizándose bajo la modalidad contractual de arrendamientos de temporada de la LAU. Ello será así, aun cuando el artículo 105 de la Ley de Turismo considere como infracción grave en su apartado e) *La oferta o la comercialización de estancias turísticas en viviendas que no cumplan los requisitos o las condiciones establecidas en el capítulo IV del título III de esta ley y en su normativa de desarrollo*. Esta norma no puede ser interpretada como una prohibición de comercializar estancias temporales para uso vacacional en viviendas que no sean unifamiliares aisladas o pareadas, sino, contrariamente, como una sanción impuesta a tales viviendas unifamiliares cuando se comercialicen en ellas estancias turísticas sin cumplir los requisitos o condiciones establecidas en la Ley en orden a número de habitaciones, dotación de baños, presentación de declaración responsable del inicio de la actividad turística, etc...

Son, por tanto, los arrendamientos de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o entre medianeras los que si se comercializan turísticamente deben quedar sometidos al ámbito de aplicación de la Legislación autonómica turística. Estos son los únicos que, por gozar en la Ley de Turismo Balear de un régimen específico, han de celebrarse cumpliendo los requisitos y exigencias en ella establecidos. Los demás arrendamientos para uso vacacional pueden seguir realizándose pero, al no tener cabida en el ámbito de aplicación de la Ley, a través de arrendamientos de temporada civil sujetos a la legislación de Arrendamientos Urbanos.

Así pues, pese a la polémica suscitada en las Islas Baleares con la aprobación de la Ley 4/2013 y el temor de los propietarios de casas vacacionales, que creían haber visto limitados sus derechos con la adicción del nuevo párrafo e) al artículo 5 LAU, la modificación en nada ha alterado la situación existente

antes de la reforma. Sus posibilidades de seguir ofertando y comercializando el alojamiento de pisos y apartamentos de su propiedad, siempre y cuando no ofrezcan servicios propios del sector hostelería, son las mismas que antes de la modificación. La comercialización de este tipo de viviendas carece de régimen específico en la normativa sectorial de su Comunidad Autónoma y, por tanto, siguen teniendo naturaleza civil. Consiguientemente, al igual que sucedía antes de la aprobación de la Ley 4/2013, van a poder seguir cediendo el uso de sus pisos o apartamentos a través de contratos de temporada para uso vacacional regulados en el artículo 3 LAU. Esta cesión constituye una simple cesión de uso arrendatario dirigida a proporcionar exclusivamente la actividad de alojamiento y, por tanto, con perfecta acogida en la LAU.

Como hemos podido comprobar, tanto en la legislación turística de Cataluña como en la de Baleares, la pieza clave que traza la línea divisoria entre los arrendamientos de temporada para uso vacacional entre particulares sometidos a la LAU y los arrendamientos turísticos sometidos al ámbito de aplicación de la legislación sectorial turística, es la prestación de servicios turísticos. Ni el alquiler por días, semanas o meses ni la forma de comercializar o publicitar el inmueble son actividades que, en sí mismas, puedan ser calificadas de actividades turísticas ni otorguen a una vivienda la categoría de turística. No resulta tan claro el tema en otros territorios en los que la oferta y comercialización del inmueble a través de canales turísticos sí que adquiere relevancia en la configuración de la vivienda como turística⁶³. Este hecho, unido a la expresa referencia que de él realiza el legislador estatal obliga a acometer seguidamente el examen del requisito de la «*promoción y comercialización en canales turísticos*» para ver cuál es el sentido que hay que atribuirle en el contexto del artículo 5e) LAU y la importancia que ha de serle otorgado en orden a su eficacia.

IV. EL REQUISITO DE LA PROMOCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

1. RELEVANCIA DE LA COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN CANALES DE OFERTA TURÍSTICA EN ORDEN A LA TRANSFORMACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA EN ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

Como idea inicial, derivada de la interpretación mantenida hasta el momento en torno al artículo 5e), puede afirmarse que el requisito de la promoción y comercialización en canales de oferta turística al que se refiere el precepto, solo adquiere relevancia propia como requisito de exclusión de la LAU, en aquellas Comunidades Autónomas cuyas legislaciones turísticas le otorguen fuerza suficiente para transformar un arrendamiento de temporada para uso vacacional en arrendamiento turístico. Por ello, no comparto la posición de los que, sin

tomar en consideración la normativa autonómica y en un deseo de ofrecer unas primeras reflexiones acerca de la Ley 4/2013, han interpretado sin más que el artículo 5e) LAU extiende su eficacia y deja excluidos del ámbito de aplicación de la LAU, a los arrendamientos de temporada para uso vacacional por el mero hecho de haber sido ofertados o promocionados en canales de oferta turística. La doctrina mayoritaria⁶⁴, ocupada en comentar cuestiones más relevantes de la Reforma, y sin adentrarse en un análisis profundo del apartado e) del artículo 5, ha afirmado que reúne entidad suficiente para erigirse en requisito de exclusión de los contrato de arrendamiento temporal para uso vacacional del ámbito de aplicación de la LAU. Integrada nuestra modificación en una Ley de reforma sustancial de la legislación de arrendamientos urbanos, ha pasado desapercibido para algunos la enorme transcendencia práctica derivada de la correcta interpretación del artículo 5e). La mayoría de los autores que han comentado la Ley 4/2013 han «*despachado*» la adicción del párrafo e) al artículo 5 LAU limitándose en su interpretación a la mera literalidad del texto, sin tener en cuenta que su alcance real solo puede precisarse poniéndolo en relación con la normativa autonómica turística de las distintas CCAA. La eficacia de la oferta y comercialización en canales turísticos como requisito de exclusión depende, no de que el legislador considere que la cesión de uso de un inmueble es turística por utilizar en su promoción y comercialización canales de oferta turística, sino de que en las legislaciones autonómicas tal requisito sea suficiente para otorgarle tal calificación y dejarla integrada como arrendamiento turístico entre las figuras contractuales que caen bajo su ámbito de aplicación.

No puede negarse que Internet constituye una herramienta extremadamente valiosa en la comercialización de productos y servicio inmobiliarios y su utilización ofrece ventajas sustanciales con respecto a los medios de la comunicación tradicionales⁶⁵. Como expresamente declara el legislador en el Preámbulo del Decreto 92/2009, de 3 de julio de la Comunidad Valenciana *«Disponiendo de un terminal con conexión a la red un usuario medio puede tanto arrendar una vivienda como ofertarla en arrendamiento, sin que en ningún momento intervenga un tercero, público o privado, en la transacción. Esta inmediatez en la contratación, esta aparente facilidad, no va acompañada en todos los casos, y como sería deseable, de un excelente servicio, de una óptima dotación de los inmuebles, ni de unas mínimas garantías para los usuarios, al tiempo que facilita la elusión de las normas, tanto turísticas como de otra índole, y dificulta la investigación de las infracciones administrativas que pudieran cometerse»*. Ello, no es motivo suficiente para atribuir a los arrendadores que utilizan en sus transacciones las redes digitales la calificación de arrendadores turísticos ni a los contratos que así celebren, la de arrendamientos turísticos susceptibles de generar una oferta ilegal. Es cierto, que el nuevo contexto tecnológico ha propiciado en cierto modo la ampliación de la oferta irregular como consecuencia de las ventajas y facilidades que ofrecen para captar un mercado amplio y relacionarse

fácilmente con los usuarios turísticos (CASTEL GAYÁN, 2011, 26); ello, sin embargo, no puede llevarnos a admitir sin más que la mera utilización de las nuevas tecnologías en la oferta y comercialización del inmueble genere en todo caso una oferta irregular. No lo será cuando sean utilizadas por particulares o por profesionales del sector inmobiliario simplemente como herramienta para facilitar la celebración del contrato cumpliendo todas las obligaciones civiles y fiscales que les vienen impuestas y garantizando las necesarias condiciones de confort al arrendatario. Ello, aun cuando el arrendatario, por disfrutar del alojamiento temporalmente, y destinarlo a una finalidad vacacional, haya de ser calificado como turista. La competencia desleal utilizada por el sector hotelero como argumento de exclusión solamente existirá en el caso de que el arrendador preste servicios que se asimilen a los de los establecimientos hosteleros. Solo sería imputable a aquellos alojamientos que, prestando los mismos servicios, estuvieran sometidos a distinta normativa y, estos sí que, efectivamente, tienen que ser reglados y sometidos a la misma legislación turística y, en su caso, sancionados si no la cumplen. No es el caso de los apartamentos alquilados por días por propietarios que sin prestar servicios turísticos se limitan a ofrecer alojamiento, los cuales, sea cual sea la forma en que los comercialicen, no pueden quedar sujetos a la misma regulación que los hoteles porque no son alojamientos turísticos y su actividad no es comparable.

