

Análisis de la normativa sectorial de arrendamientos de vivienda de uso turístico*

Analysis of the sectorial normative for the rental of housing for tourist use

por

LYDIA NORIEGA RODRÍGUEZ
*Profesora contratada Doctora de Derecho civil
Universidad de Vigo*

RESUMEN: En el presente trabajo se pretende realizar un análisis de una modalidad de alojamiento turístico que consiste en el arrendamiento vacacional de las viviendas habituales o partes de las mismas por parte de sus propietarios. El número creciente de turistas que, por diversas razones eligen esta opción, así como su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, ha obligado a los distintos legisladores autonómicos a su regulación, en virtud de la competencia asumida en conformidad con el artículo 148.1.18.^a de la Constitución española. Se procede al estudio comparado de la normativa territorial y a un juicio crítico de la misma, poniendo de relieve la problemática legal que supone la sobredimensión legislativa sobre esta materia, así como la heterogeneidad del

* Estudio realizado en el marco del grupo de investigación consolidado «Patrimonio cultural intangible en el entorno terrestre y marino del Área Atlántica» (acrónimo ATLANTICCULTURESCAPE), financiado por European Territorial Cooperation (INTERREG).

contenido de las normas que provoca que, en función del territorio en que se ubique, su reglamentación difiera de forma notable. Esta circunstancia ha dado lugar a la existencia de diferencias significativas en los distintos aspectos como la denominación, los requisitos, la capacidad y la configuración de las viviendas, el procedimiento administrativo para el inicio de la actividad, su inscripción en el correspondiente Registro..., causando una innecesaria confusión e inseguridad jurídica que podría solventarse mediante la promulgación de una Ley de bases que estableciese los principios mínimos exigidos.

ABSTRACT: In this paper, the aim is to carry out an analysis of a type of tourist accommodation that consists of the vacation rental of the usual dwellings or parts of them by their owners. The growing number of tourists who, for various reasons, choose this option, as well as its exclusion from the Urban Leases Law 29/1994, of November 24, has forced the different regional legislators to regulate it, by virtue of the assumed competence in accordance with article 148.1.18.^a of the Constitution. We proceed to the comparative study of the territorial regulations and a critical judgment of them, highlighting the legal problems posed by the legislative oversamension on this matter, as well as the heterogeneity of the content of the rules that causes that, depending on the territory in which it is located, its regulation differs significantly. This circumstance has given rise to the existence of significant differences in the different aspects such as the denomination, the requirements, capacity and configuration of the dwellings, the administrative procedure for the start of the activity, its registration in the Register... causing unnecessary confusion and legal uncertainty that could be solved by enactment of a Basic Law that establishes the minimum principles required.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento. Turismo. Legislación. Vivienda. Propietario.

KEY WORDS: *Leasing. Tourism. Legislation. House. Owner.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. MARCO NORMATIVO DE LA LEGISLACIÓN DE ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL.—III. LA REGULACIÓN AUTONÓMICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO O CON FINES TURÍSTICOS: 1. CONTEXTO LEGAL. 2. DENOMINACIÓN Y CONCEPTUALIZACIÓN. 3. DURACIÓN DE LA ESTANCIA Y TIPO DE CESIÓN DE LA VIVIENDA. 4. CONFIGURACIÓN, CAPACIDAD Y REQUISITOS FÍSICOS DE LOS ALOJAMIENTOS:

A) Andalucía. B) Aragón. C) Asturias. D) Baleares. E) Canarias. F) Cantabria. G) Castilla-La Mancha. H) Castilla y León. I) Cataluña. J) Galicia. K) La Rioja. L) Madrid. M) Murcia. N) Navarra. O) País Vasco. 5. PROCEDIMIENTO DE INICIO DE LA ACTIVIDAD Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS USUARIOS: *A) Andalucía. B) Aragón. C) Asturias. D) Baleares. E) Canarias. F) Cantabria. G) Castilla y León. H) Comunidad Valenciana. I) Galicia. J) Madrid. K) Murcia. M) Navarra. N) País Vasco.* 6. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. 7. RÉGIMEN SANCIONADOR.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El turismo es una causa importante de la movilidad humana. Se encuentra en el centro de la vida social y cultural¹ y de una sociedad en la que el desplazamiento turístico se ha convertido en un «mecanismo de los que depende la realización personal y reconocimiento social»². Constituye también una herramienta para el desarrollo regional y socioeconómico y el impulso de zonas urbanas³.

Tradicionalmente la movilidad turística se gestionaba a través de la intervención de una empresa turística y el cliente. Si bien es cierto que las familias para obtener una fuente de ingresos han alquilado sus viviendas o partes de ellas desde que el turismo se ha convertido en un fenómeno global, es preciso señalar que en los últimos años esta actividad ha asumido un gran protagonismo. La grave crisis económica mundial ha propiciado que las personas busquen nuevas fuentes de ingresos, desconocidas hasta ese momento, encuadradas en lo que se ha denominado economía colaborativa, que puede definirse como un intercambio de bienes y servicios de igual a igual. En este sentido, el desarrollo de nuevas tecnologías⁴ han transformado las prácticas turísticas. Se han integrado en esta industria plataformas *peer to peer* (p2p), como Airbnb, Booking, Niumba etc..., que han tenido una incidencia significativa en la expansión del turismo colaborativo, fundamentalmente en el ámbito del transporte y del alojamiento⁵. Se ha permitido así la generalización de la vivienda de uso turístico (VUT).

Como se expone, consiste en que los propietarios de bienes inmuebles (viviendas unifamiliares o pisos) puedan arrendarlas por cortos periodos obteniendo unos ingresos mayores que si formalizasen un contrato de arrendamiento conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre (en adelante LAU)⁶. No obstante, este tipo de transformación en el sector del alojamiento ha sido criticado dado que, por un lado, es una modalidad de alojamiento que, en numerosas ocasiones, opera al margen del control administrativo y fiscal y, por otra, actúa como competencia

desleal hacia el sector hotelero y demás establecimientos turísticos «legales»⁷. Desde un punto de vista jurídico, su exclusión de la LAU ha provocado que deba ser regulado mediante una legislación específica, que ha sido aprobada en los últimos años y que analizaremos en las líneas siguientes.

II. MARCO NORMATIVO DE LA LEGISLACIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE USO TURÍSTICO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

La citada LAU ha sido modificada por diversas normas, fundamentalmente, por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas⁸ en cuyo preámbulo se pone de manifiesto la problemática derivada del aumento significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, lo que genera situaciones de intrusismo y competencia desleal contrarios a la calidad de los destinos turísticos. Este hecho propició que fuesen excluidos de la norma civil estatal —hasta ese momento eran regulados en el título III de la LAU, siendo asimilados a los arrendamientos de temporada⁹—, para quedar sujetos a la normativa específica de cada comunidad autónoma, como hemos indicado, siendo solo de aplicación la citada norma en defecto de legislación autonómica¹⁰. Este posicionamiento ha sido reforzado tras la promulgación del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que recoge en el artículo 5 los arrendamientos excluidos de la misma, disponiendo en el apartado e, lo siguiente:

«La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

La nueva redacción del mencionado apartado soslayó, a nuestro entender, la problemática que generaba la aplicación del contenido del citado precepto conforme a la Ley 4/2013¹¹. La interpretación doctrinal sobre la anterior redacción defendía que si esta modalidad de alquiler se comercializaba o promocionaba en canales de oferta turística, debía quedar sujeta a la correspondiente legislación autonómica. Si por el contrario el contrato se formalizaba de forma directa entre particulares, sin la intervención de una empresa intermediaria, debía aplicarse la LAU porque no se consideraba un arrendamiento de uso turístico¹², circunstancia que había sido criticada por las dudas que generaba¹³. Pese a ello, la mayoría de las normas autonómicas optaron por considerar que cualquier arrendamiento de corta duración, con independencia de la forma

de comercialización, debía ser regulado por la normativa territorial de cada autonomía¹⁴. Actualmente, la modificación legislativa del año 2019 ha propiciado que toda cesión temporal del uso de una vivienda con fines turísticos sea incluido en el ámbito, si existe, de la norma sectorial correspondiente¹⁵, solo procediendo la aplicación subsidiaria de la LAU en caso contrario.

Conforme a la distribución competencial establecida en los artículos 148 y 149 de la Constitución española, las comunidades autónomas, en virtud del artículo 148.1.18 del citado texto legal pueden asumir —y han asumido en su totalidad—, la competencia en la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial¹⁶. Esta circunstancia ha propiciado la existencia de una profusa regulación sobre esta materia¹⁷. En relación a las viviendas de uso turístico, se debe señalar que en los últimos años se ha procedido a la aprobación por todas las autonomías, con la excepción de Extremadura¹⁸, de una normativa específica sobre las mismas, que ha dado lugar a una sobredimensionada legislación, produciendo una reglamentación diferente de esta modalidad de arrendamiento en función del territorio en el que esté ubicado el alojamiento turístico¹⁹. De esta forma, los requisitos que deben cumplir estas viviendas, así como los trámites para el inicio de la actividad, entre otros aspectos, difieren notablemente en virtud de la norma territorial que deba ser aplicada.

Acerca de este hecho, creemos necesario realizar las siguientes puntualizaciones. Consideramos que era necesario la promulgación de una legislación *ad hoc* para los arrendamientos de viviendas de uso turístico por el incremento de esta modalidad alojativa, así como por motivos de calidad que proporcionase a los usuarios una información veraz sobre el servicio ofertado y, evitar, que su clandestinidad pudiese perjudicar a los clientes²⁰. Asimismo, como hemos indicado, no se pueden obviar los efectos fiscales de esta modalidad que, al no estar regulada, podría suponer que los ingresos obtenidos no se declarasen, con el evidente perjuicio para la Hacienda Pública. Otro argumento a favor de su regulación era el intento de evitar la competencia desleal con los demás establecimientos que deben cumplir sus obligaciones tributarias y administrativas en el desarrollo del sector turístico. No obstante, no podemos dejar de poner de relieve el problema existente en nuestro ordenamiento jurídico por el desigual tratamiento legal otorgado por cada comunidad autónoma pareciendo que, en ocasiones, se ha legislado siguiendo criterios políticos o económicos, más que normativos. Compartimos el posicionamiento doctrinal que considera necesario un marco homogéneo de su tratamiento jurídico, habiéndose desaprovechado la oportunidad de realizarse mediante el RDL 7/2019²¹.

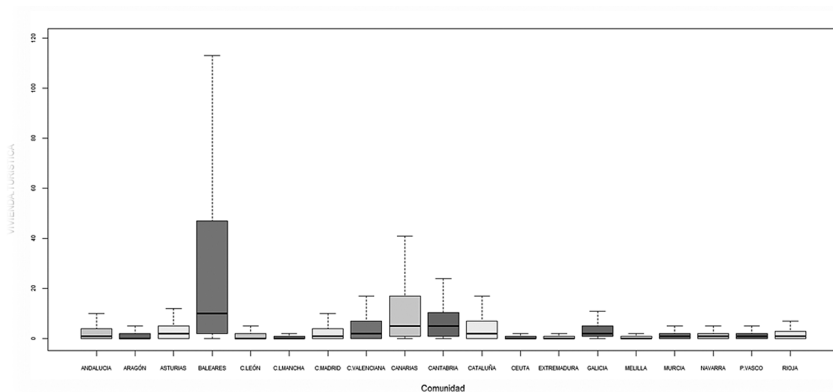
En esta línea, se debe señalar que pese a la importancia que la existencia de este tipo de alojamiento está causando, la literatura existente acerca de un tratamiento global y comparativo de las distintas normativas autonómicas es escaso, mereciendo a nuestro entender, un estudio que permita, en primer lugar,

conocer las características de esta modalidad de alojamiento turístico y por otra, comparar el marco normativo de la legislación del arrendamiento turístico en el ordenamiento jurídico español, que es la finalidad de esta memoria.

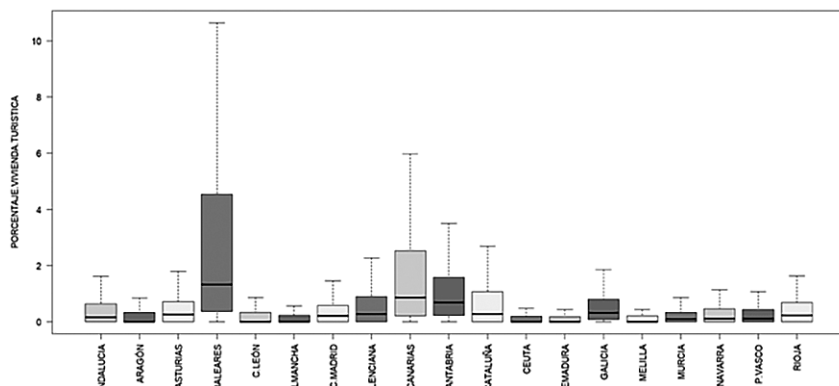
Por último, debemos señalar que, actualmente, los propietarios pueden arrendar su vivienda con usos turísticos conforme a lo que disponga la normativa autonómica. No obstante, la LAU pese a prever el problema que podría surgir en las edificaciones sometidas a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, caracterizadas por la existencia de elementos privativos y comunes, y las molestias que esta modalidad de arrendamiento podría ocasionar a los vecinos, ha determinado, en su artículo 17.12 que su limitación requerirá el voto favorable de tres quintas partes del total de propietarios, que a su vez represente las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, se requerirá esta mayoría para «*el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, sin que puedan tener efectos retroactivos*». En ambos casos, la eficacia de estos acuerdos será irretroactiva.

III. LA REGULACIÓN AUTONÓMICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO O CON FINES TURÍSTICOS

Previo al análisis de la legislación autonómica, en el siguiente gráfico se pone de manifiesto el número de viviendas turísticas por cada comunidad autónoma. Como se puede observar, Baleares es la que presenta una diferencia significativa respecto a las demás; las siguientes en el orden, a una considerable distancia, son Canarias y Cantabria. Por el contrario, los valores más bajos corresponden a Ceuta y Melilla.



