

La cesión de viviendas turísticas por habitaciones: situación legal en España y propuestas razonables*

The transfer of tourist apartaments by rooms: legal situation in Spain and reasonable proposals

por

ANTONIO JOSÉ QUESADA SÁNCHEZ
*Profesor titular de Universidad de Derecho civil
Universidad de Málaga*

RESUMEN: El ámbito de las viviendas turísticas es, en España, polémico, debido a múltiples factores. No es el menor de ellos el de la fragmentación legal existente al respecto, con abundante regulación autonómica no siempre armónica. Dentro de este ya de por sí complejo ámbito, la cesión de dichas viviendas por habitaciones es una posibilidad que merece ser atendida, como producto turístico interesante a la hora de formalizar los contratos.

En la investigación que resumimos se pretende estudiar qué establecen esas regulaciones diversas al respecto, cómo se han pronunciado nuestros tribunales, en su caso, así como si el propio contrato tiene entidad y merece ser aceptado por las normas, de cara a que los particulares puedan celebrarlo.

* Este trabajo se ha realizado en el marco del Grupo de investigación permanente de la Junta de Andalucía SEJ-325 (Derecho de la Actividad Turística), y cuyo responsable es Antonio GÁLVEZ CRIADO.

ABSTRACT: The ambit of tourist apartments is, in Spain, a controversial ambit, because of multiple reasons. Not the least of them is the legal fragmentation in Spain, with abundant autonomic regulations, not always harmonious. In this complex area, the transfer of these apartments by rooms is a possibility that deserves to be addressed, as an interesting tourist product.

This paper pretends to study what these various regulations establish in this question, how our courts have ruled, as well as whether the contract itself has entity and deserves to be accepted by the Law, so that individuals can celebrate it.

PALABRAS CLAVE: Vivienda turística. Arrendamiento urbano. Habitación. Servicios.

KEY WORDS: *Tourist apartment. Lease. Room. Services*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. DERECHO ESPAÑOL: REGULACIONES AUTONÓMICAS DE INTERÉS: 1. ANDALUCÍA. 2. PAÍS VASCO. 3. ASTURIAS. 4. COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LAS QUE LAS REGULACIONES HAN SIDO AFECTADAS POR IMPORTANTES SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES (I); CANARIAS. 5. COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LAS QUE LAS REGULACIONES HAN SIDO AFECTADAS POR IMPORTANTES SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES (II); CASTILLA Y LEÓN. 6. COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LAS QUE LAS REGULACIONES HAN SIDO AFECTADAS POR IMPORTANTES SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES (III); GALICIA. 7. COMUNIDADES AUTÓNOMAS QUE NO ADMITEN LA CESIÓN POR HABITACIONES.—III. EL CONTRATO DE CESIÓN POR HABITACIONES: PROPUESTAS PERSONALES.—IV. CONCLUSIONES.—V. RESOLUCIONES JUDICIALES CITADAS EN EL TRABAJO.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Es un tópico defender que la vida suele ir por delante del Derecho. Y tampoco es algo que deba parecernos incorrecto, en la medida en la que las normas tienen pretensiones de eficacia social organizadora, y ante nuevas necesidades y nuevos problemas, deben diseñarse nuevas regulaciones y soluciones. Pero hay situaciones en las que el retraso del Derecho o el desorden legal exceden de lo normal, y acaban produciéndose situaciones especialmente necesitadas de regulación clarificadora. El caso de las viviendas turísticas es uno de ellos. Como apunta ORTEGA BONITO, ha sido

«objeto de atención desde diversos sectores del ordenamiento y por diferentes administraciones, generando un marasmo de soluciones no siempre coincidentes»¹, y han crecido con fortaleza gracias a las plataformas de economía colaborativa² (y ello pese a la actitud generalmente *restrictiva y desconfiada* de los poderes públicos³). Definía NUÑEZ IGLESIAS el contrato de alojamiento, en general, como «todo contrato por el que se cede el uso de una unidad de alojamiento (vivienda, habitación) a un viajero o turista por un precio, y por unidades de tiempo muy cortas: días, semanas o meses, siempre muy por debajo del año, por lo que no sirve para cubrir la necesidad permanente de vivienda»⁴.