2. CONCEPTO DE «CANAL DE OFERTA TURÍSTICA». LA NECESARIA DISTINCIÓN ENTRE INTERMEDIARIOS DE VIVIENDAS PARA USO VACACIONAL Y EMPRESAS DE INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA

Partiendo de las consideraciones anteriores, cabría preguntarnos ¿qué es lo que el legislador entiende por «*canales de oferta turística*»? ¿Es Internet en sí mismo un canal turístico de forma que el simple anuncio del inmueble realizado directamente por el propietario a través de la red convierte el contrato en un arrendamiento turístico? ¿Son canales turísticos los portales inmobiliarios o páginas web especializadas en alquileres inmobiliarios no relacionados con el sector turístico? ¿Lo serán solamente las páginas webs especializadas en ofrecer y comercializar destinos turísticos? ¿Alcanzará tal consideración solamente a los intermediarios dedicados al sector turístico?

De las opiniones mantenidas por la doctrina se desprende que para la mayor parte de los autores el concepto de *canal turístico* es equivalente al de agente intermediador que actúa a través de las redes digitales. Es por ello por lo que coinciden en apartar del alcance de la Ley a los arrendamientos de temporada para uso vacacional publicitados en carteles, anuncios o en prensa diferentes de Internet. Lo que ya no está tan claro en la doctrina es qué pasa con aquellos contratos gestionados directamente por los particulares sin intermediario alguno

pero ofertados y publicitados a través de Internet. ¿Quedarían estos contratos incluidos dentro del radio de acción de la exclusión por ser considerado Internet un canal turístico en sí mismo? ¿Es Internet en sí mismo un canal turístico? Para algunos como GONZÁLEZ CARRASCO (2013, 180), Internet no resulta sinónimo de «canal turístico» ya que deja excluidos del alcance del artículo 5e) a los arrendamientos en los que el particular sin acudir a un «canal de oferta turística», arrienda su apartamento, por Internet. Contrariamente, otros como MAGRO SERVET (2013, 3) consideran que la exigencia de promoción o comercialización del inmueble en canales turísticos debería dejar incluidos a los arrendamientos que se anuncian en Internet para ser arrendados en temporadas cortas, días, semanas, o algún mes, que son los que, en su opinión, hacen la competencia directa a la industria hotelera.

En mi opinión, el concepto de canal turístico no responde a ninguna de las conceptualizaciones anteriores. No comparto la posición de los que defienden que los arrendamientos ofertados o comercializados mediante «canales turísticos» sean aquellos arrendamientos gestionados a través de un intermediario y que, por tanto, son los que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LAU. Entiendo que la mera participación de un intermediario en el alquiler de vivienda para uso turístico con la finalidad de poner a las partes en contacto y facilitar la celebración del contrato no es suficiente para conceder a un arrendamiento de temporada para uso vacacional la categoría de alquiler turístico. Así, la participación en el contrato de un agente externo cuya actividad estuviera inserta en el ámbito del sector inmobiliario y no del turístico no resulta equivalente a la realización del contrato mediante canales turísticos. Ello con independencia de que utilice para la oferta o publicidad del inmueble portales inmobiliarios o páginas webs especializadas en alquileres de inmuebles. Dado que su actividad profesional principal no es la turística sino la inmobiliaria, la utilización en el ejercicio de su actividad de las nuevas tecnologías supondría simplemente una consecuencia del normal desarrollo de la sociedad de la información que pone al alcance de los profesionales herramientas y recursos digitales dirigidos a facilitar el contacto entre las partes y ampliar el mercado de la oferta inmobiliaria.

Distinto sería si estuviéramos hablando de empresas de intermediación turística. La definición de «*intermediación turística*» la recoge expresamente el artículo 2 del Decreto 89/2010, de 22 de julio, de Canarias⁶⁶. Considera como tal en su apartado a) a «*la actividad empresarial de quienes se dedican comercialmente a la mediación en la venta y organización de servicios turísticos, pudiendo utilizar medios propios en su prestación. Comprende las actividades de organización o comercialización de viajes combinados y de excursiones de un día, la mediación en la venta de billetes o reserva de plazas en toda clase de medios de transporte y la reserva y contratación de alojamiento en establecimientos turísticos y de servicios o actividades ofrecidos por las empresas turísticas*

Las personas físicas o jurídicas cuya gestión empresarial incluya

actividades de intermediación turística, bien en forma exclusiva o concurrente con otras actividades empresariales, serán calificadas como intermediarios turísticos. «*Intermediador turístico*», lo será «*la persona física o jurídica cuya gestión empresarial incluye actividades de intermediación turística, en forma exclusiva o concurrente con otras actividades empresariales*»⁶⁷. Como afirma SANZ DOMÍNGUEZ se trata de empresas que, «*organizan servicios turísticos diversos (viajes combinados, excursiones, representación de otras agencias de viajes) y facilitan, a nivel mundial, su comercialización, junto con los servicios ofrecidos por otras empresas (fundamentalmente, reserva de plazas en medios de transporte de viajeros y de alojamientos turísticos), sirviendo de nexo cardinal en muchas ocasiones necesariamente imprescindible entre la oferta y la demanda turística. Resulta pues incuestionable el papel que las empresas de mediación desempeñan en la organización estructural del turismo, en su implantación y desarrollo, tanto en la actualidad como desde la transformación del turismo en un fenómeno social de masas propio de las sociedades industriales avanzadas*» (SANZ DOMÍNGUEZ, 2005, 25). Su participación como agentes intermediadores en la oferta y comercialización de servicios turísticos convierte automáticamente su actividad en actividad turística, dejándola sometida al control de las CCAA⁶⁸. Su específico régimen exige a estas empresas facilitar información específica tanto de su organización como de las actividades comerciales ofertadas, requisitos que, persiguen, no solo garantizar el control administrativo correspondiente, sino también proporcionar al usuario turístico seguridad en la contratación bajo los principios de veracidad, objetividad y buena fe (CASTEL GAYÁN, 2011, 28).

De lo expuesto se desprende que, al objeto de poder conceptualizar la expresión «*canales de oferta turística*», es preciso diferenciar entre intermediarios de alojamientos privados para uso vacacional o turístico, y empresas de intermediación turística dedicadas con carácter profesional a la actividad turística. La promoción o comercialización realizada por los primeros a través de instrumentos proporcionados por las nuevas tecnologías no les convierte en «*canales de oferta turística*». Sí tendrán tal consideración las empresas de intermediación turística dedicadas de forma habitual y profesional a la prestación de servicios turísticos cuando utilicen Internet u otros recursos puestos a su disposición por las nuevas tecnologías de la información.