En consonancia, al analizar el porcentaje de vivienda turística sobre el total de viviendas en cada sección censal en cada una de las comunidades autónomas, se observan similares resultados presentado, nuevamente, el mayor porcentaje Baleares, seguida de Canarias y Cantabria. En el caso opuesto se encuentra Melilla.



1. CONTEXTO LEGAL

La primera cuestión que surge tras el estudio de las diferentes normativas es la referente a la inclusión o no, en una misma norma jurídica, de la regulación de las viviendas de uso turístico y de los apartamentos turísticos. A nuestro entender, la diferencia entre ambos es clara, por cuanto estos últimos deben ubicarse en un edificio completo, o al menos que una parte esté individualizada con entrada y salida independientes²². Además, deben incluir no solo alojamiento, sino también la prestación de distintos servicios, como conserjería, restauración, vigilancia... Sin embargo, respecto a las viviendas de uso turístico solo es necesaria la facultad de disposición sobre un piso o apartamento en un edificio o una casa unifamiliar para su arrendamiento por cortos periodos de tiempo. Respecto a su diferenciación, alguna posición doctrinal parece considerar que lo más adecuado sería haberlas catalogado como un tipo de apartamento turístico para evitar así el intrusismo o competencia desleal, puesto de manifiesto por el sector hotelero²³. En este sentido ha procedido la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura porque, como hemos comentado, no incluye la vivienda de uso turístico como alojamiento turístico extrahotelero, por lo que queda incluida en la categoría de apartamento turístico²⁴.

En todo caso, proceden a regular en una única normativa ambos arrendamientos; el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha, el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña, el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consejo, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico de Galicia, el Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento general de turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo de turismo de La Rioja, el Decreto 29/2019, de abril del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid y la Ley Foral 19/2020, de 16 de diciembre, de modificación de la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo de Navarra, así como el Decreto 230/2011, de 26 de octubre, de apartamentos turísticos.

Por el contrario, otras autonomías han decidido aprobar normas que regulen exclusivamente las viviendas de uso turístico; así, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de arrendamientos de apartamentos turísticos de Andalucía, el Decreto 8/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico, el Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico de Cantabria, el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico del Principado de Asturias, el Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia y el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico del País Vasco.

2. DENOMINACIÓN Y CONCEPTUALIZACIÓN

Por otro lado, en la profusa regulación autonómica se utilizan distintos términos para hacer referencia a esta modalidad de arrendamiento. La denominación más habitual es vivienda de uso turístico; así proceden el artículo 1 del decreto de Asturias²⁵, el artículo 2 del decreto de Aragón, el

artículo 1 del decreto de Cantabria, el artículo 1 del decreto de Castilla-La Mancha, el artículo 4 del decreto de Castilla y León, el artículo 221 del decreto de Cataluña, el artículo 5 del decreto de Galicia²⁶, el artículo 18 del decreto de La Rioja, el artículo 2 del decreto de Madrid, el artículo 1 del decreto de Murcia y el artículo 1 del decreto del País Vasco. En otros casos, se denominan viviendas con fines turísticos; en concreto, el artículo 1 del decreto de Andalucía y el artículo 47 del decreto de la Comunidad Valenciana. En otro sentido, en el artículo 5 del decreto de Canarias se designan como viviendas vacacionales, estancias turísticas en viviendas de uso residencial en el artículo 49 de la ley de Baleares y viviendas turísticas en el artículo 16 de la ley foral de Navarra y 22.2 del decreto foral.

Centrándonos, por tanto, en las viviendas con fines turísticos o de uso turístico, debemos señalar que la totalidad de las legislaciones determinan que tendrán la consideración de tales aquellas que se encuentren ubicadas en inmuebles residenciales o suelo de uso residencial, con la particularidad recogida en el artículo 5.6 del decreto de Galicia, que establece que si la normativa urbanística lo permite, las viviendas de uso turístico podrán estar situadas en suelos de uso distinto al residencial. De forma genérica, pueden ser definidas como aquellas viviendas amuebladas y equipadas para su utilización de forma inmediata, que son cedidas de forma temporal, habitual y lucrativa por su titular dominical a terceros, produciéndose su comercialización o promoción mediante canales de oferta turística o de cualquier otra forma.

La totalidad de las normativas autonómicas consideran requisitos fundamentales su ofrecimiento mediante contraprestación y cuyo fin habitual sea el turístico, excluyéndose las destinadas a uso de vivienda habitual. En relación a lo que se entiende por habitualidad, se observa cierta discrepancia entre las distintas normas. Por ejemplo, el artículo 2.c del decreto canario dispone que se hará de forma habitual cuando la cesión de la vivienda se produzca *«dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones»*. El artículo 4.c del decreto de Castilla y León considera que existe habitualidad si se facilita el alojamiento *«en una o más ocasiones dentro del mismo año natural por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes»*. El artículo 3.d del decreto de Asturias indica que este requisito se cumplirá cuando se preste el servicio al menos una vez al año. El artículo 5.2 del decreto de Galicia establece que se produce cesión reiterada cuando la vivienda se ceda dos o más veces dentro del periodo de un año. El artículo 2.4 del decreto de Murcia entiende que hay habitualidad cuando el alojamiento se contrate en dos o más ocasiones dentro del mismo año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones. El artículo 2.d del decreto de Castilla-La Mancha determina que se tiene lugar este requisito cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones por anualidad.

Por otro lado, determinadas autonomías no son demasiado explícitas, hecho que nos parece criticable por la inseguridad jurídica que provoca, porque condicionan la habitualidad y la finalidad turística a los supuestos en los que la comercialización o promoción se realiza a través de canales de oferta turística. En este sentido se manifiestan el artículo 3.2 del decreto de Andalucía, el artículo 1.2 del decreto de Cantabria, el artículo 66.1 del decreto de La Rioja, el artículo 2.4 del decreto de Murcia y el artículo 2.3 del decreto del País Vasco. En particular, el artículo 2.3 del decreto de Madrid expresa que se realizará de forma habitual cuando el interesado la publicite por cualquier medio y presente la preceptiva declaración responsable. El artículo 47.2 2 del decreto de la Comunidad Valenciana presume la habitualidad cuando se produzcan alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble: su cesión para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas, su puesta a disposición de los usuarios por parte de los propietarios, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera, cuando se utilicen canales de comercialización turística.

En relación al modo en que debe publicitarse esta modalidad de arrendamiento, se aprecian también diferencias notables. Puede afirmarse que, por un lado, determinadas normas solo permiten su comercialización o promoción en canales de oferta turística; así, el artículo 3 del decreto andaluz, el artículo 3.b del decreto asturiano, el artículo 2 del decreto aragonés, el artículo 2.c del decreto cántabro, el artículo 2.c del decreto castellano manchego, el artículo 66.1 del decreto riojano y el artículo 2.3 del decreto vasco. En otras es posible que dicha publicidad se realice de cualquier otro modo, en consonancia con la modificación operada por el RDL del 2019 y que, a nuestro entender, se debería haber procedido a su inclusión en toda la normativa sectorial, modificando aquellas que se habían aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del citado texto legal. En cualquier caso, actualmente este hecho se encuentra recogido en el artículo 2 del decreto aragonés, el artículo 50.1 de la ley balear, el artículo 2 del decreto canario, el artículo 2.d del decreto castellano leonés, el artículo 221.1 del decreto catalán, el artículo 5.1 del decreto gallego, el artículo 2.2 del decreto madrileño, el artículo 5.4. del decreto murciano, el artículo 12.6 de la ley navarra y el artículo 47.2 del decreto valenciano.

Otra cuestión que presenta disonancia en las regulaciones autonómicas es la referente a la consideración sobre cuáles son los canales de promoción o comercialización turística. Un número importante no hace mención a los mismos. Por el contrario, otras proceden a su descripción detallada, pudiendo afirmar que vinculan este hecho a la profesionalidad. En este sentido, se expresan el artículo 2.3 del decreto del País Vasco que enumera las siguientes: agencias de viajes, centrales de reserva, otras empresas de mediación y

organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación a través de internet u otras nuevas tecnologías de información y comunicación, que faciliten su contratación o reserva, o permitan el enlace o inserción de contenidos por medios telemáticos, agencias o empresas intermediarias del mercado inmobiliario, empresas que inserten publicidad de viviendas para uso turístico en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipología o soporte. El artículo 47.2 del decreto de la Comunidad Valenciana determina que tendrán esta consideración cuando se realice a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías. El artículo 2.3 del decreto de Murcia considera como tales *«las agencias de viaje, las centrales de reservas, las empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos internet y cualesquiera otros canales de intermediación a través de las nuevas tecnologías, los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler, así como cualquier forma de ofrecer o publicitar la vivienda»*. En el artículo 2.3 b) del decreto de Aragón se recogen los siguientes: las agencias de viajes, las centrales de reserva, otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas. No se puede obviar que la redacción otorgada por este último precepto induce a dudas interpretativas, sobre todo en relación al último párrafo²⁷. Por último, el artículo 3.3 del decreto de Andalucía declara como tales, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

3. DURACIÓN DE LA ESTANCIA Y TIPO DE CESIÓN DE LA VIVIENDA

Un aspecto significativo dada la idiosincrasia de este tipo de alojamientos es, en nuestra consideración, la determinación de su duración, para evitar su posible confusión con los restantes contratos de arrendamientos de vivienda habitual o local comercial. Nos parece criticable, por tanto, el silencio que sobre este aspecto mantienen determinadas normas autonómicas como las de Castilla-La Mancha, Madrid, Murcia y País Vasco. Se debe señalar que el decreto madrileño, en su artículo 17.3, establecía que la duración de la estancia no podría ser inferior a cinco días. Esta restricción ha sido anulada por la STSJ de Madrid de 31 de mayo de 2016 por considerar que no existen exigencias ni de necesidad ni de proporcionalidad respecto a los dos objetivos que se pretendían con dicha restricción: la protección de los consumidores y la lucha contra la opacidad fiscal.

En las restantes, los periodos de duración establecidos son heterogéneos. En aquellas que se establece expresamente el plazo máximo, este difiere: Andalucía excluye en su artículo 1.2 b como viviendas con fines turísticos las contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria, el artículo 2.c del decreto de Aragón dispone que deberá ser de un mes o inferior, el artículo 2 del decreto de Castilla y León indica que no podrán superar los dos meses seguidos por cada usuario, el artículo 221 1.2 del decreto de Cataluña señala que será igual o inferior a treinta y un días mientras que el plazo establecido en el artículo 4.2 del decreto de Galicia no podrá ser superior a treinta días²⁸, el artículo 50.13 de la ley de Baleares declara que la estancia no podrá superar el mes, determinando los artículos 66 del decreto de La Rioja y 2 del decreto de Navarra²⁹ que deberá ser igual o inferior a tres meses. En otras normas autonómicas se hace una remisión genérica: *«toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo, que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria»*; así se expresan el artículo 3.a decreto de Asturias (tanto para la vivienda vacacional como la de uso turístico), el artículo 2.d decreto de Canarias y el artículo 2 decreto de Cantabria. Por otro lado, es poco explícito el decreto de la Comunidad Valenciana porque, en su artículo 47.2.b, solo exige que se presten servicios propios de la industria hotelera, con independencia del periodo de tiempo contratado.

Otra circunstancia relevante es la referida a si es posible la cesión por habitaciones de la vivienda o debe ser cedida en su totalidad. En este sentido, tampoco existe una postura uniforme porque cada territorio ha legislado sobre esta cuestión de manera diferente, aspecto que incide en este desbarajuste normativo. De esta forma, algunas normativas no establecen nada al respecto, como la navarra. La mayor parte exigen que se debe arrendar la totalidad de la vivienda; así se manifiestan Aragón, artículo 1.2, Cataluña, artículo 221 1.3, Comunidad Valenciana, artículo 47, Madrid, artículo 2.2. Se debe mencionar que dos normas que permitían la cesión por estancias han sido anuladas por la autoridad judicial. En concreto, el artículo 3.2. del decreto de Castilla y León ha sido declarado nulo por la STSJ de Castilla y León de 2 de febrero de 2018 porque como razona la Sala *«(...) siempre en relación con la protección del consumidor o usuario del arrendamiento turístico, no se aprecian razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, por lo que no se estima que este límite al desarrollo de la actividad esté justificado (...)»*. En la misma línea de entendimiento se pronuncia la STSJ de Canarias de 21 de marzo de 2017 cuando considera que la exigencia dispuesta en el artículo 12.1 del decreto canario no está justificada porque vulnera la libre oferta de servicios. *«(...) La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un*

producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia».

Esta postura es defendida por cierta doctrina al indicar que esta limitación atenta contra la propiedad privada y el uso de las facultades que la titularidad dominical otorga a los propietarios³⁰. Quizás, esta ha sido la razón por la que el decreto de Galicia en su artículo 5.1 declare que la cesión de la vivienda ha de ser completa, pero la Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo, para la aplicación del Decreto 12/2017, de 26 de enero, ha aclarado que no supone la prohibición de la cesión por habitaciones, sino que únicamente determina su exclusión de la norma turística y su sujeción, en su caso, a la normativa civil. En el mismo sentido parece interpretarse el artículo 12.c del decreto de Castilla-La Mancha, que dispone que se excluye la cesión por estancias pero no su prohibición, por lo que también se remitiría a la legislación civil³¹. Por otro lado, la ley balear determina en su artículo 49³² que solo pueden arrendarse viviendas turísticas en su totalidad, regulándose por otra normativa el arrendamiento por habitaciones. No obstante, aclara que es posible alquilar las viviendas habituales por un plazo máximo de sesenta días al año, permitiéndose en este caso, su cesión por habitaciones siempre que no superen las plazas determinadas por la célula de habitabilidad. Por último, el artículo 66.3 del decreto de La Rioja exige que el alojamiento comprenda la unidad completa. En el caso que la cesión sea por habitaciones se someterá al régimen aplicable a las pensiones y requerirá la comunicación de inicio de actividad como tal.

Únicamente permiten tanto la cesión completa como por habitaciones; Andalucía, artículo 5.1, Cantabria, artículo 3.b —exigiendo ambas que el titular tenga su residencia en la vivienda—, Asturias³³, artículo 12.1 —sin necesidad de que el propietario resida en la misma—, Murcia, artículo 2.2, y País Vasco, artículos 1.2 y 1.3.