Y dentro del fenómeno en sí, no siempre pacífico ya en su conjunto⁵, hay un caso que todavía resulta más polémico, desde el punto de vista conceptual y en la práctica: ¿qué sucede con el posible alquiler de habitaciones turísticas? ¿Cabe una única solución legal, o podrían ser válidas más de una? ¿Estamos, como planteaban COBOS, MALLO y SILVESTRE, ante una situación alegal, ante la falta de previsiones normativas al respecto (esto hoy es incorrecto, aunque ellos se centraban en el caso catalán en aquel momento) o ilegal, directamente?⁶ ¿O, por el contrario, debe ser algo perfectamente legal, y habrá que plantearse de qué modo debe regularse, en este caso?

Encontramos interesantes opiniones doctrinales sobre el tema, así como diversos puntos de vista prácticos, dignos de mención, tales como el de la Sentencia del Tribunal de Justicia de Galicia de 15 de noviembre de 2017, que consideró que esta posibilidad estaba vetada por el artículo 5.e de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (que excluye el contrato de arrendamiento de uso turístico del ámbito de la LAU), la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 21 de marzo de 2017, que entendió que esta posibilidad no solo no es contraria a la ley sino que prohibirla vulnera la libre oferta de servicios y la libre competencia⁷ y otras sugerentes resoluciones que repasaremos en su momento, o con regulaciones autonómicas como la vasca y la andaluza, que lo han permitido expresamente, aunque con diferentes contenidos (a diferencia de la mayoría de regulaciones autonómicas existentes). Para GUILLÉN NAVARRO, esta situación implica que es clara la libertad en la regulación, «rompiendo con ello la barrera que parecía estar impuesta a través de la interpretación del artículo 5.e LAU»⁸.

Apunta DOMÍNGUEZ LUENGO que cada vez existe una mayor publicación del Derecho privado aplicable a esta relación, y cómo la mayoría de regulaciones autonómicas prohíbe el alquiler por habitaciones⁹ (como repasaremos en su momento). Añade este autor que «creo que no existen razones de interés general que puedan justificar la prohibición de ceder habitaciones (como se mantiene en la STJ Islas Canarias de 21 de marzo

de 2017), sino que parece más bien obedecer a la defensa de los intereses particulares de los establecimientos hoteleros tradicionales»¹⁰ (algo que contrasta con la legislación de numerosos países europeos y con las propias plataformas virtuales que sirven de soporte para la publicidad de estos productos). Hay quien, incluso, defiende la necesidad de una regulación estatal especial y unitaria, como DÍAZ VALES¹¹ (opinión que nos resulta atrevida, cuando menos, después de la STS de 14 de diciembre de 2010¹²).

En todo caso, es imprescindible reflexionar sobre la posible validez de este contrato y, si se defiende la misma, parece necesario distinguirlo del alquiler de habitaciones de piso o vivienda arrendada (o, incluso, alquiler de habitación al propio propietario) compartiendo espacios comunes, para satisfacer la necesidad permanente de vivienda, general, finalidad que no existe en el caso que nos interesa¹³. Es preciso, si consideramos la necesidad de su plena operatividad, atender a la naturaleza jurídica del contrato, así como al régimen jurídico por el que debe regirse.

En el trabajo que iniciamos vamos a repasar cómo se ha regulado esta cuestión en Derecho español, en las diferentes comunidades autónomas (así como el tratamiento que ha recibido en diversas sentencias especialmente relevantes de nuestros tribunales¹⁴), y terminaremos por ocuparnos del contrato en sí: su posible operatividad, naturaleza jurídica y regulación efectiva.

II. DERECHO ESPAÑOL: REGULACIONES AUTONÓMICAS DE INTERÉS

Aunque no sea un fenómeno exclusivamente español (existe interesante tratamiento comparado especialmente sugerente, sobre posible cesión de habitaciones)¹⁵, nos parece imprescindible aclarar cómo se regula la cuestión en Derecho español. Comprobaremos que no es sencillo de determinar, dada la fragmentación legal existente.