De la letra del artículo 5e) en modo alguno puede derivarse la afirmación de que es la oferta y comercialización de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de inmediata disponibilidad realizada a través de Internet por particulares o por profesionales no dedicados a la actividad turística, la actividad que deja excluidos los arrendamientos del ámbito de aplicación de la LAU. Al no tratarse de una actividad turística no es reglamentada como tal por las legislaciones autonómicas y, por tanto, los contratos que de ella se deriven conllevan una simple cesión de uso arrendatario y no una cesión turística. El

concepto de *canal de oferta turístico* no puede equipararse con el de agente intermediador que oferte y comercialice el inmueble en Internet para uso vacacional. La calificación como *turístico* de un canal no depende ni del soporte en el que se haga la oferta ni de la finalidad que se persiga mediante el anuncio y comercialización del inmueble; depende de la naturaleza jurídica del inmueble ofertado y/o de la actividad profesional de quien lo utiliza. Así pues, los portales inmobiliarios o las páginas webs destinadas a poner en contacto a las partes para facilitar la celebración del contrato, no son en sí mismos canales de oferta turística. No lo serán si son utilizados por particulares o por empresas dedicadas al sector inmobiliario y no al turístico y si en la comunidad autónoma donde se celebra el contrato no aparece contemplada dicha oferta y comercialización como requisito suficiente para otorgar al inmueble la calificación de vivienda turística. Contrariamente, serán calificados como canales turísticos cuando la oferta y comercialización del inmueble sea realizada por una empresa de intermediación turística.

Como se ha podido comprobar, no en todas las Comunidades Autónomas tal actividad cobra relevancia como actividad turística. Por otro lado, tampoco el artículo 3 LAU prohíbe la oferta y comercialización de los inmuebles cuyo uso se cede, so pena de dejarlos excluidos de los arrendamientos de temporada. Si el legislador hubiera querido excluir del ámbito de aplicación del artículo 3.2 LAU a los arrendamientos de temporada para uso vacacional ofertados o comercializados a través de Internet, debería haberlo dicho expresamente añadiendo un párrafo 3 al artículo 3 LAU. Como nada se dice en la LAU y los arrendamientos de temporada para uso vacacional siguen regulados después de la entrada en vigor de la Ley 4/2013 en los mismos términos, no hay razón que impida mantener la naturaleza civil de los contratos así celebrados. El hecho de aparecer publicitados en alguna página web de intercambio de apartamentos entre particulares para su uso vacacional no convierte a un inmueble en vivienda turística ni justifica su exclusión del ámbito de aplicación de la LAU. De no seguirse esta postura, estaríamos admitiendo una clara limitación al derecho de propiedad por parte de los poderes públicos engendrada por el simple capricho del legislador. La administración y las normas administrativas, si bien tienen como misión la tutela del interés general, ello no debe ser a costa del expolio del derecho de propiedad de un derecho privado cual es el derecho de propiedad sobre el inmueble (BADENAS CARPIO, 2000, 633).

Esta posición es acorde con las razones que motivaron la reforma ya que no son estos arrendamientos los que en sí mismos reúnen las condiciones propicias para ser calificados de alojamientos privados ilegales generadores de situaciones de intrusismo y competencia desleal. Hay muchos apartamentos y viviendas destinadas a uso vacacional que cumplen con todas las obligaciones formales y tributarias que le son exigibles y que, por tanto, deberán ser considerados plenamente legales. Ello no implica que existan otros que, eludiendo

el cumplimiento de tales obligaciones, generen «*alquileres en negro*» o intenten disfrazar negocios jurídicos dedicados a transacciones turísticas, en alquiler de vivienda habitual en busca de ahorros fiscales. Como afirma JIMÉNEZ NAVAS, «*la práctica conoce situaciones en las que determinados contribuyentes intentan disfrazar negocios jurídicos dedicados a transacciones turísticas en alquiler de vivienda habitual en busca de un ahorro fiscal considerable*» (JIMÉNEZ NAVAS, 2011, 962). Al objeto de fomentar la publicidad y transparencia de los alojamientos privados utilizados con fines turísticos, podría exigirse, como lo ha hecho el legislador catalán, que sean formalizados por escrito haciéndose constar en un Registro Municipal. De no exigirlo la legislación autonómica correspondiente y, puesto que se trata de viviendas propiedad de los arrendadores que conforme a la normativa turística no están realizando una actividad económica turística, no existiría ni siquiera obligación de registrarlos oficialmente como viviendas turísticas.

Si el objetivo preferente perseguido por el legislador con la reforma fue poner la atención para el descubrimiento de rentas no declaradas y «*evitar la proliferación de situaciones que pudieran dar cobijo a situaciones de intrusismo y de competencia desleal en detrimento de la calidad turística*», por más que desde determinados sectores se empeñen en afirmar lo contrario, no son los arrendamientos de temporada comercializados u ofertados mediante portales inmobiliarios o páginas web especializadas, ni los celebrados por empresa o agencias inmobiliarias, los que crean tales situaciones. Contrariamente, su mirada debería haberse dirigido hacia los alquileres de apartamentos o viviendas para uso vacacional o turístico celebrados directamente entre las partes sin publicidad o publicitados a través de carteles, anuncios o prensa, pero sin intervención de agente externo que verifique y controle el mínimo de calidad y garantías que deben exigirse. Paradójicamente, su mantenimiento como arrendamientos de temporada sometidos al ámbito de aplicación de la LAU no parece ofrecer dudas entre la doctrina. No tiene ninguna justificación que el legislador, en aras de una mejora en la calidad del turismo y de luchar contra situaciones de fraude fiscal, deje excluidos los alquileres ofertados y comercializados a través de portales inmobiliarios o páginas web especializadas y mantenga a los que no lo son. ¿Por qué excluye a unos y a otros no? En mi opinión, su incorporación al artículo 5e) LAU como requisito de exclusión obedece a la simple presión ejercida por el sector hotelero para evitar las situaciones de competencia que genera la atractiva oferta de alojamiento privado de inmuebles particulares frente a la elección del hotel como destino vacacional.

Así interpretado el artículo 5e) LAU nos lleva a afirmar que la reforma no aporta nada nuevo ni supone modificación alguna en relación con la situación anterior. Tal y como ha sido expuesto, la adicción del párrafo e) al artículo 5 LAU ha de ser interpretada como el expreso reconocimiento por parte del legislador de la exclusión del régimen general de Arrendamientos Urbanos de

aquellos contratos de alquiler de viviendas que, por conllevar la realización de actividades turísticas reguladas como tal en las correspondientes legislaciones autonómicas turísticas, exceden del ámbito de aplicación de la LAU. Son contratos que no estaban ya sometidos a la normativa arrendaticia sino incluidos en el ámbito de aplicación de las legislaciones turísticas de las distintas CCAA. Es así, que coincido plenamente con la calificación de «*menor e inesencial*» que CARRASCO PERERA (2011, 120) ha otorgado a la modificación. No era necesario introducir ningún nuevo apartado para reconocer expresamente algo que ya con la transferencia de competencias realizada por el artículo 148.1.18 CE había quedado claro: que los contratos turísticos sobre apartamentos o viviendas turísticas que conlleven el ejercicio de actividades turísticas deben quedar sujetos a la normativa turística.

V. CONCLUSIONES

I. La exclusión a la que se refiere el apartado e) del artículo 5 LAU solo opera en los casos en los que la cesión de uso temporal a la que se refiere el precepto tenga una regulación específica en la normativa turística autonómica.

II. La reforma operada en la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, no aporta nada nuevo a nuestro Ordenamiento jurídico. La adición del párrafo e) al artículo 5 LAU conlleva el simple reconocimiento expreso por parte del legislador estatal de la exclusión del régimen general de Arrendamientos Urbanos de aquellos contratos de alquiler de viviendas que, por conllevar la realización de actividades turísticas reguladas como tal en las correspondientes legislaciones autonómicas turísticas, exceden de su ámbito de aplicación.