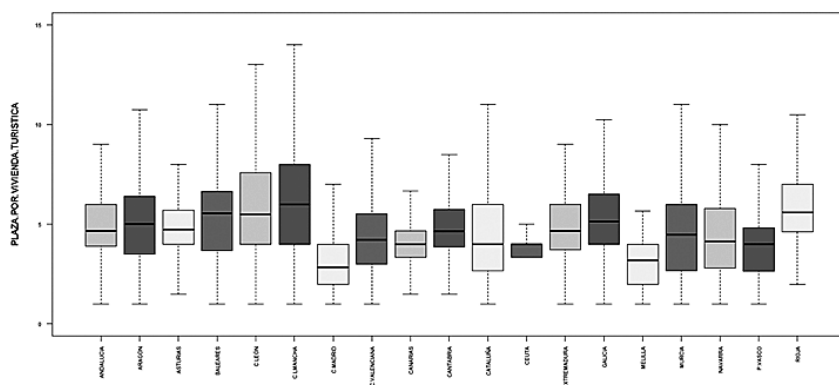
4. CONFIGURACIÓN, CAPACIDAD Y REQUISITOS FÍSICOS DE LOS ALOJAMIENTOS

Como cualquier otra vivienda, es necesario que cumpla los requisitos de habitabilidad y seguridad establecidos por la legislación vigente³⁴. Asimismo, deberá disponer de licencia de ocupación y mantenerse en un adecuado estado de conservación, cumpliendo con la normativa de accesibilidad³⁵ y supresión de barreras arquitectónicas³⁶, por una cuestión de seguridad y protección del consumidor y usuario.

Respecto a la configuración, la capacidad y los requisitos mínimos exigidos de las viviendas debemos indicar que se aprecian importantes diferencias entre las normas autonómicas. No obstante, todas ellas determinan que deben estar amuebladas, perfectamente limpias y contar con los enseres

necesarios (cubertería, menaje, etc...) para su uso inmediato. El estudio detallado de las distintas normas permite observar el diferente grado de regulación de los diferentes aspectos, ahondando en la heterogeneidad legislativa territorial sobre esta materia. En algunos casos, nos parece que el grado de exigencia es desproporcionado e innecesario³⁷; por ejemplo, en el caso de las legislaciones de Asturias, Castilla y León y Galicia en claro contraste con las de La Rioja, Navarra y Madrid. Procedemos a continuación a su exposición por cada autonomía, para su mejor comprensión.

En el siguiente gráfico, se muestra la oferta de plazas por vivienda turística entre las diferentes comunidades autónomas. Como se pone de relieve, la autonomía que más plazas ofrece por vivienda turística es Castilla-La Mancha, seguida de La Rioja y Baleares. En el extremo, opuesto se encuentra la Comunidad de Madrid y Melilla.



A) Andalucía

La capacidad máxima de estos alojamientos no podrá ser superior a quince plazas cuando la cesión de la vivienda sea completa y si lo es por habitaciones, el límite será de seis plazas sin que, en ninguno de los casos, se pueda exceder de cuatro plazas por habitación, conforme al artículo 5.1. La norma andaluza indica en el artículo 6 que las habitaciones deben tener ventilación directa al exterior y oscurecimiento de ventanas, refrigeración de las habitaciones y otras estancias durante los meses de mayo a septiembre. Si la ocupación se produce entre los meses de octubre a abril, deberán contar con calefacción. Otros requisitos exigidos son que se disponga de botiquín de primeros auxilios, información turística en soporte físico o electrónico de la zona, sitios de ocio o restauración, comercios, servicios médicos, apar-

camientos, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos, información de las normas internas de funcionamiento de las instalaciones, equipos de la vivienda, de la admisión de mascotas y de las restricciones, en su caso, para personas fumadoras.

B) Aragón

En el artículo 8 del decreto de Aragón se establece que la capacidad máxima alojativa se determinará por la aplicación de los siguientes parámetros: 1 persona por habitación >6 m², 2 personas por habitación >10 m² y 3 personas por habitación >14 m². Por otro lado, el artículo 9 solo exige que las viviendas se encuentren en condiciones de ser utilizadas por los clientes en el momento de ser ocupadas, debiendo ser puestas a su disposición en las debidas condiciones de limpieza e higiene, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas. Asimismo, se deberá garantizar el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente, de las fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda, así como el correcto funcionamiento de la calefacción automática, durante todo el periodo de estancia de los clientes en las viviendas. En relación a la atención y consultas que puedan plantear los usuarios, el artículo 10 determina que se les deberá facilitar un número de teléfono para atender y resolverlas de manera inmediata, así como las incidencias que puedan surgir sobre el uso de las mismas, debiendo garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. Es preceptivo que el teléfono de contacto y el servicio de asistencia y mantenimiento sean anunciados, al menos en los idiomas castellano e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

C) Asturias

Especialmente detallada es la regulación en la normativa de Asturias, hecho que nos parece excesivo por regular aspectos que no se exigen en los demás establecimientos turísticos. Como hemos comentado con anterioridad, el decreto de esta autonomía diferencia entre las viviendas vacacionales y las viviendas de uso turístico. El artículo 10 de la citada norma señala que la capacidad máxima de las viviendas vacacionales será de 14 plazas, pudiendo distribuirse en un máximo de 7 habitaciones. Respecto de las viviendas de uso turístico, la redacción es algo más ambigua al establecer que el artículo 13.f que «*las dimensiones mínimas, elementos de equipamientos y cómputo de los metros cuadrados útiles de la vivienda, así como su ocupación,*

de acuerdo con el número de dormitorios dobles o individuales con los que cuenta, deberán estar en concordancia con lo requerido en la normativa en la que se regulan las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas, quedando prohibido a los explotadores alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la declaración responsable».

En el mismo sentido, los requisitos exigidos en ambas difieren; respecto de las primeras, el artículo 5 establece que deberán disponer de suministro de agua potable, caliente y fría, y de energía eléctrica garantizada durante las 24 horas del día, con puntos y tomas de luz en todas las habitaciones y zonas de uso común, sistema efectivo de evacuación de aguas residuales, servicio público o privado de recogida de basuras autorizado por el Ayuntamiento. Si la recogida no se efectuara diariamente, la basura nunca estará expuesta en lugares visibles, calefacción, botiquín de primeros auxilios, un extintor, al menos, por planta, instalado en un lugar visible y de fácil acceso, teléfono para uso de los clientes y acceso señalizado. El camino debe ser de acceso practicable para toda clase de turismos hasta el entorno inmediato de la vivienda.

Esta normativa, incluso, regula los requisitos que deben cumplir las distintas dependencias. Así, el artículo 6 indica que los dormitorios deberán disponer de iluminación natural y de ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos, siendo su superficie mínima de 10 metros cuadrados para habitaciones dobles y de 6 metros cuadrados para las individuales. En aquellas habitaciones dobles que superen en 3 metros la superficie mínima exigida podrá instalarse una plaza supletoria. El mobiliario mínimo estará formado por camas con una anchura mínima de 0,8 y 1,35 metros, según sean individuales o dobles, mesillas de noche, silla o butaca por ocupante previsto, armario ropero, empotrado o no, con perchas adecuadas y puntos de luz con interruptor al lado de la cama. Las camas habrán de estar dotadas de somier, colchón, almohada y ropa de cama, todo ello en perfectas condiciones de higiene y de calidad aceptable. Se pondrá a disposición de la clientela lencería suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso, garantizando un mínimo de dos juegos completos de ropa de cama por semana de estancia. Las ventanas estarán dotadas de contraventanas, persianas, cortinas o cualquier otro sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad de la clientela.

Respecto a los servicios higiénicos, el artículo 7 declara que tendrán que disponer de ventilación suficiente, directa o inducida. Estarán equipados con lavabo, bañera o, al menos, plato de ducha, inodoro, espejo, y toma de corriente en un lugar adecuado para su utilización por la clientela, toallero y repisa para los objetos de tocador. Dispondrán, asimismo, de la lencería de baño suficiente para poder realizar los cambios cuando

resulte preciso, garantizando un mínimo de dos juegos completos por persona y semana de estancia. Si la capacidad de la vivienda no excede de seis plazas podrá tener un único cuarto de baño, exigiéndose, al menos dos, cuando la supere. Por otro lado, el alojamiento deberá contar con un salón adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, a razón de un metro cuadrado por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 8 metros. Deberá estar debidamente equipado y con el mobiliario en buen estado de uso y conservación, como señala el artículo 8. Por último, la cocina tendrá siempre ventilación directa, estará equipada con fregadero, cocina con dos fuegos, horno, frigorífico y una despensa, que podrá ser sustituida por armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios, contando, asimismo, con vajilla, cristalería, cubertería, menaje y batería de cocina, todo ello en proporción a la capacidad máxima de la vivienda. Contará, asimismo, con lavadora y plancha, según lo establecido por el artículo 9.

En otro orden, las viviendas de uso turístico deberán estar suficientemente amuebladas y dotadas de los electrodomésticos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas, acorde al número de plazas de que dispongan, y en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene. Se garantizará la reposición de los enseres necesarios en su caso. Asimismo, deberán contar con suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, y de energía eléctrica y calefacción capaz de alcanzar y mantener una temperatura ambiental adecuada, así como de un extintor e iluminación de emergencia. Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. El número de baños debe ser proporcional a los usuarios alojados. Cuando no exceda de seis plazas podrá tener un único cuarto de baño, exigiéndose, al menos dos, cuando se supere este número, como se recoge en el artículo 13.

D) Baleares

El artículo 52 de la ley de Baleares determina que las viviendas deberán disponer, al menos, de un cuarto de baño por cada cuatro plazas. En los casos de plazas que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro se exigirá un nuevo cuarto de baño. La ocupación en la normativa de Baleares estará condicionada al número máximo de plazas que permita la cédula de habitabilidad o el título de habitualidad, como declara el citado precepto. Por otro lado, el artículo 51 de la citada norma específica que será preceptiva la limpieza periódica de la vivienda, antes de la entrada

de nuevos clientes o durante la estancia de estos, el suministro de ropa de cama, lencería, menaje de la casa en general y reposición de estos, así como el mantenimiento de las instalaciones. Además, se deberá posibilitar la asistencia telefónica al turista o usuario durante las veinticuatro horas. Este número y servicio también tendrá que estar a disposición de la comunidad de propietarios a fin de poder comunicar incidencias graves que se puedan producir y que le afecten.

E) Canarias

El artículo 9 del decreto de Canarias determina que tanto el diseño como las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando, junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso y vestuario, aseo, manutención, estar, almacenaje y acceso a los servicios de telecomunicaciones, en su caso. Las dimensiones mínimas, elementos de equipamientos y cómputo de los metros cuadrados útiles del programa de la vivienda, así como su ocupación, de acuerdo con el número de dormitorios dobles o individuales con los que cuenta, deberán estar en concordancia con la normativa vigente. El artículo 10 de la mencionada norma exige que, como equipamiento general, se incluya el cierre interior de seguridad en puertas de acceso y botiquín de primeros auxilios. Por otro lado, incide con especial detalle en los requisitos que deben cumplir cada una de las estancias. Así, en cada dormitorio con los que cuente debe existir iluminación para la lectura junto a cada cama, un sistema efectivo de oscurecimiento, perchas de material no deformable y estilo homogéneo adecuadas al número de personas usuarias, camas dobles o individuales con las siguientes dimensiones mínimas: individuales: 0,90 m x 1,90 m, dobles: 1,35 m x 1,90 m., equipamiento mínimo y ropa de cama suficiente por persona usuaria: protector de colchón, sábanas o similar, manta, almohada, cubrecama; en el supuesto en que la contratación fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de cama por persona usuaria para cada semana o fracción.

Respecto al baño, deberá contar con espejo, secador, porta-rollos para papel higiénico, alfombrilla, soporte, con capacidad suficiente, para colocar objetos de aseo en caso de no contar con encimera o similar, toalleros, perchas o colgadores con capacidad suficiente, sistema que impida la salida de agua en la bañera o plato de ducha, toallas de baño y toallas de mano por cada persona usuaria. Cuando la estancia fuese superior a una semana, se dotará de otro juego de toallas por persona usuaria para cada semana o fracción. Por último, la cocina deberá tener horno o microondas, cafetera, vajilla, cubertería y cristalería en número adecuado a

la capacidad de las personas usuarias, menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos, utensilios de limpieza, plancha y tabla de planchar.

F) Cantabria

La normativa de Cantabria no hace referencia a la capacidad y configuración del alojamiento, circunstancia que nos parece criticable porque no obliga a los propietarios a informar sobre estos aspectos, lo que sin duda opera en detrimento de los usuarios. Respecto a los requisitos exigidos, son regulados en los decretos del 2012 y 2019. El artículo 30.2.e) del primer texto obliga a las empresas turísticas a prestar los servicios en los términos pactados, debiendo mantener la vivienda en perfectas condiciones de limpieza e higiene en el apartado g y reiterado en el artículo 37. En el artículo 32 se determina que el hospedaje comprenderá el uso de la unidad de alojamiento y de los servicios comunes a todo el establecimiento, así como de los servicios complementarios que pudieran ofertarse a los clientes. La utilización de los servicios comunes no podrá llevar aparejado suplemento alguno de precio, pero sí los complementarios. Respecto a los primeros se consideran como tales, las piscinas al aire libre y demás espacios deportivos y las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propio de piscinas, playas o jardines. Se establece en el artículo 35 la obligación de prestar el servicio gratuito de custodia de dinero y objetos de valor; a tal efecto, serán entregados por los huéspedes en la recepción. Los establecimientos confeccionarán un recibo en el que conste claramente el dinero y objetos de valor depositados por el cliente.