Como expusiera DÍAZ VALES, el régimen regulador de las relaciones entre los intervinientes en el contrato de cesión de alojamiento turístico, sea del modo que sea, en nuestro país «adolece de una tremenda imprecisión en perjuicio de la necesaria seguridad jurídica»¹⁶. El artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tras la reforma del Real Decreto Ley 7/2019, excluye del ámbito de aplicación de la LAU, «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística 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», pero no dota de regulación a la misma, ni remite a ninguna norma reguladora (simplemente parte de la base de que

esta existe, y conectada con el ámbito turístico)¹⁷. Esta situación de falta de regulación general estatal sobre un fenómeno en crecimiento, provoca que se aprueben bastantes normas autonómicas, en ocasiones de discutida constitucionalidad (ante la falta de competencia autonómica en materia de legislación civil)¹⁸, de carácter esencialmente administrativo¹⁹ y con regulaciones de lo más heterogéneas (con diferente grado de intervención en la relación, aunque exista una serie de cuestiones razonablemente pacíficas y comunes²⁰, e incluso con denominaciones bastante heterogéneas)²¹. CARRASCO PERERA se refería a estas regulaciones como a «un conjunto de reglamentaciones aisladas de las CCAA sobre arrendamientos turísticos, que no contienen un régimen jurídico civil»²².

Y, sin adentrarnos con profundidad en las diferentes regulaciones, no cabe duda de que una de las cuestiones polémicas de las mismas es la admisibilidad o no del alquiler por habitaciones, como hemos apuntado anteriormente²³. Ya que es la cuestión que nos ocupa en las presentes líneas, repasemos qué establecen al respecto estas normativas existentes. Comenzaremos por ocuparnos de tres regulaciones que admiten abiertamente esa cesión de habitaciones, con diferentes disposiciones: las normativas andaluza, vasca y asturiana. A continuación nos ocuparemos de varias comunidades en las que los tribunales han influido de manera sensible en la regulación aprobada en ellas (Canarias, Castilla y León y Galicia). Por último, haremos un repaso general de las regulaciones restantes, que no admiten la cesión por habitaciones de la vivienda.

1. ANDALUCÍA

En Andalucía, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos²⁴ admite expresamente el alquiler de habitaciones. Así, recoge en su artículo 5.1 dos tipos de viviendas con fines turísticos: a) en primer lugar, las viviendas completas, «cuando la vivienda se cede en su totalidad», y b) «por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento»²⁵. El apartado segundo completa que «la capacidad máxima de estas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación».

Por tanto, admite la posibilidad de que se alquile la vivienda por habitaciones, aunque debemos destacar diversas ideas sobre su régimen jurídico²⁶:

en primer lugar, el propietario debe residir en ella (esto conlleva que haya espacios comunes, compartidos por el propietario y los huéspedes, como serán cocina, cuarto de baño y lugar de descanso). En segundo lugar, en el caso que nos ocupa se podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento (entre otros, *Statistical Classification of Economic Activities in the European Community*, *Stanford International Classification of Tourism Activities* o en Norma ISO 18513:2003 *Hotels and other types of tourism accommodation. Terminology*). En tercer lugar, la capacidad máxima de ambas modalidades es distinta: partiendo de que la capacidad máxima vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación se establece que cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación (sin que influya la edad de los huéspedes, como sucede en otros casos). Por último, mientras que la vivienda cedida en su totalidad puede ser arrendada por cualquier persona con título suficiente para ello, en el caso de la cesión por habitaciones solamente puede hacerlo el propietario, único autorizado para residir en ella junto a los turistas.

2. PAÍS VASCO

En el País Vasco, la Ley 13/2016, de 18 de julio, de Turismo del País Vasco²⁷, en su artículo 36.1, clasifica a las empresas turísticas de alojamiento, según su objeto de explotación, en: a) Establecimientos de alojamiento. b) Viviendas para uso turístico. c) Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico. Admite, por tanto, la posibilidad de tomar habitaciones en viviendas particulares como supuesto diferenciado, y las distingue de las viviendas para uso turístico. Mientras estas se regulan con detalle en el artículo 53, no menos atención se dedica a las habitaciones, en el extenso artículo 54. Este artículo, bajo el rótulo «El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico», reparte su regulación en diez apartados. Conforme al primero, a fin de garantizar su debida promoción, la coordinación de su oferta y los derechos de las personas usuarias, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, «estará sometido a la obligación de presentar, ante la Administración turística de Euskadi, una *declaración responsable* indicando su dedicación al tráfico turístico, derivándose de su incumplimiento las mismas consecuencias que las indicadas en el artículo 53.6» (esto es, la consideración de clandestinas)^{28, 29}. El apartado primero considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular, e incluye dentro de este tipo de alojamiento los denominados «*bed*