III. El verdadero alcance de la eficacia del apartado e) del artículo 5 LAU solo puede extraerse interpretando el precepto en conjunción con la legislación turística autonómica.

IV. De la interpretación conjunta del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico en Cataluña y el artículo 5e) LAU, se desprende que en Cataluña podrán seguir alquilándose con carácter temporal viviendas amuebladas para uso vacacional o turístico pero con sometimiento al régimen específico que bajo la modalidad de «viviendas de uso turístico» establece el Decreto.

V. De la interpretación conjunta de la Ley 8/2012, de 19 de julio de Turismo Balear y el artículo 5e) LAU se desprende que, con independencia de que sean promocionadas o comercializadas a través de los recursos que ofrecen las nuevas tecnologías, en Baleares es posible seguir alquilando pisos y apartamentos a través de arrendamientos de temporada sujetos a la LAU; ello, por cuanto que la Ley de Turismo no establece un régimen específico para el alquiler ni la comercialización de tal tipo de viviendas.

VI. El requisito de la promoción y comercialización en canales de oferta turística no tiene entidad en sí mismo para desvirtuar la naturaleza civil de los arrendamientos de temporada para uso vacacional excluyéndolos del ámbito de aplicación de la LAU y sometiéndolos al de la legislación turística. Ello, solo sucederá en aquellas Comunidades Autónomas cuyas legislaciones turísticas así lo hayan previsto.

VII. Con independencia de la utilización en el ejercicio de su actividad de portales inmobiliarios o páginas web especializadas en arrendamientos de corta duración, la actividad de intermediación en el alquiler de viviendas para uso vacacional desarrollada por particulares o empresas inmobiliarias no dedicadas con carácter profesional a la actividad turística, no atribuye al arrendamiento de temporada la categoría de arrendamiento turístico.

VIII. El concepto de «canales de oferta turística», exige diferenciar entre intermediarios de alojamientos privados para uso vacacional o turístico, y empresas de intermediación turística dedicadas con carácter profesional a la actividad turística. La promoción o comercialización realizada por los primeros a través de instrumentos proporcionados por las nuevas tecnologías no les convierte en «canales de oferta turística». Sí tendrán tal consideración las empresas de intermediación turística dedicadas de forma habitual y profesional a la prestación de servicios turísticos cuando utilicen Internet u otros recursos puestos a su disposición por las nuevas tecnologías de la información.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS de 16 de junio de 1982
- SAP de Madrid de 3 de marzo de 1992
- SAP de Castellón de 25 de mayo de 1999
- STS de 17 de septiembre de 1993
- STS de 24 de enero de 2000
- STSJ de las Islas Baleares de 5 de octubre de 2006
- SAP de Sevilla de 6 de mayo de 2008
- SAP de las Islas Baleares de 13 de enero de 2009
- SAP de Murcia de 8 de febrero de 2011
- SAP de Murcia de 19 de septiembre de 2011
- SAP de Murcia de 2 de noviembre de 2011
- SAP de Sevilla de 18 de diciembre de 2012
- SAP de Murcia de 17 de julio de 2012
- STSJ Cataluña de 20 de febrero de 2012
- STSJ de Cataluña de 21 de octubre de 2010
- SAP de Barcelona de 12 de junio de 2013

BIBLIOGRAFÍA

- AGUADO Y CUDOLÀ, V. (2012). El impacto del Derecho de la Unión Europea en el turismo: valoración general. En: V. Aguado y Cudolà y O. Casanovas Ibáñez. *El impacto del Derecho de la Unión Europea en el turismo*. Barcelona: Atelier libros jurídicos. Colección Derecho y Administración, pp. 13-23.
- AURIOLES MARTÍN, A. (2005). *Introducción al Derecho turístico. Derecho privado del turismo*, Madrid: Tecnos.
- BADENAS CARPIO, J. M. (2000). Sobre la posible publificación del contrato de hospedaje. *Actualidad Civil*, núm. 16, pp. 633-658.
- BERMEJO LATRE, J. L. y ESCARTÍN ESCUDÉ, V. (2008). El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo. *Revista aragonesa de Administración Pública*, núm. 32. Junio. Monográfico XII, pp. 495-509.
- BERROCAL LANZAROT, A. I. (2013). Primeras reflexiones sobre la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Actualidad Civil*, núm. 7, pp. 842-846.
- BOUAZZA ARIÑO, O. (2009). El sistema andaluz de ordenación territorial del turismo a la luz del Plan General de Turismo Sostenible. *Revista andaluza de Derecho de Turismo* núm. 1, pp. 15-47.
- CARPI, E. (2007). Las denominaciones de los establecimientos de alojamiento turístico en la normativa española. En: M. V. CALVI (coord.), *Il linguaggio della comunicazione turistica spagnolo-italiano*. Milán, pp. 1-27.
- CARRASCO PERERA, A. (2012). Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas. *CESCO* núm. 4, pp. 118-134.
- CASTEL GAYÁN, S. (2011). Intrusismo y clandestinidad en el sector turístico. Una aproximación jurídica. *Revista andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 5, pp. 11-31.
- COSTAS RODAL, L. (2013). Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 6, pp. 35-42.
- DURÁN AYAGO, A. (2005). Autonomía de la voluntad y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de corta duración en el régimen comunitario de competencia judicial internacional. *International Law: Revista colombiana de Derecho Internacional*, núm. 6, 2005, pp. 61-85.
- CORTINA GARCÍA, F., VARELA MERINO, B. y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2002). Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico. *Estudios turísticos*, núm. 151, pp. 87-98.
- FUENTES LOJO, J. V. (1990). Apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales. *Praxis Civil*. B-2/227.
- GARCÍA CALVENTE, Y. (2005) Tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido de los Apartamentos Turísticos. *Jurisprudencia Tributaria Aranzadi*, núm. 13/2005. BIB 2005\2167.
- (2007). *Aspectos tributarios del turismo residencial*. Barcelona: Bosch. S.A.
- GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2012). El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 3, pp. 1-32, disponible en www.uclm.es/centro/cesco

- (2013). El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler. *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 6, 170-190, disponible en www.uclm.es/centro/cesco.
- GONZÁLEZ PAKANOWSCA, I. (1995). Arrendamientos para uso distinto del de vivienda y locales de negocio en la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos. *Anales de Derecho. Universidad de Murcia*, núm. 13, pp. 281-310.
- GOSÁLBEZ PEQUEÑO, H. (2011). La concepción y la clasificación de los servicios y los establecimientos de restauración turística. *Revista andaluza de Derecho del turismo*, núm. 5, pp. 31-70.
- JIMÉNEZ NAVAS, M.^a M. (2011). Algunas reflexiones en torno a la configuración jurídico-tributaria del turismo residencial en España. *Book of proceedings, vol. I. International conference on tourism & management studies. Algarve*, pp. 962-978.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2013). El alquiler de apartamentos turísticos o de temporada. *El País. Economía*.
- MAGRO SERVET, V. (2013). Aspectos relevantes de la reciente reforma de la LAU por ley 4/2013, de 4 de junio. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 4, pp. 177-197.
- (2013b). Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 24/2013, de 4 de junio. *El Derecho*, 1 de julio, disponible en: http://www.elderecho.com/civil/exclusion_de_arrendamientos_de_aprovechamiento_turistico-LAU-alcance_de_exclusion_de_arrendamientos_turisticos_11_564430002.html
- MAJÓ FERNÁNDEZ, J. y GALÍ ESPELT, N. (2002). El uso de las TIC en la información turística. En: *Nuevas tendencias de ocio y turismo: su especial problemática en destinos singulares*, coord. L. Valdés Peláez, V. M. Monfort Mir, J. I. Pulido Fernández, E. A. del Valle Tuero, pp. 169-180.
- MARTOS CALABRÚS M. A. (2000). En torno al arrendamiento de temporada. En: R. Herrera Campos (coord.). *Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada*, vol. 2, pp. 1129-1137.
- PADILLA RUIZ, P. (2013). Comentarios a la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 4, pp. 199-207.
- PÉREZ GUERRA, R. y CEBALLOS MARTÍN, M. M. (2013). Relación de disposiciones de Derecho turístico español dictadas a lo largo del siglo XX. *CESCO* núm. 6, pp. 170-190. Disponible en http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco_I.
- PIA MIRTO, A., GISMONDI, R. (2002). El turismo en los alojamientos colectivos y privados en Italia. Definiciones, clasificaciones y técnicas de estimación. *Estudios turísticos*, núm. 151, PP. 51-85.
- QUICIOS MOLINA, S. (2012). La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8, pp. 31-74.
- RODRÍGUEZ SALMONES CABEZA, N., ARANDA PALMERO, E., y GARRIDO GONZÁLEZ, B. (2003). El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo. *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, pp. 7-32.
- RUBIO TORRANO, E. (2013). Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* núm. 5, pp. 17-20.