Por último, el artículo 5 del decreto de 2019 dispone que deberá existir un extintor en cada planta, recogiendo en su artículo 6 las obligaciones de los propietarios que, a nuestro entender, pueden considerarse más requisitos formales que relativos a las propias condiciones de la vivienda. No obstante, cabe destacar que deben comunicar a los clientes las normas de utilización, así como la temporada de funcionamiento de la vivienda, con expresa mención a las fechas de apertura y cierre y las formas de pago aceptadas, mantener actualizada la página web, en el supuesto que la vivienda dispusiese de la misma, contestando las peticiones de información recibidas a través de este instrumento de comunicación, exhibir los precios de los servicios ofertados en lugar claramente visible y de fácil lectura para el público, con el debido detalle del precio final que será aplicable al usuario, haciendo constar separadamente y con suficiente claridad cada uno de los servicios y conceptos de tal forma que posibilite que el usuario tome una decisión antes de la contratación de un servicio turístico.

G) Castilla-La Mancha

El artículo 16, apartados 2 y 3 del decreto de Castilla La Mancha declara que las viviendas de uso turístico tendrán como mínimo un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Su capacidad se determinará por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de plazas convertibles disponibles en el salón-comedor y en los dormitorios, teniendo en cuenta lo siguiente: en ningún caso se permitirá la instalación de más de 2 plazas en el salón-comedor y 4 plazas en los dormitorios, de las cuales 2 deberán ser camas ni tampoco la capacidad de la vivienda de uso turístico podrá ser superior a la capacidad máxima establecida en la licencia de primera ocupación o documento análogo, o en caso de que esta no lo estableciera, a un máximo de 12 plazas, siendo a partir de esa cantidad regulado por el régimen jurídico de alojamiento hotelero o extrahotelero que le fuera de aplicación en base a las instalaciones y servicios del inmueble.

Asimismo, se determinan los requisitos y condiciones de las distintas dependencias recogidas en el artículo 16.1. Son los siguientes: disponer de ventilación directa al exterior o a patios, con persianas o con algún sistema de oscurecimiento similar en las ventanas, estar amuebladas y dotadas de todos los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de ocupación, disponer de calefacción y aire acondicionado en los dormitorios y salón y de botiquín de primeros auxilios. Se debe proceder a la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes, así como disponer de ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación máxima de la vivienda, y un juego de reposición. También deberán tener tabla y plancha de la ropa, debiendo estar todos ellos en perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene. Es preceptivo poner a disposición de los usuarios un número de teléfono para atender y resolver dudas e incidencias relativas a la vivienda de modo inmediato en un lugar visible, así como las instrucciones de funcionamiento de los electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcta utilización. Por último, deberá contar con conexión a Internet Wifi y determinar las normas internas relativas al uso de las instalaciones y dependencias de la vivienda, así como la admisión o no de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras y las zonas de uso restringido.

H) Castilla y León

Dada la minuciosidad y grado de detalle con el que se regulan todos los aspectos que deben cumplir las viviendas de uso turístico en la normativa de esta comunidad autónoma, nos remitimos a lo expuesto respecto a la

legislación de Asturias. El artículo 5 del decreto de Castilla y León establece que las plazas de cada alojamiento se determinarán en función del número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles o muebles-cama instaladas en el salón-comedor, incluidas las camas supletorias. Las camas dobles se computarán como dos plazas y las cunas no computarán como tales. Por otro lado, el artículo 7 de la citada norma dispone que deberán contar, como mínimo, con las siguientes dependencias: dormitorio, salón-comedor, cocina y cuarto de baño o aseo, salvo las viviendas de uso turístico de tipo estudio, en las que el dormitorio, salón-comedor y cocina ocuparán un espacio común.

Respecto a los requisitos que deben cumplir los dormitorios³⁸, el artículo 8 determina que deberán disponer de una zona de ventilación directa al exterior o patio de luces no cubierto y con algún sistema de oscurecimiento que impida el paso de la luz exterior y se regule a voluntad del turista. El equipamiento mínimo de los mismos será el siguiente: una cama individual de dimensiones mínimas de 0,80 x 1,90 cm o una cama doble de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 cm, una mesilla de noche separada o incorporada a la cabecera de la cama o camas, un armario ropero, empotrado o no, con perchas suficientes, lencería para cambio de sábanas. Respecto de los aseos, el artículo 9 indica que contarán con lavabo, inodoro, ducha o bañera, punto de luz, espejo, soporte para el papel higiénico, y jabón. Las bañeras y las duchas dispondrán de un sistema antideslizante. Deberán tener ventilación directa o forzada que permita la suficiente renovación del aire. Tendrá que existir al menos un salón-comedor o un comedor, conforme al artículo 10, cuyas dimensiones deberán estar adaptadas a la capacidad máxima del establecimiento. Será necesario que estén dotados de mobiliario idóneo y suficiente para el uso al que se destinan y estarán equipados, como mínimo, con mesa de comedor, sillas y sofás o sillones. Se debe garantizar que estén adecuadamente iluminados y ventilados, debiendo contar con algún sistema de oscurecimiento que impida el paso de la luz exterior y se regule a voluntad del turista.

Por último, la cocina como indica el artículo 11, deberá contar con el siguiente equipamiento: frigorífico, cocina convencional, microondas, campana extractora de humos, lavadora, fregadero, armarios, cubo de basura, y elementos de menaje (cubertería, vajilla, cristalería, batería de cocina), suficiente en relación con la capacidad en plazas de la vivienda de uso turístico, debiendo contar, además con las instrucciones de funcionamiento de los electrodomésticos, debiendo tener siempre ventilación directa. Respecto a los servicios comunes, recogidos en el artículo 12, se exige el suministro permanente de agua caliente y fría apta para el consumo humano, suministro eléctrico adecuado y suficiente, calefacción, suministro de combustible necesario, en su caso, para procurar el correcto funcionamiento de todos los

servicios, botiquín de primeros auxilios, limpieza y cambio de ropa de cama y baño a la entrada de nuevos clientes, conservación y reparación de las instalaciones y equipamiento, cunas, cuando sean requeridas por el turista.

I) Cataluña

El artículo 221 2.1 del decreto de Cataluña determina que las viviendas no podrán estar ocupadas con más plazas de las indicadas en la cédula de habitabilidad y, en cualquier caso, su capacidad máxima no puede exceder de 15 plazas. Por otro lado, el apartado 2 del citado precepto indica que las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y utensilios necesarios para ser ocupados inmediatamente, con la finalidad de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan, todo en perfecto estado de higiene. El propietario del alojamiento o la persona gestora en quien delegue, deberá facilitar a las personas usuarias y vecinos el teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico, así como garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda. Se exige, además, que se haga entrega a los usuarios un documento que recoja las normas de convivencia acordadas por la comunidad de propietarios donde se integra la vivienda, si lo hay. Este documento deberá estar redactado, como mínimo, en los siguientes idiomas: catalán, castellano, inglés y francés. En el supuesto de que el usuario atentase contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla ordenanzas municipales dictadas a ese efecto, la persona titular de la propiedad, o la persona gestora de la vivienda de uso turístico, deberá requerir al cesionario para que abandone la vivienda inmediatamente. Por último, las viviendas de uso turístico deberán exhibir en un lugar visible y fácilmente localizable para las personas usuarias la comunicación del Número de Inscripción del Registro de Turismo de Cataluña (NIRTC), su capacidad máxima y el teléfono del servicio de asistencia y mantenimiento. Aquellos que todavía no dispongan del NIRTC, transitoriamente, suplirán su exhibición con la comunicación del número provisional.

J) Galicia

Al igual que las legislaciones de Asturias y Castilla y León, consideramos que el legislador se ha excedido en la exigencia de los requisitos que deben cumplir este tipo de alojamiento. El artículo 14.1 del decreto de Galicia señala que los apartamentos y viviendas turísticas deberán contar, como mínimo, con las siguientes dependencias: dormitorio, sala de estar-comedor,

cocina y cuarto de baño, excepto los apartamentos turísticos tipo estudio, en los que el dormitorio está integrado en el salón-comedor y la cocina podrá formar una pieza única junto con el salón-comedor-dormitorio. El artículo 23 de la mencionada norma establece que la capacidad de la vivienda turística no podrá superar las 10 plazas; se determinará por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de plazas convertibles disponibles en la sala de estar-comedor y en los dormitorios. La superficie mínima requerida será de 6 metros cuadrados en dormitorios de una plaza y de 10 metros cuadrados en los de dos plazas. Además, indica que para que la sala de estar-comedor o dormitorios puedan disponer de plazas convertibles deberán superar para cada una un 25% de la superficie mínima exigida en el decreto. En ningún caso se permitirá la instalación de más de 2 plazas en la sala de estar-comedor y 4 plazas en los dormitorios, de las cuales dos deberán ser camas. Si la capacidad del establecimiento excede de 6 plazas, deberá disponer, por lo menos, de 2 baños dotados de plato de ducha o bañera, inodoro y lavabo, cada uno de ellos.

Asimismo, el artículo 14.2 del decreto dispone que la vivienda deberá entregarse en perfectas condiciones de uso. Las instalaciones, mobiliario, elementos decorativos, aparatos y ajuar serán, en todo momento, de calidad acorde con la categoría del establecimiento y se mantendrán en las debidas condiciones de conservación y limpieza. Los alojamientos deberán disponer de agua potable de consumo humano, así como de tratamiento y evacuación de aguas residuales, en los términos establecidos en la correspondiente normativa sectorial. Asimismo, deberán cumplir con las siguientes exigencias: la altura mínima de las habitaciones y del resto de dependencias de uso general será la establecida en la legislación vigente.

Por otro lado, los dormitorios, el salón-comedor y la cocina deberán disponer, en todo caso, de ventilación directa al exterior. Los cuartos de baño podrán tener ventilación directa o forzada. En el caso de que la cocina esté integrada en el salón-comedor, la ventilación directa será común a toda la estancia. Los dormitorios tendrán un mobiliario mínimo integrado por camas individuales (con una anchura mínima de 0,90 m), o dobles (con una anchura mínima de 1,35 m), armario ropero (empotrado o no), con perchas suficientes, y puntos de luz con interruptor al lado de la cama. Deben disponer de lencería de cama para realizar los cambios cuando resulte preciso. Contarán, igualmente, con un sistema efectivo de oscurecimiento que impida totalmente la entrada de luz a voluntad de la clientela. El salón-comedor tendrá unas dimensiones adaptadas a la capacidad máxima del establecimiento, a razón de un metro cuadrado por plaza, siendo la mínima exigida ocho metros cuadrados en viviendas turísticas. Estarán dotados de mobiliario idóneo y suficiente para el uso a que se destinan. La cocina deberá contener los elementos necesarios para la conservación y tratamiento de alimentos, y

deberá disponer de vajilla, cristalería, cubertería, ajuar y batería de cocina, en proporción a la capacidad máxima del establecimiento, así como de lavadora y plancha. Los cuartos de baño estarán equipados con lavabo, bañera o plato de ducha, inodoro, espejo y toma de corriente, toallero y repisa o mueble para los objetos de aseo; debiendo estar, asimismo, provistos de la lencería de baño suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso. Se exige la recogida diaria de basura o, en su caso, la existencia de contenedores conforme a las ordenanzas municipales relativas a la recogida de residuos, o servicio municipal de recogida de basura si los contenedores están situados a menos de 50 metros. Todos los establecimientos deberán garantizar que los apartamentos y viviendas consigan y mantengan una temperatura ambiente mínima de 19 grados.

Asimismo, el artículo 25 determina, respectivamente, que el establecimiento deberá contar con un sistema de calefacción, pudiendo prescindirse de este servicio siempre que su período de funcionamiento se limite a los meses comprendidos entre junio y septiembre, ambos incluidos. En otro orden, el artículo 26 indica que no será exigible al titular, salvo pacto en contrario, la limpieza y el cambio de lencería durante el período de estancia del usuario en la vivienda. No obstante, la vivienda deberá contar con lencería bastante para posibilitar, cada siete días, los cambios por parte de la persona usuaria turística, a razón de un juego de toallas completo por baño y un juego de sábanas completo por cama. Por último, el artículo 39 exige que exista un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

K) *La Rioja*

En contraste apreciamos que la norma riojana adolece de una insuficiente regulación, creando importantes lagunas que, como siempre, afectarán al cliente y a la calidad del servicio. El artículo 18 del decreto de La Rioja establece que la capacidad máxima de plazas de alojamiento será el doble del número de habitaciones de la vivienda, incluido el salón, y hasta un máximo de 8 plazas, incluidas las posibles camas convertibles y supletorias. En cualquier caso, *«la capacidad vendrá determinada por el número total de camas de las habitaciones computándose como dos plazas de alojamiento las camas con una anchura superior a 1,35 metros»*.

L) *Madrid*

En nuestra opinión, esta normativa regula de forma concisa los requisitos relativos a la capacidad y configuración, pero carece de una mayor

especificación de los aspectos materiales de los que deben disponer estas viviendas. De esta forma, el artículo 17 bis del decreto de la citada comunidad autónoma solo exige el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT), que estará a disposición de los usuarios, y que acredita el cumplimiento de los siguientes requisitos: disponer de calefacción y suministro de agua fría y caliente, contar con al menos de una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto, un extintor manual en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda, señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda y un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

En relación a su configuración, el artículo 18.1 determina que deberán estar compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse «estudios» cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas. Las capacidades máximas de alojamiento son las siguientes: para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable; para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables y por cada 10 m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

Respecto a los requisitos, el citado precepto señala que deberá especificarse un número de teléfono de atención permanente para las incidencias o consultas que los usuarios puedan plantear, asimismo deberá disponer de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés. Se contratarán amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato. Además, deberán tener a disposición de los usuarios hojas oficiales de reclamación. Por otro lado, los propietarios o sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad. También, deberán proporcionar a los usuarios, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

M) Murcia

El decreto de Murcia determina en su artículo 12 que las viviendas cedidas en su totalidad o por habitaciones, estarán suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos, cubertería, menaje, lencería y enseres necesarios para su empleo inmediato como alojamiento, en relación con las plazas de que dispongan. Asimismo, deberán contar con suministro de agua potable,

fría y caliente, energía eléctrica, gas en su caso, tratamiento y evacuación de aguas residuales, así como tener espacio y enseres para el almacenamiento inmediato de residuos y para su separación acorde con el sistema de recogida existente en el municipio donde esté ubicada. Además, tendrán que tener un extintor instalado en lugar fácilmente accesible y un botiquín básico de primeros auxilios. Se señala en el artículo 13 que las viviendas cedidas en su totalidad contarán, al menos, con un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Podrán ser tipo estudio cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el espacio de dormitorio, en cuyo caso la capacidad máxima será de dos plazas en camas convertibles. En el supuesto de que la vivienda se ceda por habitaciones, deberán tener cocina, cuarto de baño, salón-comedor y, como mínimo, un dormitorio destinado al alojamiento turístico distinto al reservado al titular, que debe tener en la vivienda su residencia efectiva. En este caso no se permitirán viviendas tipo estudio.