and breakfast» y los *«bed and brekky»*, entre otros. Conforme al artículo 54.2, las viviendas particulares en las que se comercialicen habitaciones para uso turístico «deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación». Además, quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las habitaciones que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya (art. 54.4), y el apartado sexto añade que se entenderá que hay «comercialización de habitaciones en viviendas particulares cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación de arrendamientos urbanos». Conforme al apartado 7, «se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de habitaciones por cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año». Además, según el apartado 8, reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos³⁰. Las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, «manteniendo los requisitos exigidos para su registro» (art. 54.9). Conforme al apartado 54.3, además, «una misma persona titular no podrá, en ningún caso, ofertar o comercializar habitaciones en más de una vivienda, en cuyo caso estos últimos alojamientos serán considerados como otros tipos de establecimientos»³¹, y el apartado 10 cierra la regulación con la posibilidad, para el órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, de «dispensar a las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura del establecimiento o edificación»³².

3. ASTURIAS

En Asturias, pese a que el artículo 35 de la Ley del Principado 7/2001, de 22 de junio, de Turismo³³, para los apartamentos turísticos, alude a la cesión de todo el apartamento, en las viviendas vacacionales, reguladas en el artículo 42 (cuyo apartado segundo es claro: «En todo caso, se referirán solo al alojamiento íntegro y no por habitaciones, con la exclusión de pisos»),

se admite reglamentariamente que las denominadas «viviendas de uso turístico», categoría no citada en el artículo 31 de modo expreso, se contraten «íntegramente o por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en la misma»³⁴, en regulación que resulta sorprendente, aunque no ilegal (gracias a la cláusula abierta del artículo 31, que admite otros tipos de actividad de alojamiento turístico que se determinen reglamentariamente). En cualquier caso, resulta sorprendente (y criticable) que un aspecto tan esencial como la configuración de la relación pueda verse influida por una normativa de rango reglamentario, sin que exista soporte legal expreso más allá de una remisión genérica a posibles nuevas figuras.

4. COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LAS QUE LAS REGULACIONES HAN SIDO AFECTADAS POR IMPORTANTES SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES (I): CANARIAS

En Canarias, el artículo 2.a) del Decreto 113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma³⁵, define a las «viviendas vacacionales» como las «viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio». Pero el artículo 12.1 establecía expresamente que «*Las viviendas vacacionales deberán ser cedidas íntegramente a una única persona usuaria, que figurará como responsable en todo caso de la reserva realizada, y no se permitirá la cesión por habitaciones, existiendo prohibición de formalizar varios contratos al mismo tiempo respecto a la misma vivienda, no permitiéndose, por tanto, el uso compartido de la misma*».

Este último precepto fue declarado nulo por SSTSJ Canarias de 21 de marzo de 2017 y 5 de julio de 2017. Merece la pena dedicar atención a la primera de ellas, la Sentencia TSJ Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª) 41/2017, de 21 de marzo, que resuelve el recurso contra el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias³⁶ (no despierta tanto interés la Sentencia de 5 de julio de 2017, de idéntica Sección³⁷, por repetir, en lo que nos interesa, la misma argumentación que ahora expondremos, en su fundamento jurídico primero).

El penúltimo párrafo del *fundamento de derecho tercero*, aunque no se refiera a nuestra temática, es bastante gráfico en lo referente a la filosofía inspiradora general, que luego servirá para razonar con las cuestiones que nos interesan directamente: «El reglamento infringe claramente la *libertad*

de empresa (art. 38 CE) y la libertad de prestación de servicios (Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre) limitando la oferta turística *sin justificación suficiente*. No tiene sentido alguno que la oferta de viviendas vacacionales se trate de excluir de aquellos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística. La única explicación plausible a esta cortapisa es que con ello se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas turísticas, *vulnerando con ello la libre competencia en la prestación de servicios*».

Será el fundamento de derecho sexto el que nos interese. Establece expresamente: «En cambio, si debe prosperar la impugnación del artículo 12.1 (régimen de explotación) por el que se exige que las viviendas vacacionales sean cedidas en su totalidad al cliente, y no puedan ser arrendadas por habitaciones. *Aquí la intervención administrativa en la calidad del producto no está justificada, y se vulnera la libre oferta de servicios. No hay razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle este servicio. 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*».