- SALOM PARETS, A. (2013). Consideraciones a la Ley 8/2012 de 19 de julio, General del Turismo de les Illes Balears. En: V. Aguado y Cudola y O. Casanova Ibáñez (coord.). *El impacto del Derecho de la Unión Europea en el turismo vacacional*. Barcelona: Atelier libros jurídicos, pp. 23-50.
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M. P. (2009). Arrendamiento de temporada vacacional Versus alojamiento turístico extrahotelero. *Revista de Derecho Privado*, septiembre-octubre, pp. 33-66.
- SANZ DOMINGUEZ, C. (2005). *Régimen jurídico-administrativo de la intermediación turística*. Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, pp. 1-557.
- TORRES CAZORLA, M. I. (2010). La normativa comunitaria en materia turística y su aplicación por el Tribunal de Justicia Comunitario. *Revista andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 4, pp. 11-46.
- TUDELA ARANDA (1996). Hacia un nuevo régimen jurídico del turismo en la reciente legislación autonómica. *Revista Vasca de Administración Pública* núm. 45, pp. 291-350.
- VALLADARES RASCÓN, E. (1995). Comentario al artículo 3 LAU. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona: Aranzadi, pp. 75 y sigs.
- (2013). Comentario al artículo 5 LAU. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona: Thomson Reuters. Aranzadi., pp. 176 y sigs.
- VARELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A., y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2003). Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta. *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, pp. 87-109.
- VERDERA IZQUIERDO, B. (2009). El arrendamiento de temporada frente a las estancias turísticas en viviendas. *Revista Consultor inmobiliario* núm. 107, 2009, pp. 3-19.

NOTAS

¹ El alojamiento turístico privado es definido en el Anexo I de la Decisión de la Comisión 1999/34/CE, de 9 de diciembre de 1998, como *aquel alojamiento turístico que no forma parte de la definición de alojamiento turístico colectivo*. Por alojamiento colectivo se entiende «el establecimiento de hospedaje que presta servicio de alojamiento al viajero, ofreciendo habitaciones u otro acomodo para pasar la noche, pero este servicio debe contar con un número de plazas superior a un mínimo determinado para colectivos de personas que sobrepasan a una unidad familiar y disponer de una administración de tipo comercial común para todas las plazas de un mismo establecimiento». Dentro de esta categoría se incluyen los hoteles o establecimientos similares, considerando como tales: *pensiones, casas de huéspedes fondas (albergues), residencias para turistas y alojamientos similares organizados por habitaciones y con servicios hoteleros limitados, incluida la preparación diaria de la cama y la limpieza de la habitación y las instalaciones sanitarias*. Este grupo también incluye *las posadas, los establecimientos de cama y desayuno y el alojamiento en granjas*. Integra también dentro de esta categoría bajo la forma de *otros establecimientos colectivos y otros establecimientos especializados, a cualquier establecimiento destinado a los turistas aunque no tenga fines de lucro; si tiene una administración única con unos servicios mínimos comunes (sin incluir el arreglo diario de camas); no siendo necesario que esté dispuesto en habitaciones sino que, además, puede estarlo en unidades tipo vivienda, campings turísticos o dormitorios colectivos, y que con*

frecuencia tiene alguna actividad complementaria del alojamiento como el cuidado de la salud, el bienestar social o el transporte. Anexo I. Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo. DOCE núm. L 9, de 15-1-99, pp. 23-47.

² Sobre el alojamiento turístico privado y la problemática que genera. *Vid.* CORTINA GARCÍA, F., VARELA MERINO, B., y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2002). Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico. *Estudios turísticos*, núm. 151, pp. 87-98; GOSÁLBEZ PEQUEÑO, H. (2011). La concepción y la clasificación de los servicios y los establecimientos de restauración turística. *Revista andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 5, pp. 31-70; PIA MIRTO, A. y GISMONDI, R. (2002). El turismo en los alojamientos colectivos y privados en Italia. Definiciones, clasificaciones y técnicas de estimación. *Estudios turísticos*, núm. 151, pp. 51-85. RODRÍGUEZ SALMONES CABEZA, N. E., ARANDA PALMERO, E., y GARRIDO GONZÁLEZ, B. (2003). El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo. *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, pp. 7-32; VARELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A., y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2002). Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico. *Estudios Turísticos*, núm. 151, pp. 87-97; VARELA MERINO, B., LÓPEZ LAGO, A., y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2003). Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta. *Estudios Turísticos*, núm. 155-156, pp. 87-109.

³ Sobre el contrato de hospedaje como forma de alojamiento turístico. *Vid.* PEREZ MAR-TORELL, R. y GONZÁLEZ CABRERA, I. (2008). *El alojamiento turístico: Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid: *La Ley*, p. 13.

⁴ Según datos de la encuesta de movimientos turísticos en fronteras (FRONTUR) proporcionados por el Instituto de Estudios Turísticos (IET) relativos al mes de agosto de 2013, en el alojamiento no hotelero destaca la subida de la vivienda alquilada con un 15,1%. FRONTUR. Nota de coyuntura Agosto 2013, p. 2. Fuente: IET. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. www.iet.tourspain.es. Por otro lado, en el trámite parlamentario de la reforma en el Senado se recordó que existen en España 119.980 viviendas de uso turístico que dan empleo directo a 22.821 personas y a otras 7.500 de forma indirecta, con un impacto económico total que ronda los dos millones de euros anuales.

⁵ Sobre el concepto de turismo y turista, *vid.* SANZ DOMÍNGUEZ, C. (2005). *Régimen jurídico-administrativo de la intermediación turística*. Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, p. 148.

⁶ BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013, pp. 42244 y sigs.

⁷ En el propio Preámbulo de la Ley, justifica el legislador la reforma por el hecho de que «en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación».