Respecto a su capacidad, el artículo 14 dispone que la máxima de las viviendas de uso turístico será la establecida en la licencia de ocupación o equivalente. En todo caso, no se podrán superar las 10 plazas, incluyendo, en el supuesto de cesión por habitaciones, a las personas que tengan su residencia efectiva en ella. Dicha capacidad, en plazas, de las viviendas de uso turístico será determinada por el número de camas existentes en los dormitorios, incluidas las posibles literas, y por el de camas convertibles, y en función de los siguientes parámetros: dormitorio individual mínimo 6 m² de superficie, dormitorio doble mínimo 8 m² de superficie y por cada plaza en litera será preciso disponer de una superficie mínima de 3.5 m². En las viviendas de uso turístico cedidas en su totalidad, el número de plazas contenidas en convertibles no podrá exceder del 50% del total de las plazas existentes en camas de los dormitorios, exceptuando el caso de las viviendas de un solo dormitorio donde se podrán instalar dos plazas en convertibles. Los muebles convertibles podrán instalarse en el salón-comedor y/o en los dormitorios.

N) Navarra

Se puede afirmar que la regulación contenida en el decreto de Navarra sobre este aspecto de la regulación es parco, incompleto y claramente desacertado, siendo la normativa de todo el contexto jurídico español que menos esfuerzos ha dedicado a establecer legalmente los requisitos de capacidad, configuración y elementos de la vivienda de uso turístico. El artículo 3 de la citada norma se limita a señalar que se podrán adscribir a la modalidad de vivienda turística los apartamentos turísticos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y

los adosados o las partes independientes de un edificio que cumplan con los siguientes requisitos mínimos: superficie útil mínima de 90 m², acceso independiente y segregación vertical.

O) País Vasco

El artículo 12.2 del decreto del País Vasco dispone que las viviendas que se cedan en su totalidad deberán disponer al menos de cocina, cuarto de baño y una estancia destinada a dormir, considerándose como tal, además de los dormitorios, las salas de estar habilitadas a ese fin. Si se ofreciese el alojamiento por habitaciones, deberán contar, además de cocina y cuarto de baño, con un dormitorio destinado al alojamiento turístico, distinto de los reservados a las personas que tengan en ella su residencia efectiva. A estos efectos, no se podrán destinar a dormitorio las salas de estar. Se deberá garantizar un uso privativo de los dormitorios, que estarán independizados mediante puerta. Las viviendas, cedidas en su totalidad o por habitaciones, dispondrán de un cuarto de baño por cada cuatro personas, con lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera. En caso de estar incorporado en una habitación, se entenderá que es de uso exclusivo de las personas alojadas en ella, por lo que deberá contarse con otro a disposición del resto de personas usuarias, respetando la proporción señalada. Respecto a su capacidad de alojamiento, el artículo 13 declara que bien se cedan enteras o por habitaciones, el número de plazas ofertadas será acorde a sus características constructivas. En defecto de norma específica, el número máximo de ocupantes de la vivienda, incluyendo, en su caso, personas residentes y usuarias, se determinará en aplicación de las siguientes ratios: una vivienda para 1 persona deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie, una vivienda para 2 personas habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie, una vivienda para 3 o más personas deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona. No se computarán, a estos efectos, las superficies de terrazas, balcones o tendederos. En todo caso, las viviendas tanto cuando se ceden enteras como por habitaciones, no podrán ofertar más de 8 plazas en total, incluyendo entre ellas a las personas que tengan su residencia efectiva en la vivienda.

En relación a los requisitos, los artículos 14 y 15 del decreto del País Vasco exigen que estén completamente amuebladas y dotadas de las instalaciones, servicios y electrodomésticos, así como del ajuar doméstico y de los elementos de limpieza e higiene que sean precisos para su ocupación y disfrute inmediatos, de tal manera que se proporcione un servicio de alojamiento correcto y adecuado, según las normas usualmente aceptadas de

confort, en relación con la totalidad de plazas que se oferten. Además, tanto la cesión de las viviendas completas como por habitaciones, deben contar, como mínimo con electricidad y agua corriente potable, caliente y fría, calefacción en habitaciones, baños, sala de estar y comedor, equipamiento de los dormitorios, consistente en cama, un armario ropero con perchas suficientes, una silla o butaca y una mesilla con lámpara de noche y equipamiento y ropa de cama, consistente en somier, colchón, almohadas, sábanas y mantas o edredón, por cada una de ellas, así como un juego de toallas por persona. Se deberá garantizar que todas las estancias se encuentran en buenas condiciones y que las instalaciones funcionen correctamente. Es obligatorio que estén limpias y ordenadas, debiendo realizarse una limpieza antes de la entrada de nuevos clientes. El artículo 12.4 puntualiza que los dormitorios, así como las salas de estar cuando se destinen a dormir, deberán contar con una fuente de iluminación natural y ventilación directa al exterior o a patio ventilado.

Asimismo, en garantía de la seguridad del uso de la vivienda, el artículo 15 señala que deben contar con los siguientes elementos de seguridad, en un lugar de fácil visibilidad y próximo a la zona de entrada: un plano con indicación de las salidas al exterior, en el que consten sus distintas dependencias y el número de plazas de cada habitación, información sobre localización y teléfono de los servicios de bomberos, policía y atención sanitaria más próximos, así como la indicación del número de teléfono 112 de atención de emergencias, un extintor manual y un botiquín de primeros auxilios. Por último, deberá poner a disposición de un servicio de atención telefónica, con un horario mínimo de 08:00 a 22:00 horas, de lunes a domingo.

Para finalizar, como hemos indicado Extremadura no contiene una normativa sectorial y el decreto de la Comunidad Valenciana no hace referencia a este aspecto. Por último, son pocas las legislaciones que clasifican las viviendas de uso turístico en categorías. A título ilustrativo, el artículo 49 del decreto de la Comunidad Valenciana declara que se clasificarán en categorías superior y estándar. Por el contrario, los artículos 4 del decreto de Murcia y el 4 del decreto del País Vasco determinan su clasificación en una categoría única.

5. PROCEDIMIENTO DE INICIO DE LA ACTIVIDAD Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS USUARIOS

Respecto a este punto de la regulación, se debe señalar que la práctica totalidad de las normas autonómicas exigen la presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad ante el organismo competente. En nuestra opinión, debería ser una obligación inexcusable por cuanto es la formalidad que permite a la Administración tener constancia de la existencia de

este tipo de alojamiento y controlar su adecuación a la normativa sectorial vigente. Por lo tanto, nos extraña y nos merece un juicio negativo que alguna norma no incluya ningún precepto que regule las formalidades necesarias para el ejercicio de esta modalidad de arrendamiento, como ocurre en las de Castilla-La Mancha, Cataluña y La Rioja. Tampoco la normativa de la Comunidad Valenciana contempla *stricto sensu* el procedimiento de inicio, sino que se limita a requerir un documento de autorización y responsabilidad que, a nuestro entender, no cumple con los requisitos formales que deberían ser exigidos. No obstante, entre las que sí la regulan, se aprecian diferencias respecto a los extremos que deben contener, circunstancia criticable por la necesaria homogeneidad que debería presentar este trámite administrativo. Por otro lado, en algunas legislaciones se detallan las obligaciones de los propietarios y de los clientes. A continuación, procedemos a su estudio individual, sobre estos apartados referenciados.

A) Andalucía

La legislación de esta autonomía regula el procedimiento para el inicio del ejercicio de esta actividad en el artículo 9. En concreto, se exige la presentación, por parte del titular, de la declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo. El contenido exigido es el siguiente: los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluyendo su referencia catastral y su capacidad; los datos del titular y el domicilio a efecto de notificaciones. En el caso de que sea explotada por una persona o entidad que no sea el propietario, será necesaria su identificación.

Por otro lado, en el artículo 7 se recogen los requisitos exigidos para la formalización del contrato y acceso a la vivienda. De esta forma, el citado precepto indica que a todos los usuarios se les entregará, en el momento de su recepción, un documento a modo de contrato³⁹ en el que debe constar, al menos, el nombre o entidad que explota la vivienda, el código de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad, así como el número de personas que la van a ocupar, el precio total de la estancia y el número de teléfono operativo para atender y resolver de forma inmediata, cualquier cuestión o problema que pudiera surgir respecto a la vivienda.

En otro orden, los usuarios deberán presentar su DNI para cumplimentar el parte de entrada conforme a la legislación vigente sobre libros-registro de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos. La copia del documento de identidad deberá conservarse por el propietario o entidad explotadora durante el periodo de un año y estando a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía por el periodo de un año.

En relación a la entrega de la vivienda, se estará a lo pactado entre las partes. En caso de inexistencia de pacto, se entenderá que el derecho de ocupación comienza a las 16.00 horas del primer día y finaliza el último a las 12.00 horas. Asimismo, en el momento de la entrada el usuario será informado sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y demás instrumentos que existan en la vivienda. Será informado, también, de las normas de uso de las instalaciones comunes, facilitándole las llaves y tarjetas que permitan el uso de dichas dependencias.

B) Aragón

Señala el artículo 14 que, con carácter previo al inicio de la actividad, modificación o reforma de una vivienda de uso turístico, el propietario o gestor de la misma deberá formalizar una declaración responsable dirigida al Servicio Provincial correspondiente del Departamento competente en materia de turismo, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la comunidad autónoma de Aragón.

Los extremos que debe contener esta declaración son, como mínimo, los siguientes: los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima, los datos de la persona propietaria y, en su caso, de la persona gestora. En este último supuesto, deberá hacerse constar que la persona gestora dispone de título suficiente otorgado por el propietario para la gestión de la vivienda, el número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico, declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales, declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata, en el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico.

La declaración responsable podrá presentarse por medios telemáticos conforme al modelo existente en el Catálogo de Procedimientos Administrativos y Servicios obrante en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la dirección <http://www.aragon.es>. Tras la formalización de la citada declaración y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones, el Servicio Provincial correspondiente podrá, en su caso: inscribir el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente

informativos, prohibir el uso turístico de la vivienda en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización, establecer motivadamente las condiciones en que pudiera tener lugar la actividad del establecimiento, y su correspondiente inscripción

Los actos de inscripción podrán ser modificados o revocados previa audiencia al interesado y con la debida motivación, cuando se incumplan o desaparezcan las circunstancias que dieron lugar a aquellos o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrían justificado su denegación o, en su caso, oposición.

C) Asturias

El artículo 29 establece que los titulares o empresas explotadoras de las viviendas vacacionales, así como las de uso turístico, con antelación al inicio de la actividad, deberán presentar ante la Administración competente en materia de turismo, una declaración responsable sobre el cumplimiento de las condiciones exigibles para el ejercicio de las actividades de alojamiento referidas. En dicha declaración, la persona que represente a la empresa manifestará bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que dispone de la documentación que así lo acredita, comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al ejercicio de la actividad. Tales requisitos estarán recogidos en la declaración de manera expresa, clara y precisa. Además, el inicio de la actividad requerirá el cumplimiento de los requisitos impuestos por la normativa autonómica y municipal para la apertura de la vivienda vacacional y de uso turístico del municipio donde radique la vivienda de que se trate. La presentación de la citada declaración faculta para el inicio de la actividad del servicio de alojamiento turístico desde ese mismo día.

En relación al contenido de dicha declaración, el artículo 30 dispone que deberá incluir los siguientes datos: nombre y apellidos del titular o denominación social y, en su caso, del representante, o de la persona encargada o gestora, NIF o CIF del solicitante y del representante, si lo hubiere, o, en el caso de personas extranjeras, otro documento oficial acreditativo de su identidad, nombre comercial con el que se va a llevar a cabo la actividad, fecha del inicio de la actividad como empresa de alojamiento turístico, modalidad de la empresa, domicilio de la empresa y del establecimiento, teléfono, fax, web, correo electrónico, datos de la vivienda vacacional y su capacidad máxima, relación de habitaciones, si se trata de una vivienda de uso turístico, y su capacidad máxima, número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de la vivienda,

identificación de la empresa de asistencia y mantenimiento de la vivienda, si la hubiera y si la vivienda se ubica en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, declaración de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ese uso o, si existiera tal prohibición, declaración de existencia de autorización expresa por escrito de la misma.

Se exige, asimismo que en la declaración conste que se dispone de la siguiente documentación: acreditación de la personalidad física o jurídica de empresa explotadora, título que acredite la disponibilidad de la vivienda, acreditación del cumplimiento de la normativa municipal del municipio donde radique la vivienda, proyecto técnico visado, o planos de distribución interior de planta, a escala 1/100, en los que se indicará el destino y superficie de cada dependencia, cédula de habitabilidad, si existe una persona gestora, autorización o título suficiente del propietario para la gestión de la vivienda, y, en caso de prohibición en los estatutos de la comunidad de propietarios, autorización expresa por escrito de la misma para ejercer la actividad. La documentación indicada podrá ser requerida por la Administración turística a las empresas, las cuales deberán proporcionarla de forma inmediata.

D) Baleares

Define el artículo 23 que la declaración responsable de inicio de actividad turística es el documento suscrito por una persona interesada en el que se manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para iniciar el ejercicio de una actividad turística reguladas y que dispone de la documentación que lo acredita, comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el plazo de tiempo inherente a dicho ejercicio. Estos requisitos deberán recogerse de forma expresa y clara, siendo el modelo aprobado por la administración turística competente. Desde el día de la presentación de esta declaración y la documentación requerida, el titular puede iniciar la actividad alojativa con una duración indefinida, sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en otras normas que le sean de aplicación y de las facultades de comprobación que deban ejercer las administraciones competentes. Se exige, además, la suscripción de un seguro, fianza u otras garantías, para cubrir los riesgos de la responsabilidad derivados de la actividad turística.