La cuestión no terminó aquí, pues esta Sentencia fue recurrida y dicho recurso fue resuelto por la STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a) 15 de enero de 2019³⁸. Sentencia que merece nuestra atención, en este momento, por su relevancia. Su fundamento de derecho primero recuerda el *iter* procesal seguido, y el fundamento de derecho segundo, relativo al recurso de casación del Gobierno de Canarias, termina con un párrafo que nos interesa: «La comunidad autónoma de Canarias rechaza las precedentes argumentaciones, señalando, en síntesis y sin perjuicio de su extenso desarrollo en el escrito de interposición, tal y como se recogerá en los fundamentos de derecho cuarto y quinto: (i) (...); y (ii) considera que exigir que las viviendas vacacionales sean cedidas en su totalidad al cliente, y no por habitaciones, viene impuesto por la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

El fundamento de derecho tercero es muy pedagógico, con respecto a nuestro tema: «El interés casacional objetivo consiste en determinar si una regulación como la contemplada por los artículos 3.2 y 12.1 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias, que pretenden limitar la oferta turística de viviendas (art. 3.2) y que exige que las viviendas vacacionales sean cedidas en su totalidad al cliente (art. 12.1) es o no *contraria* a lo establecido por el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, y si resulta *proporcionada* y está *suficientemente justificada su necesidad* por la salvaguarda de

alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Y la eventual contradicción de la previsión contenida en el artículo 12.1 de dicho Decreto con lo dispuesto en el artículo 5.e) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos».

Será el fundamento de derecho quinto el que se ocupe de la cuestión que nos interesa, de modo detallado y descriptivo (con todas las opiniones posibles). Nos parecen especialmente interesantes las argumentaciones que se recuerdan, de un asunto equivalente en la comunidad de Castilla y León, como veremos. Son las que siguen:

«— La dicción literal del precepto excluye la interpretación dada por el letrado de la Junta de Castilla y León ya que el precepto impugnado dice *«no permitiéndose la cesión por estancias»*, además la norma contiene supuestos que se excluyen de su ámbito de aplicación (art. 2.2) entre los que no se menciona el alquiler por estancias.

— La exclusión del alquiler de la vivienda por estancias no deriva del artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La LAU define el arrendamiento de vivienda como el que recae sobre una edificación habitable con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Ese concepto de habitabilidad no puede predicarse del arrendamiento de vivienda cuyo objeto se ciñe a una dependencia o habitación, por lo que la jurisprudencia del orden civil ha declarado, reiteradamente, que al alquiler de habitación de una vivienda no le es aplicable la legislación especial arrendaticia (Sentencia AP de Ciudad Real de 14 de septiembre de 2017, recurso 211/2017, SAP de Madrid de 26 de septiembre de 2017, y SAP de Valladolid sección 3.ª de 15 de diciembre de 2015, entre otras muchas). Es decir, la exclusión de la aplicación de la LAU dispuesta en su artículo 5.e) se refiere únicamente al alquiler de la vivienda completa porque el arrendamiento por estancias no está contemplado en la misma, luego ni lo prohíbe ni lo permite.

— En lo que respecta a la necesidad de la medida y su proporcionalidad y siempre en relación con la protección del consumidor o usuario 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, debiendo estimarse el recurso en este punto».

Continúa recordando cómo sostiene el abogado del Estado que, como acertadamente se razona en la sentencia citada, la Ley de Arrendamientos Urbanos define el arrendamiento de vivienda como el que recae sobre una edificación habitable con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de

vivienda del arrendatario. «Dicho concepto de habitabilidad no puede predicarse del arrendamiento de vivienda cuyo objeto se ciñe a una dependencia o habitación, por lo que la jurisprudencia del orden civil ha declarado, reiteradamente, que al alquiler de habitación de una vivienda no le es aplicable la legislación especial arrendaticia, de modo que la exclusión del artículo 5.e) se refiere únicamente al alquiler de la vivienda completa porque el arrendamiento por estancias no está contemplado en la misma, luego ni lo prohíbe ni lo permite. Sencillamente la Ley de Arrendamientos Urbanos no se aplica al alquiler por estancias que se sujeta a lo pactado y, supletoriamente, a lo dispuesto en el del Código civil». Por eso, continúa, no existe una prohibición en la norma estatal que pueda servir de base para la prohibición recogida en el artículo 12.1 del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias. «En conclusión, se trata de una medida contraria a los principios de regulación recogidos en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible, en particular de los principios de necesidad y proporcionalidad. / Constituye, a su juicio, una restricción absoluta (o prohibición) al ejercicio de una actividad económica contraria al artículo 5.1 de la Ley 20/2013. No consta motivación alguna de su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general, análisis de causalidad o idoneidad con el fin perseguido».