⁸ La exclusión tiene su origen en el Plan Nacional e Integral del Turismo (PNIT) 2012-015 conforme al cual: *Desde el punto de vista legal la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU), regula los arrendamientos para usos distintos al de vivienda, sin embargo no contempla la variada casuística relacionada con el alquiler de viviendas para uso turístico y/o vacacional. Por este motivo, sería oportuno abordar el planteamiento de la modificación en dos aspectos concretos: 1) Contemplar como arrendamientos turísticos los ofrecidos a través de canales de comercialización turística y/o que incluyan servicios complementarios propios de la industria hotelera (limpieza y lavado de ropa de forma periódica; 2) La duración de los contratos: el alquiler ocasional y/o con alta rotación por breves períodos de tiempo sería el indicador que permitiría un mejor control y conocimiento del arrendamiento de las viviendas turísticas vacacionales.* Tales ideas constituyeron el germen de la reforma y en consonancia con ellas se incorporó un nuevo apartado con la letra e) al artículo 5 LAU. PNIT 2012-015. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

⁹ Así se solicitaba en la enmienda núm. 66 del Grupo Parlamentario *Entesa del Progrés de Catalunya*, en la que se proponía una disposición adicional nueva «para regular uno de los aspectos que sí nos parece que está mal o muy poco regulado en la legislación arrendataria de nuestro país: los apartamentos de uso turístico. Se hace referencia a ello en el artículo 1, pero todo queda en el aire. Estamos de acuerdo en que no es bueno que los apartamentos de uso turístico deban regirse por las condiciones generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es bueno que haya una legislación sectorial específica sobre esta cuestión, porque la naturaleza de la relación contractual es absolutamente distinta: lo es su promoción, sus canales de comercialización y las expectativas de ambos. Nos parece que la naturaleza de ese contrato es totalmente distinta y, por tanto, estamos de acuerdo en que haya legislación separada y específica sobre esta cuestión. Por ello, la disposición final, ahondando en esta línea de nuestra propuesta de una disposición final nueva, comprometería al Gobierno a legislar en esta materia en el plazo de un año, entendiendo que esta legislación es competencia básicamente de las comunidades autónomas, y poniendo sobre estas la necesidad de hacer por su parte esta legislación, y es que si no, regiría una legislación de carácter estatal. En cualquier caso, nos parece urgente e imprescindible que esta cuestión quede legislada ya que en estos momentos hay un límbo y una serie de situaciones muy perjudiciales para distintas comunidades de vecinos en las que aparecen de manera irregular apartamentos de uso turístico sin garantía de ningún tipo...» Diario de Sesiones, Senado. Comisión de Fomento. Núm. 53, 23 de abril de 2013, p. 31.

¹⁰ En estos términos se expresaba el Grupo socialista en la enmienda núm. 107 en la que se solicitaba la supresión del último párrafo del Preámbulo referido a la valoración que se hace de las viviendas que están listas para ser ocupadas y que se alquilan para uso turístico. «En él se plantea que ello da lugar a una situación de intrusismo y competencia desleal, y considero que lo que subyace en esta parte del preámbulo es un apoyo al lobby hotelero puesto que este tipo de viviendas se alquilan en toda Europa, se venían alquilando con un tipo de contrato de alquiler normal y no es necesario su cambio» Diario de Sesiones, Senado. Comisión de Fomento. Núm. 53, 23 de abril de 2013, p. 13.

¹¹ BOCG, serie D, núm. 59, de 21 de marzo de 2013.

¹² BOCG, serie D, núm. 237, de 12 de marzo de 2013.

¹³ En este sentido, *vid. BERROCAL LANZAROT, A. I. (2013). Primeras reflexiones sobre la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Actualidad Civil*, núm. 7, pp. 842-846. GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2013). El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler. *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 6, pp. 170-190. PADILLA RUIZ, P. (2013). Comentarios a la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 4, pp. 199-207. RUBIO TORRANO, E. (2013). Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5, pp. 17-20.

¹⁴ En este sentido, *vid. MAGRO SERVET, V. (2013). Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 24/2013, de 4 de junio. El Derecho*, 1 de julio, disponible en: http://www.elderecho.com/civil/exclusion_de_arrendamientos_de_aprovechamiento_turistico-LAU-alcance_de_exclusion_de_arrendamientos_turisticos_11_564430002.html

¹⁵ En este sentido STSJ Cataluña 6708/2010, de 21 de octubre en la que se declara que: «La calificación de la relación que vincula a las partes debe hacerse a la luz del criterio jurisprudencial ampliamente reiterado que pone de manifiesto como los contratos tienen la naturaleza jurídica que se deriva de su contenido obligacional, independientemente de la denominación que le otorguen los intervenientes, debiendo estarse para determinar su auténtica naturaleza a la realidad de su contenido manifestado por los actos realizados en su ejecución». STS de Cataluña de 21 de octubre de 2010.

¹⁶ Sobre el tema, *vid. BOUAZZA ARIÑO, O. (2009). El sistema andaluz de ordenación territorial del turismo a la luz del Plan General de Turismo Sostenible. Revista andaluza de Derecho de Turismo* núm. 1, p. 19.

¹⁷ En estos términos se presenta la Exposición de Motivos del Decreto 92/2009, de 3 de julio *por el que se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas Apartamentos, Villas, Chalés, Bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.* DOCV núm. 6051, de 7 de julio de 2009. Modificado por el artículo 5 del Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. DOCV, núm. 6414 de 10 de diciembre de 2010.

¹⁸ En este sentido, *vid.* el estudio: La Problemática de la Oferta de Alojamiento Turístico No Reglada en España, donde se definen las Pernoctaciones no regladas, como aquellas «que se producen en lugares no controlados o reglados, tales como apartamentos turísticos y viviendas particulares». En él se distingue claramente entre el alojamiento colectivo (turismo en oferta reglada) que es «*aquel que constituye una actividad empresarial regular, que consiste en ofrecer al turista la posibilidad de pernoctar en una habitación u otro espacio acondicionado para el alojamiento, siendo su capacidad mayor a un determinado número de camas.* por exclusión se define el alojamiento privado (turismo en oferta no reglada), con la particularidad añadida de que «*se trata de alojamientos que no son empresas y que disponen de una capacidad limitada*». La Problemática de la Oferta de Alojamiento Turístico No Reglada en España (2008) Barcelona: *Tourism & leisure*. Euopraxisconsulting, pp. 3 y 4.

¹⁹ BOE de 28 de enero de 1967, núm. 24.

²⁰ RD 2877/1982 de 15 de octubre de *Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales*. BOE núm. 269, de 9 de noviembre de 1982, pp. 30762-30764.

²¹ Los primeros eran regulados en el Capítulo I (arts. 1-16) y las segundas en el Capítulo II (arts. 17-20). Los apartamentos turísticos los definía el artículo 1 RD conforme al cual: *Se configuran como turísticos y en su consecuencia quedan sujetos a lo dispuesto en la presente ordenación, los bloques o conjuntos de apartamentos, y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en cualquier, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos. Solo este tipo de alojamientos recibirán la denominación oficial de apartamentos turísticos y tendrán derecho a ser incluidos en las guías oficiales y a beneficiarse de las acciones de fomento promovidas por la Administración Turística del Estado.* Las viviendas turísticas vacacionales eran conceputadas en el artículo 17 por contraposición a los apartamentos turísticos, estableciendo el precepto que: *No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.*

²² *Vid.* artículos 10, 18 y 19 RD.

²³ Decreto núm. 4104/1964, de 24 de diciembre de 1964, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 311, de 28 de diciembre de 1964. Corrección de errores BOE, núms. 13 y 14, de 15 de enero de 1965.

²⁴ STS de 16 de junio 1982. RJ 1982/5828; en el mismo sentido, *vid.*, STS 24 de enero de 2000. RJ 2000/115; SAP de Murcia de 17 de julio de 2012. JUR 2012/279770.

²⁵ Sobre la interpretación conjunta de la normativa sectorial y central durante la vigencia del Texto Refundido de 1964 y de la LAU, *vid.* SÁNCHEZ GONZÁLEZ (2009), pp. 35-40.

²⁶ En este sentido, *vid.* STS de 17 de septiembre de 1993 según la cual «*lo característico de los apartamentos turísticos es que deben estar dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación. Justamente esto es lo que los distingue de las viviendas turísticas vacacionales, que se ofrecen con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios. No obstante, como es lógico, la diferencia debe deducirse de la normativa autonómica sobre turismo, y en el caso de que esta no exista, se aplicará la legislación estatal*» STS de 17 de septiembre de 1993. RJ 1993\6934.