Por otro lado, se regula la comunicación previa en el artículo 24, que supone la presentación de un documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración turística competente hechos o elementos relativos al ejercicio de una actividad turística, indicando los aspectos que puedan condicionarla y adjuntando, si fuera el caso, todos los documentos que sean necesarios para su adecuado cumplimiento. De

forma novedosa respecto a la mayoría de las normas autonómicas (solo recogido también por las normativas de Castilla y León y Navarra que, ciertamente, lo regulan con mayor detalle), se contempla conforme al artículo 25 que, de forma excepcional y con anterioridad a la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad o comunicación previa, los interesados podrán solicitar a la Administración turística la dispensa de alguno de los requisitos exigidos, que deberá ser valorado y aprobado por una comisión integrada dentro de cada una de las administraciones turísticas insulares, debiendo emitir un informe preceptivo al respecto.

E) Canarias

El artículo 13 exige que con carácter previo al inicio de la actividad turística de una vivienda vacacional, sus titulares o las personas físicas o jurídicas que procederán a su explotación, deberán formalizar una declaración responsable⁴⁰ al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifestará el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa vigente, así como que se dispone de la documentación acreditativa y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en el que se desarrolle la citada actividad.

F) Cantabria

En el artículo 5 se establece el procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad. Se exige que, previo al inicio de la misma, se presente ante la Dirección General competente en materia de turismo, la preceptiva declaración responsable de apertura conforme al documento recogido en el Anexo I. En esta declaración debe afirmar, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el citado decreto para ejercer dicha actividad, que dispone de la documentación acreditativa y el compromiso a mantener su cumplimiento hasta la finalización de la misma, así como los requisitos exigidos en el punto primero del citado precepto.

Esta declaración responsable permitirá el ejercicio de la actividad desde el día de su presentación debiendo, de oficio, la Dirección General competente proceder a su inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria. Su carácter será preventivo, a expensas de la labor de control e inspección que a posteriori deberá realizar dicho órgano. Asimismo, deberá dar traslado de esta declaración responsable al Ayuntamiento correspondiente. El cumplimiento de estas obligaciones se realizará sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones administrativas preceptivas para la

apertura y funcionamiento de la vivienda, así como de cualquier requisito recogidos en cualquier normativa, en especial, la referida a la protección de la seguridad ciudadana.

Por último, en el artículo 6 se exponen las obligaciones de los titulares que indicamos a continuación: exhibir en el exterior de la puerta la placa identificativa de vivienda de uso turístico, comunicar por escrito ante el órgano competente cualquier modificación de los datos en el plazo de quince días, tener a disposición de la Dirección General competente en materia de turismo, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos recogidos en la declaración responsable, emitir y entregar a los usuarios justificante de pago del alojamiento, conservar las hojas de admisión a disposición del organismo competente durante un periodo mínimo de un año, exhibir el número de inscripción del Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria en toda publicación que sea haga de la actividad, abonar la tasas por la emisión del informe de inspección y control de la declaración responsable de inicio de actividad.

G) *Castilla y León*

El artículo 15 determina que toda empresa deberá presentar, por cada establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico con anterioridad al inicio de su actividad, una declaración responsable. En esta declaración, la empresa manifestará que el establecimiento de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico cumple con los requisitos previstos en este decreto y los establecidos en la normativa vigente, que dispone de los documentos que así lo acreditan y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo inherente al ejercicio de la actividad.

Esta declaración se debe dirigir al titular del órgano periférico competente, y se cumplimentará en el formulario que estará disponible en la sede de dicho órgano, en las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León y en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León accesible a través de la dirección electrónica <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>. Dispone, asimismo, el artículo 17 que si surgiesen modificaciones de los datos incluidos en la declaración responsable y en los documentos aportados, cambios en la titularidad de la vivienda o el cese de la actividad, deberán ser comunicados al organismo con competencias en la materia en el plazo de un mes desde que han tenido lugar.

Por otro lado, como se señaló se regula en el artículo 13 la dispensa de los requisitos expuestos «*cuando las circunstancias concurrentes permitan*

compensar el incumplimiento con la valoración conjunta de las instalaciones, servicios y de las mejoras que incorporen, en particular cuando se instalen en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León», estableciéndose en el artículo 14 el procedimiento para dicha dispensa.

H) Comunidad Valenciana

Como indicamos en líneas previas, el artículo 48 dispone únicamente la necesidad de formalizar un documento de autorización para la gestión en el caso de que las viviendas de uso turístico se cedan por empresas gestoras que no sean sus propietarias. Se deberá establecer expresamente que la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones administrativas se exigirá a la persona o entidad gestora del alojamiento. En el supuesto de que las viviendas fuesen gestionadas por los propietarios, la responsabilidad se les exigirá directamente a ellos. Si por el contrario, la gestión de los alojamientos se realiza a través de una o un agente mandatario, la responsabilidad administrativa por el incumplimiento de las obligaciones será exigible a la persona mandante, en los términos establecidos por el artículo 1725 del Código Civil.

I) Galicia

En relación al régimen de funcionamiento, el artículo 40 de la normativa gallega exige que las viviendas de uso turístico dispongan de las hojas de reclamación de turismo, debiendo ser entregadas a los usuarios si las solicitan. Asimismo, deberán cumplir la normativa vigente en materia de libros de registro y partes de entrada de viajeros. Añade que en el supuesto que el usuario contravenga las normas básicas de la convivencia o incumpla las ordenadas municipales correspondientes, el titular deberá requerirle para que abandone la vivienda.

Respecto al régimen de ejercicio de la actividad, son varios los requisitos exigidos en el artículo 41. En primer lugar, se debe presentar declaración responsable de actividad, por el propietario o persona física o jurídica que la represente, utilizando el modelo recogido en el anexo V, previo pago de las tasas correspondientes. Esta declaración deberá contener los datos de la vivienda y su capacidad máxima, los datos del propietario y el número de teléfono del titular. Asimismo, habrá de presentarse determinada documentación referida, entre otros, a los documentos de libre disponibilidad de la vivienda, licencia de primera ocupación o cédula de edificación y el seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de

los usuarios por daños corporales, materiales y perjuicios económicos que puedan sufrir.

La presentación de esta declaración permite el inicio del ejercicio como vivienda de uso turístico, como declara el artículo 42, debiendo cumplir las obligaciones contempladas en otras normas que le sean de aplicación, así como la obtención de las autorizaciones o permisos exigidos por las normas municipales correspondientes. En el supuesto que la citada declaración contuviese alguna deficiencia u omisión, o no se aportase la documentación requerida, se concederá un plazo de diez días para su subsanación. En caso de no realizarse, conforme a lo dispuesto en el artículo 44, se determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad debiendo, para ello, emitir el órgano competente resolución motivada.

J) Madrid

Dispone el artículo 17 que los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del Certificado de idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT), así como otras autorizaciones o licencias pertinentes. Estas declaraciones se presentarán en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

K) Murcia

El artículo 28 dispone que los titulares de la explotación de alojamiento turístico, con carácter previo a la prestación del servicio, deberán presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia, una declaración responsable para la clasificación turística, según modelo normalizado, a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que constará, como mínimo: datos del titular del servicio de alojamiento, relación de la o las viviendas o de las habitaciones de viviendas de uso turístico, con sus datos identificativos incluyendo su referencia catastral y su capacidad, manifestación de que se cumplen todos los requisitos establecidos en este decreto, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen al mantenimiento de su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad turística, manifestación de

disponibilidad del inmueble para ser destinado a alojamiento turístico, manifestación de tener suscrito un seguro de responsabilidad civil al que se refiere el artículo 8 del presente decreto y compromiso de mantenerlo en permanente vigencia. Si el alojamiento turístico se realiza por habitaciones, el titular deberá manifestar que está empadronado y tiene su residencia efectiva en la citada vivienda, designación del responsable de los alojamientos.

Desde el momento de la presentación de esta declaración, se podrá ejercer la actividad turística, debiendo, cumplir cualquier otra normativa que le sea de aplicación y de las licencias y autorizaciones correspondientes.

L) Navarra

El artículo 9 del decreto foral exige que previo al inicio de la actividad y a los efectos de inscribir el alojamiento en el Registro de Turismo de Navarra, se deberá presentar la declaración responsable del titular en la que consten sus datos, manifestando que dispone de: la documentación legal que le acredita como tal y como propietario del inmueble, arrendatario o cualquier otro título que acredite su disponibilidad para ser destinado a alojamiento turístico, así como los datos referidos al establecimiento en lo referente a ubicación y capacidad, la cédula de habitabilidad, licencia de apertura, o documento que le sustituya, el contrato de seguro de responsabilidad civil de explotación, con una cobertura de 3000 euros por plaza de alojamiento y un mínimo de 150000 euros. Asimismo, se exige la presentación de los planos finales de obra o, en su defecto, planos a escala 1:100 con la superficie de cada dependencia.

En el siguiente artículo se dispone que el órgano competente podrá dispensar razonadamente a un establecimiento determinado del cumplimiento de alguno de los requisitos expuestos anteriormente, si las circunstancias concurrentes permiten compensar el incumplimiento con la valoración conjunta de sus instalaciones y de las mejoras que pueda introducir. Estas dispensas deberán estar motivadas en criterios técnicos o compensatorios que las valoren respecto del total de los servicios y condiciones existentes en el establecimiento. Se tendrá en especial consideración a estos efectos, los establecimientos instalados en edificios que, en su totalidad o en parte, se hallen protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos.

M) País Vasco

El artículo 5 dispone que la persona que vaya a gestionar una vivienda de uso turístico, deberá presentar, antes de su inicio, ante la dirección

del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, una declaración responsable en la que manifestará que conoce y cumple los requisitos y condiciones exigibles para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones mientras desarrolle la actividad.

En esta declaración se deberán consignar los siguientes datos: identificación de la persona titular de la actividad, indicando su número de identificación fiscal, el nombre comercial del alojamiento, en su caso, así como la ubicación y referencia catastral de la vivienda. Asimismo, deberá hacer constar la titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda; y, en el caso de no ser la persona propietaria, comunicación a esta del ejercicio de la actividad turística, la conformidad de la actividad turística con las normas municipales relativas a los usos urbanísticos y la edificación, el cumplimiento de los requisitos medioambientales exigibles y de las condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad requeridos legalmente, conformidad de la actividad de alojamiento turístico con las reglas de propiedad horizontal del inmueble, aseguramiento de la responsabilidad civil, cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la normativa de higiene y salud laboral y prevención de riesgos laborales, así como cuantos otros requisitos sean legalmente exigibles. Si la modalidad alojativa es por habitaciones, se deberá acreditar la residencia efectiva y el empadronamiento del titular en la citada vivienda, en los términos establecidos por el presente decreto.

Se exige que la declaración responsable se ajuste al modelo oficial recogido en el anexo I pudiendo presentarse, bien por medios telemáticos, en la sede electrónica del Gobierno Vasco, bien en formato papel, ante las oficinas o delegaciones territoriales del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de turismo. Asimismo, podrá presentarse en los demás lugares señalados por el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por último, es preceptivo que este documento se acompañe de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda, así como de un plano a escala de la misma, elaborado por personal técnico competente, con indicación de la superficie útil, distribución y número máximo de plazas.

6. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

A los efectos de la necesaria publicidad formal de este tipo de alojamientos, la mayoría de las normativas autonómicas exigen la inscripción del documento de declaración responsable, que se realizará de oficio por

el encargado del Registro competente. Con la excepción obvia de aquellas legislaciones que no contemplan la formalización del citado documento (Castilla-La Mancha, Cataluña, Comunidad Valencia y La Rioja). A su vez, cada una de ellas presenta ciertas particularidades.

La norma de Andalucía declara, en su artículo 9 que, tras la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, este comunicará las altas y bajas a las correspondientes corporaciones municipales dónde se ubiquen, así como a la Consejería competente en materia de vivienda. El código otorgado por el citado Registro deberá indicarse en toda publicidad o promoción que se haga de la misma en cualquier medio. Por otro lado, el decreto de Asturias determina en el artículo 31 que tras el examen de la documentación se procederá a la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias, comunicando a la empresa la signature correspondiente. Desde ese momento la vivienda dispondrá de un número de inscripción que la identifica plenamente a efectos legales. Asimismo, la Administración turística facilitará a las empresas un ejemplar del libro de inspección turística y ejemplares de las reglamentarias hojas de reclamaciones turísticas. El artículo 15 del decreto de Aragón dispone la creación en el Registro de Turismo de Aragón de la sección «Viviendas de uso turístico», en la que se inscribirán de oficio los siguientes actos: las declaraciones responsables formalizadas conforme a lo dispuesto en líneas anteriores, cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se inscribió la vivienda de uso turístico en el citado Registro, el cambio de la persona propietaria o, en su caso, de la persona gestora de la vivienda de uso turístico y el cese de la actividad. Asimismo, determina que el número de signature correspondiente a la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón deberá figurar obligatoriamente en toda su publicidad y, en particular, en las acciones de promoción y comercialización a través de canales de oferta turística.

El artículo 27 de la ley de Baleares dispone que en cada isla existirá un registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos cuya organización corresponderá al consejo insular correspondiente. Además, existirá un Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de las Islas Baleares cuya gestión corresponde a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de las Islas Baleares. Los consejos insulares de las cuatro islas, deberán comunicar todos los datos de sus registros insulares. La inscripción de la declaración responsable o la comunicación previa se producirá de oficio tras su presentación. Asimismo, se deberá proceder a la inscripción en los registros insulares de las *«personas físicas o jurídicas que sean los titulares dominicales y de la explotación del inmueble en el que se desarrollan actividades turísticas, con independencia de quien sea la persona o entidad que explote el establecimiento turístico»*. Por otro lado, el artícu-

lo 23.6 establece que la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad o de la comunicación previa tiene como efecto inmediato la inscripción en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos, debiendo las administraciones turísticas comunicar las inscripciones a las administraciones tributarias, a los ayuntamientos y al Registro de la Propiedad. En otro orden, el artículo 13.3 del decreto de Canarias indica que, tras la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad, el Cabildo Insular inscribirá de oficio en un plazo máximo de quince días hábiles, la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, entregando a la persona titular o en su caso, a la explotadora de la vivienda, que haya formulado la declaración, las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador de las mismas y el libro de inspección.