La decisión de la Sala resulta de lo más pedagógica y razonable, a la hora de desestimar el motivo de impugnación:

«1. En efecto, la comunidad autónoma recurrente argumenta, en primer término, que la prohibición de la cesión por habitaciones viene establecida en la legislación estatal, en particular en el artículo 5.e), introducido en esta en virtud de la Ley 4/2013, por lo que la sentencia impugnada ha infringido este precepto y ha vulnerado el principio de legalidad (art. 9 CE) y el sistema de fuentes establecido.

No podemos compartir este argumento, pues los términos en que se expresa el citado apartado de la Ley 29/1994, que antes quedó transcrito, no permiten avalar dicha conclusión. Dicha ley se limita en dicho apartado a excluir de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda —en la que concurren, además, los requisitos que precisa—, pero *de ello no puede deducirse la conclusión de que la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe la cesión temporal de habitaciones o estancias de una vivienda*. Lo único que cabe inferir de esa redacción es, simplemente, que aquellas cesiones (de la totalidad de la vivienda) no quedarían sometidas al régimen jurídico establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. *En consecuencia, no cabe sostener, como pretende la recurrente, que la sentencia impugnada haya violentado una prohibición legal establecida en el artículo 5.e), porque tal prohibición no existe y, por ende, tampoco ha incurrido la sentencia en la infracción del principio de legalidad que aquella parte asociaba a la mencionada vulneración legal*.

2. En segundo lugar, afirma la recurrente que el arrendamiento de viviendas vacacionales ofertadas a través de canales turísticos, por habitaciones, desvirtuaría la propia naturaleza jurídica de esta modalidad de alojamiento turístico, cuyo marco básico nos viene dado por el citado artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta alegación de la recurrente constituye, en realidad, una mera afirmación apodíctica, pues ninguna explicación aporta la recurrente para justificar tal conclusión. Adicionalmente, también debemos tener en cuenta que la recurrente aduce que el marco básico de esta modalidad de arrendamiento «nos viene dado por el artículo de la LAU», afirmación que, como hemos razonado en el apartado anterior, no podemos compartir.

Por todo ello, este segundo argumento también debe ser rechazado.

3. Y, en tercer lugar, invoca la recurrente razones de interés general para justificar la prohibición del alquiler por habitaciones, remitiéndose a lo anteriormente expuesto en su escrito y añadiendo otra razón, el interés general del orden público, toda vez que este tipo de alquiler en un edificio de viviendas residenciales perturba la convivencia entre el residente habitual y el usuario turístico que está de vacaciones y tiene horarios y costumbres diferentes.

Tampoco esta argumentación puede ser acogida por la Sala.

(i) En efecto, por un lado, *la remisión a las razones de interés general alegadas con anterioridad no es suficiente para justificar la prohibición del alquiler por habitaciones.* (...)

(ii) Adicionalmente, cabe añadir que si, conforme a lo razonado, no se aprecia en este caso la concurrencia de razones de interés general que pudieran justificar la prohibición de alquilar viviendas vacacionales en zonas de uso residencial, esta conclusión —por lógica— debe ser predicable tanto del alquiler de la totalidad de la vivienda vacacional como del alquiler por habitaciones.

(iii) Y, en línea con lo expuesto, tampoco podemos acoger la alegación de la recurrente referida a la concurrencia de razones de interés general, vinculadas al orden público, para justificar la prohibición del alquiler por habitaciones, fundada en que la coexistencia en un mismo edificio de viviendas residenciales y de viviendas vacacionales «perturba la convivencia entre el residente habitual con el usuario turístico que está de vacaciones y tiene horarios y costumbres diferentes».

Así, en primer lugar, la recurrente no explica si tales razones de orden público, relativas a la *perturbación de la convivencia*, concurrirían solo en el supuesto de alquiler de la vivienda vacacional por habitaciones o si deberían afectar también a la cesión temporal de la totalidad de la vivienda vacacional.

Por otra parte, tampoco justifica la recurrente que esa hipotética perturbación de la convivencia debiera resultar, en todo caso, inevitable e in-

tolerable por exceder de las meras incomodidades que, de manera natural, comporta la vida compartida en el ámbito de una comunidad de vecinos.