²⁷ El Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, *por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio*, con efectos desde el 5 de febrero de 2010, dejó sin efecto el Estatuto ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas (Decreto 231/1965, de 14 de enero), el Decreto 2482/1974, de 9 de agosto, *de medidas de ordenación de la oferta turística, y los tres Reales Decretos 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, 1634/1983, de 15 de junio, sobre ordenación de establecimientos hoteleros, y 271/1988, de 25 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las actividades propias de las Agencias de viajes*. Asimismo, la derogación se extendió hasta la regulación reglamentaria de segundo nivel, privando expresamente el Real Decreto aludido de vigencia a las órdenes ministeriales del Ministerio de Información y Turismo reguladoras del Registro de Empresas y Actividades Turísticas (20 de noviembre de 1964), de la ordenación turística de restaurantes (17 de marzo de 1965), cafeterías (18 de marzo de 1965), campamentos de turismo (28 de julio de 1966), apartamentos, bungalós y otros alojamientos similares de carácter turístico (17 de enero de 1967), el Estatuto de los directores de establecimientos de empresas turísticas (11 de agosto de 1972). También fue objeto de derogación la Orden del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones de 14 de abril de 1988, por la que se aprueban las normas reguladoras de las Agencias de Viajes. Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, *por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio*. BOE, núm. 30, de 4 de febrero de 2010, pp. 9808-9809.

²⁸ La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, *relativa a los servicios en el mercado interior* (DOUE, L 376/27 de diciembre de 2006, pp. 36 y sigs.) fue incorporada al ordenamiento interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, *sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio* (BOE, núm. 283, de 24 de noviembre de 2009, pp. 99570 y sigs.) a la que siguió la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, *de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio* (BOE núm. 308, de 23 de diciembre de 2009, pp. 108507-108578). Sobre el impacto de la Directiva Servicios en el sector turístico, *vid.* BERMEJO LATRE, J. L. y ESCARTÍN ESCUDÉ, V. (2008). El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo. *Revista aragonesa de Administración Pública*, núm. 32. junio Monográfico XII, pp. 495-509.

²⁹ *Vid.* Preámbulo del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero.

³⁰ Denominación tomada del Comisario europeo para el mercado interno durante la presidencia de Romano Prodi, Frits Bolkestein, que fue quien propuso y defendió la Directiva. Sobre el turismo en el ámbito del Derecho comunitario, *vid.* TORRES CAZORLA, M. I. (2010). La normativa comunitaria en materia turística y su aplicación por el Tribunal de Justicia Comunitario. *Revista andaluza de Derecho del Turismo*, núm. 4, pp. 11-46.

³¹ Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Turismo del País Vasco (modificada por la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior); Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia (modificada por la Ley 12/2009, de 11 de diciembre, ley ómnibus murciana); Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana (modificada en 2003 y por la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de acompañamiento de los presupuestos generales de la Comunidad Valenciana); Decreto 92/2009, de 3 de julio. Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de Comunidad Valenciana; Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid (modificada por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de apoyo a la Empresa Madrileña; Ley 5/1999 de 24 de marzo, de ordenación del turismo de Cantabria (modificada por la Ley 5/2011, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas); Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha; Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja (modificada por la Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de acompañamiento de los presupuestos generales para el año 2010); Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que

se por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja; Ley 7/2001, de 22 de junio de Turismo de Asturias, modificada dos veces en 2004 y una tercera vez por la Ley 10/2010, de 17 de diciembre); Ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón (modificada por Ley 3/2010, de 7 de junio; Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos de Canarias (BOC, núm. 204, de 15 de octubre de 2010); Decreto núm. 351, de 19 de julio de 2010. Reglamento de turismo de Melilla; Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León; Reglamento de Turismo de la Ciudad de Ceuta, publicado el 28 de diciembre de 2010; Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía; Decreto 194/2010, de 20 de abril de establecimiento de apartamentos turísticos (BOJA, núm. 90, de 11 de mayo de 2010); Ley 2/2011 de 31 de enero de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura; Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia; Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia (DOG núm. 65 de 1 de abril de 2011, p. 5826); Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares (BOE, núm. 189, de 8 de agosto de 2012, pp. 56617-56677); Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña (modificada por el Decreto Legislativo 3/2010, de 5 de octubre, norma ómnibus catalana); Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turístico; Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña (DOGC, núm. 6268, de 5 de diciembre de 2012); Decreto 198/2013, de 16 de abril, del País Vasco por el que se regulan los apartamentos turísticos (BOPV núm. 37 de 17 de mayo de 2013).

³² En este sentido se manifiesta AMENGUAL FELIU, para quien *la validez del contrato de temporada sometido a la LAU en modo alguno podría quedar sin efecto como consecuencia de una Disposición Autonómica, so riesgo de incurrir en su nulidad radical por un principio de jerarquía de fuentes legales y vulnerar o liquidar una prerrogativa sustancial del derecho de propiedad como constituye el uso que de cara al arrendamiento se haga del mismo*, AMENGUAL FELIU, B. (2013), Arrendamientos de temporada y turísticos. *Diario de Mallorca* de 18 de agosto.

³³ Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña (modificada por el Decreto Legislativo 3/2010, de 5 de octubre, norma ómnibus catalana); Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turístico. DOGC núm. 6094, de 23 de marzo de 2012: Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. DOGC, núm. 6268, de 5 de diciembre de 2012.

³⁴ *Vid.* artículo 3 Decreto.

³⁵ Los servicios que se enumeran en el apartado 2 del artículo 3 como susceptibles de convertir la prestación de alojamiento en un servicio turístico son: ... a) Cuartos de baño y servicios higiénicos con los elementos necesarios para su inmediata utilización, con reposición y limpieza incluidas en el precio. b) Servicio de limpieza periódica incluida en el precio, de las unidades de alojamiento y/o instalaciones comunes mientras están alojadas las personas usuarias. Este servicio se exceptúa en el caso de los albergues móviles, semimóviles y fijos en los establecimientos de camping. c) Cambio de ropa de cama y baño incluido en el precio. d) Servicio de comedor en el propio establecimiento. e) Servicio de lavandería. f) Servicio de habitaciones g). Servicio de recepción, seguridad y/o vigilancia las 24 horas.

³⁶ *Vid.* artículo 2 Decreto.

³⁷ *Vid.* artículos 5 al 8.

³⁸ *Vid.* artículos 9 y sigs.

³⁹ BOE núm. 12, de 14 de enero de 2012, pp. 2233 y sigs.

⁴⁰ Según el apartado 2 del artículo 1: ...2. *Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden constituir en viviendas, con la única excepción de los establecimientos de turismo*

rural. Los establecimientos de alojamiento turístico no se pueden convertir en residencia principal ni secundaria de las personas usuarias turísticas, en ningún caso.

⁴¹ Las viviendas destinadas a uso turístico tienen varias restricciones en cuanto a su uso por parte de la propiedad. Así, se descarta el alquiler de habitaciones o alquiler compartido, que no quedará legislado por este Decreto; se excluye los alquileres de larga temporada al añadir: ... *se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días...*; en la vivienda de uso turístico no podrá haber nadie empadronado. Deben cumplir una serie de requisitos: Deben tener cédula de habitabilidad y en ningún caso puede ser ocupada la vivienda por más inquilinos que los que indica la cédula. Deben estar: ... *suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su empleo inmediato [...] todo en perfecto estado de higiene*. La persona propietaria o la persona responsable debe garantizar el mantenimiento de la vivienda así como facilitar a los inquilinos un teléfono para atender posibles incidencias.