El artículo 5 del decreto de Cantabria establece que, tras la presentación de la declaración responsable, la Dirección General procederá, de forma preventiva, a su inscripción en el Registro General de Empresas Turísticas de Cantabria. La Dirección competente en materia de turismo dará traslado de la declaración responsable presentada al Ayuntamiento correspondiente al municipio en el que se ubique la vivienda a los efectos oportunos. El apartado 5 del artículo 15 del decreto de Castilla y León dispone que el órgano competente procederá de oficio a la inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León tras la presentación de la declaración responsable. Pondrá, además, a disposición de las empresas ejemplares normalizados de hojas de reclamación. La norma gallega, en su artículo 43, especifica que, tras la declaración responsable, será el área provincial de la Agencia de Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, la que inscribirá de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (REAT), emitiendo un documento que acredite tal inscripción, salvo que se hayan omitido datos o documentos de carácter esencial o que la declaración no reúna los requisitos previstos. Esta inscripción será notificada a la persona interesada en el plazo máximo de quince días desde la presencia de la declaración responsable en el registro del área provincial correspondiente de la Agencia de Turismo de Galicia.

En el mismo sentido, el artículo 17.3 del decreto de Madrid determina que, tras la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción del alojamiento en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999. El artículo 28 del decreto de Murcia dispone que la presentación de la declaración responsable permitirá su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, entendemos que de forma automática, aunque no lo especifique la norma. La ley de Navarra dispone en su artículo 14.2 que la presentación de la

declaración responsable deberá acompañarse de la documentación exigida, procediéndose a su inscripción en el Registro de Turismo de Navarra. Añade que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable o la no presentación de la misma, o de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad y la cancelación de la inscripción en el Registro de Turismo de Navarra, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. En el mismo sentido se expresa el artículo 7 del decreto del País Vasco, al decretar el efecto inmediato de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi tras la presentación completa de la declaración responsable de inicio de actividad. Será asignado un número de registro a cada vivienda, que será notificado a la persona titular de la actividad.

7. RÉGIMEN SANCIONADOR

Por último, haremos una breve referencia a esta significativa parte de la legislación por cuanto, como se expuso, ha sido una *ratio legis* fundamental que ha impulsado la promulgación de esta normativa sectorial. Nos limitaremos a señalar el procedimiento que cada autonomía ha regulado para ejercer el control y, en su caso, las sanciones administrativas correspondientes por incumplimiento de los preceptos legales, sin adentrarnos en las obligaciones tributarias de los distintos intervinientes por exceder del objetivo de este trabajo⁴¹. De esta forma, el artículo 10 del decreto de Andalucía determina que el servicio de inspección de la Consejería competente en materia de turismo ejercerá las funciones de comprobación y control de lo establecido en la citada norma. Las personas infractoras por incumplimiento de lo recogido en este decreto, incurrirán en responsabilidad administrativa, que se regirá por el título VIII de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. Además, el explotador de la actividad deberá facilitar el ejercicio de sus funciones a los servicios de inspección jurídica. Por último, en su artículo 11 declara expresamente que serán consideradas actividades clandestinas las prestaciones del servicio de alojamiento, cuando el titular realice esta actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada infracción grave. El artículo 16 del decreto de Aragón señala que se considerarán infracciones administrativas los incumplimientos de las obligaciones dispuestas en la norma. En este caso, serán responsables de las mismas los propietarios y, en su caso, los gestores de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de

la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las Administraciones públicas con competencia en materia de turismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85, apartado 1, letra d), del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. En relación a la tramitación de los procedimientos sancionadores, se realizará conforme a lo dispuesto en el capítulo V del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, en el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, y de acuerdo con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El artículo 31.3 del decreto de Asturias establece que los servicios de inspección de la Administración turística ejercerán las funciones de verificación y control del cumplimiento de lo establecido en este decreto, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Administraciones públicas. El artículo 23.4 de la ley de Baleares determina que la inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial que se acompañe o incorpore a una declaración responsable de inicio de actividad o comunicación previa implicarán la cancelación de la inscripción y, por tanto, la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, sin perjuicio de la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido, previa instrucción del procedimiento correspondiente en el cual deberá darse audiencia a la persona interesada. Cuando la administración turística competente detecte cualquier inexactitud o falsedad en el citado documento, se incoará la instrucción del procedimiento sancionador e impondrá la obligación al responsable de restituir la situación jurídica al momento previo al desarrollo o ejercicio de la actividad. El artículo 17.1 del decreto de Canarias aclara que el incumplimiento de alguno de los requisitos y disposiciones previstas en la norma se comunicará a la Inspección turística a los efectos de aplicación, en su caso, del régimen sancionador previsto en el título VI de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71 bis 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Más escueta se muestra la norma cántabra al declarar en su artículo 8 que la responsabilidad administrativa por infracción de lo dispuesto en el decreto se regirá por lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria. El artículo 16 del decreto de Castilla y León determina que las funciones de control e inspección corresponden al órgano competente que se ejercerán tras la presentación de la declaración responsable, sin perjuicio de las inspecciones que puedan realizarse con

posterioridad durante el ejercicio de la actividad de alojamiento. Dispone el artículo 28 del decreto de Castilla-La Mancha que las funciones de comprobación y control del cumplimiento de las obligaciones recogidas en la norma, serán efectuadas por los Servicios de Inspección de la Consejería competente en materia de turismo, conforme a lo dispuesto en la Ley 8/1999, de 26 de mayo, y en el decreto 7/2007, de 30 de enero, por el que se regula la Inspección de Turismo de Castilla-La Mancha. Además, el régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el título IX de la Ley 8/1999, de 26 de mayo. Por su parte, la normativa de Galicia, en su artículo 45, indica que el incumplimiento del contenido recogido en la norma, dará lugar a las sanciones reguladas en la Ley 7/2011, de 27 de octubre. En concreto, estas sanciones podrán ser impuestas tanto al propietario como a la persona o empresa explotadora indistintamente.

El artículo 21 del decreto de Madrid indica que el régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999. De forma más detallada contempla el decreto de Murcia, en su artículo 29, el procedimiento de inspección. En primer lugar, el organismo competente en materia de turismo comprobará la veracidad de los datos o manifestaciones reseñadas en la declaración responsable. Tras la presentación de la misma, se iniciará de oficio el correspondiente procedimiento de comprobación de lo allí consignado, especialmente de la clasificación, que deberá resolver y notificar en el plazo de tres meses, quedando en otro caso incurso en caducidad. Tras dictarse la correspondiente resolución sobre la clasificación y categoría del establecimiento, se procederá a trasladar su contenido al Registro de Empresas y Actividades Turísticas, salvo que dicha resolución declare que no procede reconocer administrativamente tal clasificación, en cuyo caso se cancelará la inscripción previa. Si se detecta cualquier inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable, o no se presenta ante la Administración, implicará que no sea posible continuar con la actividad afectada, tras la tramitación del correspondiente expediente, previo trámite de audiencia al interesado. En otro sentido, el artículo 56 de la ley foral de Navarra considera sujetos responsables de las infracciones en materia de turismo a las personas físicas y jurídicas titulares de la empresa, establecimiento o actividad turística. Serán consideradas como tales, salvo prueba en contra, aquellas a cuyo nombre figure la licencia o registro administrativo preceptivo. Por último, el artículo 25 del decreto del País Vasco indica que las infracciones recogidas en la norma darán lugar a la incoación de los procedimientos sancionadores y a la imposición, en su caso, de las sancio-

nes correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en el título VII de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. Además, las infracciones leves cometidas por las personas titulares de la actividad alojativa en viviendas o en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, serán sancionadas mediante apercibimiento siempre que no exista reincidencia y no concurra ninguna circunstancia agravante de la responsabilidad como se recoge en el artículo 26.

IV. CONCLUSIONES

I. Es incuestionable el imparable crecimiento de esta nueva forma de arrendamiento turístico y las consecuencias que produce, tanto en el ámbito jurídico, social, económico, medioambiental y de seguridad. Desde el punto de vista normativo, consideramos un acierto legislativo su regulación mediante una normativa sectorial específica, circunstancia que se ha producido en los últimos años, porque desde su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos, había quedado en un limbo legal que producía manifiestos problemas como hemos puesto de relieve a lo largo del estudio.

II. Es preciso señalar que la prolífica y dispar legislación autonómica promulgada sobre esta materia, aboca a que en función de dónde se ubique la vivienda destinada a uso turístico, los requisitos de la misma, capacidad, la posibilidad de que se ceda la totalidad de la vivienda o por habitaciones, los procedimientos de formalización, etc..., difieran de forma notable. Sería aconsejable, en nuestra opinión, el establecimiento de una Ley de bases estatal que estableciese los presupuestos básicos de esta regulación, a pesar de que como indica el artículo 148.1.18.^a de la Constitución Española, esta competencia está transferida a las comunidades autónomas, en un intento de evitar las diferencias tan significativas observadas en todas las normas autonómicas actualmente en vigor.

III. Otra cuestión de transcendental importancia, a nuestro entender, es el necesario control de este tipo de viajeros que debería efectuarse mediante los correspondientes libros de entrada y salida. El hecho de que este registro no sea preceptivo en todas las legislaciones, implica que los órganos públicos competentes no puedan tener constancia de las personas que acceden a nuestro país o aquellos que, residiendo en España, proceden de otras localidades y se alojan en viviendas de uso turístico, con la consiguiente quiebra en la seguridad pública en el supuesto que estos sujetos estén bajo una orden de búsqueda y captura por la comisión de algún delito.

IV. Han sido distintos los factores determinantes para la promulgación de esta normativa específica; por un lado, la calidad que debe ofrecerse

al usuario que contrata estas viviendas, por otro, razones de orden fiscal, en aras a evitar la competencia desleal respecto a aquellos alojamientos sí regulados y sometidos al régimen tributario correspondiente. En nuestra consideración, en general, se han conseguido los distintos objetivos al exigir la mayoría de las normativas los requisitos que deben ofrecer este tipo de alojamientos, el establecimiento de un procedimiento formal para proceder al inicio de la actividad y la regulación de un régimen sancionador para aquellos propietarios que no cumplan las obligaciones determinadas legalmente estableciendo, en su caso, las oportunas sanciones, además de la obligación de tributar por los ingresos obtenidos.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ANGUITA RÍOS, R.M. (2021). La vivienda integrada en una doble dimensión: como residencia y como alojamiento turístico. *Revista de Derecho Civil*, vol. VIII, núm. 3, 85-129.
- BERMEJO LATRE J.L., ESCARTÍN ESCUDÉ, V. (2010). El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo. En: E. Moreu Carbonell (ed.), *El impacto de la directiva Bolkestein y la reforma de los servicios en el derecho administrativo*. Gobierno de Aragón, (495-512).
- BERROCAL LANZAROT, A.I. (2013). Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Actualidad civil*, núm. 7-8, 16-33.
- CABEZUELO ARENAS, A.L. (2018). Edificios sometidos a propiedad horizontal y arriendo turístico de pisos: tres vías de prevención y/o defensa de la comunidad frente a una actividad potencialmente molesta. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 5, 1-34.
- CAMPUZANO TOMÉ, H. (2015). 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. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 749, 1199-1246.
- CASTAÑOS CASTRO, P. (2014). Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje. *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, vol. 2, núm. 6 (octubre), 65-81.
- 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. *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, núm. 2 (6), 35-42.
- DELGADO, M. (2000). Trivialidad y trascendencia. Usos sociales y políticos del turismo cultural. L.C. Herrero Prieto (coord.), *Turismo Cultural: el Patrimonio Histórico como fuente de riqueza*. Valladolid: Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León, (31-52).
- DESDENTADO DAROCA, E. (2019). Aspectos jurídicos-administrativos de las viviendas de uso turístico. En M. Lucas Durán (dir.), *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*. Pamplona: Aranzadi, (41-93).

- FELIÚ AMENGUAL, B. (2014). Arrendamientos urbanos: de la ley estatal 4/2013 a la Ley General Turística. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia Legislación de las Illes Balears*, núm. 15, 177-188.
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N. (2018). *El alojamiento colaborativo*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- FRANCH FLUZA, J., RIBAS CONRADO, J.F. (2013). El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. *Estudios Turísticos*, núm. 196, 33-57.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 45-46, 101-144.
- GONZÁLEZ ALONSO, A. (2009). Competencias comunitarias estatales y autonómicas en materia de turismo. *Estudios Turísticos*, núm. 180, 65-113.
- GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2018). El nuevo régimen de los arrendamientos de viviendas tras la Ley de flexibilización y fomento del mercado de alquiler. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 6, 170-190.
- GUEVARA PIAZA, A. (2015). El turismo ante el avance de las tecnologías de la información y la comunicación. En: E. Aguiló Pérez, S. Antón Clavé (coords.), *20 retos para el turismo en España*. Madrid: Pirámide (297-314).
- GUILLÉN NAVARRO, N.A.
- (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 45-46, 101-144.
 - (2018). La vivienda con un uso turístico: entre el turismo «colaborativo» y la competencia desleal. Pequeños propietarios, grandes plataformas en internet y la respuesta normativa ante el caos regulatorio. En: G. Cerdeira Bravo de Mansilla (dir.), *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Reus, (19-54).
- HANNAM, K., BUTLER, G. (2014). Developments and key issues in tourism mobilities. *Annals of Tourism Research*, núm. 44, 171-185.
- HARVEY, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, vol. 71.1, 3-17.
- LÓPEZ FRÍAS, M.J. (2020). Una aproximación a las viviendas con finalidad turística desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva de las comunidades de propietarios. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 4 (julio-septiembre), 99-135.
- LUCAS DURÁN, M. (2019). Aspectos jurídico-tributarios de las viviendas de uso turístico. En M. Lucas Durán (dir.), *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*. Pamplona: Aranzadi, (277-386).
- PÉREZ MARTELL, R., GÓNZALEZ CABRERA, I. (2008). *El alojamiento turístico: Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid: La Ley.
- RIVERO YSERN, J. L. (2011). La transposición de la Directiva de Servicios a nivel Autonómico y Local. En: A. Sánchez Blanco, M.A. Domínguez-Berrueta de Juan, J.L. Rivero Ysern (coord.), *El nuevo derecho administrativo: libro homenaje al Prof. Dr. Enrique Rivero Ysern*. Salamanca: Ratio Legis Librería Jurídica, (369-406).