Y, finalmente, tampoco ofrece la recurrente explicación alguna sobre el motivo por el que la prohibición propugnada por ella debiera considerarse como la única solución para evitar la indicada perturbación de la convivencia (en el caso de que esta se llegara a producir). En realidad, dicha parte ni siquiera ha mencionado la posibilidad de que esa eventual perturbación de la convivencia no pudiera ser corregida o neutralizada mediante la adopción de otro tipo de medidas que, pudiendo ser consideradas como remedio idóneo y proporcionado a tal fin, resultaran menos limitativas de la libertad de prestación de servicios.

En consecuencia, este motivo de impugnación debe ser rechazado».

Interesante resumen final se hace en el fundamento de derecho sexto, a la hora de fijar la doctrina jurisprudencial. Se declara lo siguiente: «1) El artículo 3.2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias es *incompatible* con las exigencias de necesidad y proporcionalidad a que alude el artículo 5 de la Ley 20/2013, de Garantía de la unidad de mercado, en la medida en que, pese a resultar de inexcusable observancia la obligación de motivar de forma congruente y razonable la procedencia de las limitaciones o restricciones que se impongan a la libre prestación de servicios, sin embargo: (i) no consta que se haya explicitado en el procedimiento de elaboración de aquella norma ninguna de las razones imperiosas de interés general comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, que pudiera justificar las restricciones impuestas al ejercicio de la actividad económica consistente en ofertar viviendas vacacionales en zonas turísticas; y (ii) tampoco cabe inferir —de forma directa— la concurrencia de tales razones del contexto jurídico-económico en que se inserta la citada disposición reglamentaria.

2) *Por las mismas razones, resulta incompatible la limitación establecida en el artículo 12.1 que impone la cesión íntegra a una única persona, prohibiendo la cesión por habitaciones e impidiendo el uso compartido.*

Además anular esta limitación de la cesión por habitaciones no contradice la previsión del artículo 5.e) LAU.

En consecuencia, debemos declarar no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Gobierno de Canarias».

Por tanto, en Canarias, pese a que el artículo 2.a) del Decreto 113/2015 sigue aludiendo a que las viviendas vacacionales se ceden «en su totalidad», la nulidad del artículo 12 y la sólida motivación que la justifica, ya repasada, recomienda la necesidad de amoldar el citado artículo 2 a esta sensibilidad, así como de regular la posibilidad de que no se deba ceder en su totalidad, necesariamente, la vivienda turística, sino que sea posible la cesión de habitaciones. Todavía no se ha llevado a cabo.

5. COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LAS QUE LAS REGULACIONES HAN SIDO AFECTADAS POR IMPORTANTES SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES (II): CASTILLA Y LEÓN

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 León³⁹, alude en el apartado primero del artículo 3 a que las diversas clases de viviendas de uso turístico se ceden «temporalmente y en su totalidad a terceros». Es bastante gráfico: «Las viviendas de uso turístico son pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica». Originariamente existía un apartado segundo que se expresaba en estos términos: «Las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo, no permitiéndose la cesión por estancias», pero fue declarado nulo por Sentencia TSJ Castilla y León (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 2 de febrero de 2018⁴⁰.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia consideró este precepto (entre otros), en su recurso, innecesario e injustificado. Tras una sugerente argumentación general sobre la libertad de empresa en el fundamento de derecho segundo, el fundamento de derecho octavo se ocupa expresamente del artículo 3.2 citado. «En la demanda se alega en contra de este precepto que la comunidad autónoma no tiene competencia para prohibir el alquiler parcial de una vivienda, pues el artículo 5 LAU excluye de su ámbito de aplicación únicamente 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, y que, en todo caso, la prohibición fijada en este precepto constituye una barrera de entrada al mercado no justificada en la norma. / La comunidad autónoma de Castilla y León mantiene que esta norma no prohíbe el alquiler por estancias sino que no se considera como una modalidad de alojamiento turístico, por lo que si está permitido por otra norma este alquiler puede realizarse. El alquiler por estancias no es alquiler sujeto al Decreto impugnado. El Decreto desarrolla la previsión del artículo 5 LAU, por lo que de acuerdo con la LAU, se regula el alojamiento denominado de viviendas de uso turístico». Considera el Tribunal que esta alegación de la demanda sí merece favorable acogida por las razones que expone a continuación, y que son, literalmente, las tres que siguen:

«— La dicción literal del precepto excluye la interpretación dada por el Letrado de la Junta de Castilla y León ya que el precepto impugnado dice «*no permitiéndose la cesión por estancias*», además la norma contiene supuestos que se excluyen de su ámbito de aplicación (art. 2.2) entre los que no se menciona el alquiler por estancias.