⁴² Vid. Introducción del Decreto.

⁴³ Vid. apartados 3 y 4 artículo 67.

⁴⁴ El concepto de contrato turístico lo regula el Decreto en el Capítulo I del Título I estableciendo el artículo 15 que: Los *contratos de alojamiento turístico se podrán celebrar tanto presencialmente como a distancia, de acuerdo con la legislación general en materia de obligaciones y contratos, y podrán incluir servicios complementarios. La Administración velará por el cumplimiento de los derechos y las obligaciones derivados del contrato de acuerdo con lo previsto en los siguientes artículos.*

⁴⁵ Sobre los requisitos impuestos a las viviendas de uso turístico, vid. artículos 67-70.

⁴⁶ Vid. artículo 72.

⁴⁷ Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 180, de 31 de julio 2014, pp. 12 y sigs.).

⁴⁸ El recurso se interpone al amparo del artículo 5.4 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, el cual establece que la CNMC está legitimada para impugnar los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y las disposiciones de rango inferior a la ley de los que se deriven obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva.

⁴⁹ Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo Balear. BOE núm. 189, de 8 de agosto de 2012, pp. 56617-56680.

⁵⁰ Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears (BOIB núm. 56, de 18 de abril de 2015, pp. 18328 y sigs.).

⁵¹ Ley 2/2005, de 22 de marzo, de las Islas Baleares sobre normas reguladoras de comercialización de estancias turísticas o viviendas. BOIB núm. 54 de 7 de abril de 2005 y BOE núm. 101 de 28 de abril de 2005 (Vigente hasta el 22 de julio de 2012).

⁵² Vid. Exposición de Motivos de la Ley.

⁵³ A diferencia de la de ley de 2005, que solo integraba el tipo de viviendas unifamiliares aisladas, la de 2012, a través de su artículo 52, modificado por Decreto-ley 6/2013, de 22 de noviembre (BOIB núm. 166, de 30 de noviembre de 2013, pp. 58964-58965) incluyó también las pareadas. El Decreto 20/2015 de desarrollo de la Ley, en su artículo 106, amplía nuevamente dicha tipología a las viviendas entre medianeras «siempre que esta sea la única en la parcela».

⁵⁴ Ambas son reguladas en el Título II bajo la rúbrica *Ordenación de la Actividad turística*. Las *Empresas turísticas de alojamiento*, en el Capítulo II (arts. 30-46) y las *Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas*, en el Capítulo IV (art. 49-52). El Decreto 20/2015 desarrolla la regulación de las empresas turísticas de alojamiento en el Capítulo II (arts. 86 a 105) y la de las empresas de comercializadoras de estancias turísticas en viviendas en el Capítulo III (arts. 106 a 109).

⁵⁵ *Vid.* artículo 41.3.

⁵⁶ Ello se desprende del concepto recogido en el artículo 30, a tenor del cual, se consideran empresas de alojamiento turístico *aquellas que desarrollen una actividad consistente en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente como temporal, y con o sin la prestación de servicios complementarios.*

⁵⁷ *Vid.* artículos 106 y 107 Decreto 20/2015.

⁵⁸ Según el artículo 50.3, *Las estancias que se comercialicen turísticamente tendrán que consistir en la cesión temporal del derecho de goce y disfrute de la totalidad de la vivienda por períodos de tiempo no superior a dos meses.*

⁵⁹ Por disposición del artículo 50.1 conforme al cual: 1. *Se podrán comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas unifamiliares siempre que se lleve a efecto por su propietario o por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística y siempre que se ofrezca con los servicios turísticos a que se refiere el artículo siguiente.*

⁶⁰ Artículo 51: 1. *El comercializador de estancias en viviendas para uso vacacional deberá garantizar, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los siguientes servicios: a) Limpieza periódica de la vivienda. b) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de estos. c) Mantenimiento de las instalaciones. d) Servicio de atención al público en horario comercial.* 2. *Además de las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la presente ley a todas las empresas turísticas, el comercializador de estancias turísticas en viviendas deberá disponer de un servicio de asistencia telefónica al turista o usuario del servicio turístico prestado durante 24 horas.*

⁶¹ STSJ de las Islas Baleares de 5 de octubre de 2006. JUR 2006, 165580.

⁶² La misma consideración adquiere, entre otros, en el Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia. En su artículo relativo al objeto y ámbito de aplicación establece que: 1. *El presente decreto tiene por objeto la ordenación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, de los apartamentos y de las viviendas turísticas como empresas de alojamiento turístico que se dedican, de manera profesional, habitual y mediante contraprestación económica, a proporcionarles hospedaje de forma temporal a las personas, con o sin prestación de otros servicios..., dejando expresamente fuera de su ámbito de aplicación, en el apartado 2 del precepto a: los inmuebles que se arrienden por temporadas según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.* Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia. DOG, núm. 65, de 1 de abril de 2011, pp. 5826 y sigs.

⁶³ En este sentido destaca el Decreto 92/2009, de 3 de julio. *Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de Comunidad Valenciana* en el que, si bien con una regulación algo confusa en la que se mezclan los conceptos de vivienda turística y apartamentos turísticos, se ofrece un concepto de vivienda turística integrado por diversas notas entre las que adquiere una importancia decisiva la de habitualidad. A estos efectos, la norma entiende que existe habitualidad cuando, alternativamente, se dé alguna de las circunstancias que enumera el artículo 2.2, entre las cuales, en su apartado c) establece: *Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.* La nota de habitualidad sirve al legislador para diferenciar los arrendamientos turísticos de: *otros arrendamientos de vivienda que, aún por temporada, son percibidos como meramente coyunturales y en los que no se prestan, necesariamente, servicios adicionales distintos del puro y estricto alojamiento.* Decreto 92/2009, de 3 de julio por el que se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas Apartamentos, Villas, Chalés, Bungalós y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

⁶⁴ *Vid.* nota 13.

⁶⁵ Sobre el tema, *vid.* MAJÓ FERNÁNDEZ, J. y GALÍ ESPELT, N. (2002). El uso de las TIC en la información turística. En: *Nuevas tendencias de ocio y turismo: su especial problemática en destinos singulares*, coord. por L. Valdés Peláez, V. M. Monfort Mir, J. I. Pulido Fernández, E. A. del Valle Tuero, pp. 169-180.

⁶⁶ Decreto 89/2010, de 22 de julio, *por el que se regula la actividad de intermediación turística de Canarias*.

⁶⁷ *Vid.*, artículo 2b).

⁶⁸ El funcionamiento de las empresas de intermediación turística a través de Internet ha sido objeto de regulación en diferentes CCAA. Así, el Decreto 100/2007 *por el que se regulan las agencias de viajes centrales de reserva de la Región de Murcia*, (modificado por Decreto 37/2011) establece en su artículo 3.1 que: *la organización, intermediación y comercialización de servicios turísticos prestados a título oneroso, a distancias, por vía electrónica y a petición individual del destinatario, mediante servicios de la sociedad de la información, solo podrá realizarse por agencias de viajes o centrales de reservas debidamente autorizadas en función del contenido de la actividad que desarrolleen. BORM* núm. 129 de 6 de junio de 2007. El Decreto 60/2007, por el que se aprueba el Reglamento de las Empresas de Intermediación Turística en el Principado de Asturias establece en su artículo 32 que las empresas de intermediación turística que realicen actividades a través de la sociedad de la información *deberán comunicar a la Consejería competente en materia de turismo, al menos un nombre de dominio o dirección de Internet que en su caso utilicen para su identificación en Internet, así como todo acto de sustitución o cancelación del mismo. BOPA* núm. 144 de 21 de junio de 2007.

(Trabajo recibido el 13-1-2014 y aceptado para su publicación el 20-2-2014)