- ROMÁN VÁZQUEZ, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos». *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 1-24.
- TUDELA ARANDA, J. (2004). Unas reflexiones dinámicas sobre la distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas. En: F.J. Melgosa Arcos, *Derecho y Turismo*. Salamanca: Universidad de Salamanca, (15-28).

NOTAS

- ¹ HANNAM, K., BUTLER, G. (2014). Developments and key issues in tourism mobilities. *Annals of Tourism Research*, núm. 44, 171-185.
- ² DELGADO, M. (2000). Trivialidad y trascendencia. Usos sociales y políticos del turismo cultural. L.C. Herrero Prieto (coord.), *Turismo Cultural: el Patrimonio Histórico como fuente de riqueza*. Valladolid: Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León, (31-52).
- ³ HARVEY, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, vol. 71.1, 3-17.
- ⁴ GUEVARA PIAZA, A. (2015). El turismo ante el avance de las tecnologías de la información y la comunicación. En: E. Aguiló Pérez, S. Antón Clavé (coords.), *20 retos para el turismo en España*. Madrid: Pirámide (297-314).
- ⁵ Véase, FERNÁNDEZ PÉREZ, N. (2018). *El alojamiento colaborativo*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- ⁶ Como destaca CABEZUELO ARENAS, A.L. (2018). Edificios sometidos a propiedad horizontal y arriendo turístico de pisos: tres vías de prevención y/o defensa de la comunidad frente a una actividad potencialmente molesta. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 5, 1-34.
- ⁷ GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2018). La vivienda con un uso turístico: entre el turismo «colaborativo» y la competencia desleal. Pequeños propietarios, grandes plataformas en internet y la respuesta normativa ante el caos regulatorio. En: G. Cerdeira Bravo de Mansilla (dir.), *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Reus, (19-54).
- ⁸ BERROCAL LANZAROT, A.I. (2013). Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Actualidad civil*, núm. 7-8, 16-33; 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. *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, núm. 2 (6), 35-42; FELIÚ AMENGUAL, B. (2014). Arrendamientos urbanos: de la ley estatal 4/2013 a la Ley General Turística. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, núm. 15, 177-188.
- ⁹ Aquellos cuya finalidad no es la consecución de una vivienda de carácter permanente sino la satisfacción de un interés vacacional o turístico.
- ¹⁰ ANGUITA RÍOS, R.M. (2021). La vivienda integrada en una doble dimensión: como residencia y como alojamiento turístico. *Revista de Derecho Civil*, vol. VIII, núm. 3, 85-129.
- ¹¹ *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.*

¹² En este sentido, véase, ANGUITA RÍOS, R.M. (2021). La vivienda integrada en una doble dimensión: como residencia y como alojamiento turístico. *Revista de Derecho Civil*, ob. cit., 85-129.

¹³ CAMPUZANO TOMÉ, H. (2015). 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. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 749, 1199-1246. GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2018). El nuevo régimen de los arrendamientos de viviendas tras la Ley de flexibilización y fomento del mercado de alquiler. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 6, 170-190.

¹⁴ DESDENTADO DAROCA, E. (2019). Aspectos jurídicos-administrativos de las viviendas de uso turístico. En M. Lucas Duran (dir.), *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*. Pamplona: Aranzadi, (41-93).

¹⁵ FRANCH FLUZA, J., RIBAS CONRADO, J.F. (2013). El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. *Estudios Turísticos*, núm. 196, 33-57.

¹⁶ GONZÁLEZ ALONSO, A. (2009). Competencias comunitarias estatales y autonómicas en materia de turismo. *Estudios Turísticos*, núm. 180, 65-113. TUDELA ARANDA, J. (2004). Unas reflexiones dinámicas sobre la distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas. En: F.J. Melgosa Arcos (coord.), *Derecho y Turismo*. Salamanca: Universidad de Salamanca, (15-28). Asimismo, véase RIVERO YSERN, J. L. (2011). La transposición de la Directiva de Servicios a nivel Autonómico y Local. En: A. Sánchez Blanco, M.A. Domínguez-Berrueta de Juan, J.L. Rivero Ysern (coord.), *El nuevo derecho administrativo: libro homenaje al Prof. Dr. Enrique Rivero Ysern*. Salamanca: Ratio Legis Librería Jurídica, (369-406).

¹⁷ Andalucía: Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de apartamentos turísticos y el Decreto 340/2003, de 9 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General del Turismo de Andalucía. Aragón: Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón; Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. Cantabria: Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del turismo de Cantabria; Decreto 147/2015, de 15 de octubre, por el que se regula el Registro general de empresas turísticas de Cantabria; Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, que regula los establecimientos de alojamiento turístico extra-hoteler; Decreto 83/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria y el Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria. Castilla-La Mancha: Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha; Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha. Castilla y León: Ley 14/2019, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León; Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la comunidad de Castilla y León. Cataluña: Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña; Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico; resolución EMO/2449/2013, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el modelo que establece los criterios para el otorgamiento de categoría a las viviendas de uso turístico. Valencia: Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana; Decreto 9/2009, de 3 de julio, del Consejo, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito de la Comunidad Valenciana; De-

creto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consejo, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de Valencia. Extremadura: Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura; Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la Ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la comunidad autónoma de Extremadura; Decreto 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico. Galicia: Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Turismo de Galicia; Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia; la Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo, para la aplicación del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia. Islas Baleares: Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares; Decreto Ley 6/2013, de 29 de noviembre, por el que se modifica el artículo 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares; Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas; Decreto Ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Islas Baleares; 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 Islas Baleares, 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 Islas Baleares; Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Islas Baleares y de medidas de impulso del turismo sostenible; Decreto 35/2016, de 23 de junio, por el que se desarrolla la Ley del impuesto sobre estancias turísticas y de medidas de impulso del turismo sostenible; Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Islas Baleares en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Islas Baleares para aprobar determinados textos refundidos. Islas Canarias: Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias; Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias; Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo; Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. La Rioja: Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja; Decreto 14/2011, de 4 de marzo. Reglamento por el que se desarrolla la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo; Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja. Madrid: Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid; 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; Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el 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. Murcia: Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia; Decreto 75/2005, 24 junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales. Novedad: El Boletín Oficial de la comunidad autónoma de Murcia del 19 de octubre publica el Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia. Entrada en vigor a los 20 días de su publicación, fecha en la que quedará derogado el Capítulo V

del Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales; Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia. Navarra: Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo; Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. País Vasco: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Principado de Asturias: Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo; Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico; resolución de 29 de junio de 2010, de la Consejería de Cultura y Turismo, por la que se aprueban los modelos de declaración responsable y comunicación previa aplicables a las actividades turísticas en el Principado de Asturias; resolución de 17 de agosto de 2016, de la Consejería de Empleo, Industria y Turismo, por la que se modifica la resolución de 29 de junio de 2010, de la Consejería de Cultura y Turismo, por la que se aprueban los modelos de declaración responsable y comunicación previa aplicables a las actividades turísticas en el Principado de Asturias.

¹⁸ Este hecho implica que cuando se produzca la cesión de una vivienda con fines turísticos, se debe aplicar el régimen legal del arrendamiento por temporada.

¹⁹ STC de 20 de diciembre de 1984, considera que el artículo 149.1 CE no recoge ninguna competencia directa sobre el turismo, pero sí existen competencias conexonadas como las relativas a comercio exterior, en la cual se incluye la promoción del turismo en el exterior; las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, la regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

²⁰ ROMÁN VÁZQUEZ, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 1-24.

²¹ ANGUITA RÍOS, R.M. (2021). La vivienda integrada en una doble dimensión: como residencia y como alojamiento turístico, *ob. cit.*, 85-129.

²² STJN de 15 de octubre de 2020.

²³ LÓPEZ FRÍAS, M.J. (2020). Una aproximación a las viviendas con finalidad turística desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva de las comunidades de propietarios. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 4 (julio-septiembre), 99-135.

²⁴ En concreto, en el artículo 61 de la citada norma define los apartamentos turísticos como «los bloques o conjuntos de apartamentos, las casas, y aquellas otras edificaciones semejantes, con independencia del material utilizado en su construcción, que ofrecen, profesional y habitualmente, mediante contraprestación económica, servicio de alojamiento turístico, y que dispongan de las instalaciones adecuadas para la preparación, conservación y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento».

²⁵ Esta norma presenta la particularidad de regular dos tipos de viviendas. Las denominadas viviendas vacacionales en el artículo 4, como aquellas que se prestan únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional, excluyéndose los pisos y las de uso turístico. Estas últimas son recogidas en el artículo 12.1 «aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual».

²⁶ Al igual que en la norma asturiana, el decreto gallego diferencia entre viviendas turísticas y viviendas de uso turístico. A nuestro entender, se aprecia una sobrerregulación de estos tipos de alojamientos porque en las denominadas viviendas turísticas, el único requisito exigido a mayores es que sean viviendas unifamiliares aisladas cuyo número de plazas no puede ser superior a diez, debiendo disponer «de las instalaciones y mobiliario

adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento», como dispone el artículo 4.

²⁷ Como plantea GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 45-46, 101-144, el último inciso, «no se sabe muy bien a qué se refiere, no encontrándose explicación sobre qué debe considerarse «entorno habitual del turista». ¿Acaso debe entenderse por sitios que los turistas no «visitarían» directamente para realizar una reserva de alojamiento o por el contrario sitios de alojamiento turísticos distintos a las modalidades clásicas véase cámpings, hoteles, apartamentos turísticos, etc.?».

²⁸ Respecto a las viviendas turísticas, la duración de la estancia será la que libremente pacten las partes, no pudiendo exceder el tiempo de alojamiento continuado de tres meses, como dispone el artículo 9.

²⁹ En puridad, el citado precepto hace referencia a la duración de las estancias en los apartamentos turísticos, pero la intención del legislador autonómico parece hacerla extensiva a las viviendas turísticas.

³⁰ BERMEJO LATRE J.L., ESCARTÍN ESCUDÉ, V. (2010). El impacto de la reforma de servicios en el sector del turismo. En: E. Moreu Carbonell (ed.), *El impacto de la directiva Bolkestein y la reforma de los servicios en el derecho administrativo*. Gobierno de Aragón, (495-512).

³¹ En este sentido, véase DESDENTADO DAROCA, E. (2019). Aspectos jurídicos-administrativos de las viviendas de uso turístico, *ob. cit.*, 41-93.

³² Y artículo 50.15 a *sensu* contrario.

³³ Sin embargo, el alojamiento en la vivienda vacacional debe ser por la totalidad de la misma, artículo 4.

³⁴ Así se exige de forma expresa en el artículo 6 del decreto de Aragón y el artículo 16.1 a del decreto de Castilla y León. Respecto a las restantes normativas, son distintos los requisitos exigidos. Por un lado, el artículo 5.1 d del decreto de Cantabria exige la cédula de habitabilidad y el título de propiedad del inmueble. El artículo 7.1. del decreto de Castilla y León determina que deben disponer de la licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o autorización municipal correspondiente. El artículo 13.a del decreto de Asturias indica que tienen que tener la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas. La cédula de habitabilidad también es exigida por el artículo 50.2 de la ley de Baleares y por el artículo 221 1.4 del decreto de Cataluña. El artículo 16 del decreto de Castilla-La Mancha dispone que deben cumplir la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda. En nuestra consideración, la regulación más completa sobre estos requisitos es la contemplada en el artículo 17.1 de la ley de Navarra; «*todos los establecimientos de alojamiento deberán cumplir la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, instalaciones, accesibilidad, sanidad y consumo, seguridad e higiene, eficiencia energética y protección del medio ambiente*».

³⁵ Como se recoge en el artículo 14.6 del decreto de Galicia.

³⁶ En este sentido, se manifiesta el artículo 7 del decreto de Aragón.

³⁷ Como afirma DESDENTADO DAROCA, E. (2019). Aspectos jurídicos-administrativos de las viviendas de uso turístico, *ob. cit.*, 41-93, «la regulación es casi pintoresca, pero además, ¿y si resulta que al usuario todo eso le da igual o no lo necesita? ¿Cómo puede justificarse semejante exceso de la intervención pública en las elecciones de los particulares?».

³⁸ Su superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 m² en el caso de dormitorios individuales, 10 m² para los dobles, y 4 m² por cada plaza adicional, excluyéndose las superficies destinadas a baños y terrazas.

³⁹ PÉREZ MARTELL, R., GÓNZALEZ CABRERA, I. (2008). *El alojamiento turístico: Problemática y soluciones en la ejecución del contrato de hospedaje*. Madrid: La

Ley; CASTAÑOS CASTRO, P. (2014). Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje. *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, vol. 2, núm. 6 (octubre), 65-81.

⁴⁰ El contenido mínimo, como se relaciona en el anexo 2, será el siguiente. Respecto a la identificación de la persona declarante propietaria o explotadora (persona física o jurídica): nombre y apellidos o razón social, NIF/NIE/CIF, título suficiente otorgado por el propietario, en su caso, domicilio social, tipo de vía, nombre de la vía, número bloque, escalera piso, puerta, código postal, país, provincia, municipio, teléfono, teléfono móvil, correo electrónico, web. En relación a los datos de localización de la vivienda, referencia catastral, tipo de vía, nombre de la vía, número bloque, escalera piso, puerta, código postal, provincia, municipio. Otros datos: número de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, teléfono de atención a los usuarios de las viviendas vacacionales, correo electrónico.

⁴¹ Para un estudio en mayor profundidad de este aspecto de la normativa, *vid.*, LUCAS DURÁN, M. (2019). Aspectos jurídico-tributarios de las viviendas de uso turístico. En M. Lucas Durán (dir.), *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*. Pamplona: Aranzadi, (277-386).

*(Trabajo recibido el 14 de diciembre de 2021 y aceptado
para su publicación el 4 de abril de 2022)*