— *La exclusión del alquiler de la vivienda por estancias no deriva del artículo 5.e) LAU.* La LAU define el arrendamiento de vivienda como el que recae sobre una edificación habitable con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Ese concepto de habitabilidad no puede predicarse del arrendamiento de vivienda cuyo objeto se ciñe a una dependencia o habitación, por lo que la jurisprudencia del orden civil ha declarado, reiteradamente, que al alquiler de habitación de una vivienda no le es aplicable la legislación especial arrendaticia (SAP Ciudad Real 14 de septiembre de 2017, recurso 211/2017, SAP de Madrid de 26/9/2017, y SAP Valladolid sección 3.^a del 15 de diciembre de 2015, entre otras muchas). Es decir, la exclusión de la aplicación de la LAU dispuesta en su artículo 5.e) se refiere únicamente al alquiler de la vivienda completa porque el arrendamiento por estancias no está contemplado en la misma, luego ni lo prohíbe ni lo permite.

— En lo que respecta a la *necesidad* de la medida y su *proporcionalidad* y siempre en relación con la protección del consumidor o usuario 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, debiendo estimarse el recurso en este punto».

Por tanto, la situación legal es parecida a la que se vive en Canarias, ya citada: en este caso, aunque el apartado segundo del artículo 3 fue declarado nulo, el artículo 3.1 del Decreto 3/2017 sigue aludiendo a que las viviendas se cedan «en su totalidad» a terceros. Por tanto, existe también la necesidad de armonizar el citado artículo 3.1 con esta sensibilidad y de regular la posibilidad de que no se deba ceder necesariamente la vivienda turística en su totalidad. Como en Canarias, todavía no se ha llevado a cabo.

6. COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LAS QUE LAS REGULACIONES HAN SIDO AFECTADAS POR IMPORTANTES SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES (III): GALICIA

Después de que el artículo 3.1 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 Galicia⁴¹ aludiera vagamente a que las edificaciones «estén destinadas *en su totalidad* al alojamiento turístico», la regulación esencial sobre la cuestión

que nos interesa se puede encontrar en los artículos 4.2 («la comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute *de la totalidad de la vivienda*, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos») y 5.1 de dicha norma («son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será *de la totalidad de la vivienda*, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5.e LAU»).

Ya los artículos 64, 65 y 65 bis de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia⁴² regulaban respectivamente con detalle los apartamentos turísticos («que estén destinados *en su totalidad* al alojamiento turístico»), las viviendas turísticas («2. La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute *de la totalidad* de la vivienda, por lo cual no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos») y las «viviendas de uso turístico» («2. La comercialización de las viviendas de uso turístico previstas en el número 1 deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute *de la totalidad de la vivienda*, sin que se puedan formalizar contratos por habitaciones ni coincidir dentro de la vivienda personas usuarias que formalicen diferentes contratos»).

Varias sentencias resultan de ineludible interés, a la hora de estudiar esta regulación. En primer lugar, la Sentencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.^a) del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 15 de noviembre de 2017, que desestimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Viviendas Turísticas de Galicia contra el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia⁴³.

El *fundamento de derecho segundo* de la misma enumera los fundamentos de la impugnación, y la parte que nos interesa es la que sigue: «La entidad recurrente, después de referir el proceso de elaboración de la disposición reglamentaria impugnada, fundamenta el recurso en un único motivo cual es que la norma vulnera el derecho a la libertad de empresa y la libre competencia en el sector de los servicios de alojamiento resultando contraria tanto al artículo 38 CE, que establece el principio de libertad de empresa, como vulneradora del artículo 5.4 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, contraviene la Directiva 2006/126/CE de 12 de diciembre, y la Ley 17/2009 sobre el

libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, y la Ley 20/2013 de garantía de la unidad de mercado, que establecen que cualquier limitación a la prestación de los servicios de alojamiento debe estar motivada por una imperiosa razón de interés general, justificando su adecuación, necesidad y proporcionalidad de la medida para el logro de los fines que persigue, que entiende no se justifica en el Decreto impugnado. / Por otra parte centra su impugnación en concretos apartados de la regulación que merecen ser destacados, porque han de ser tratados en los siguientes fundamentos, que son los siguientes: 1.º) La limitación a la posibilidad de cesión por habitaciones de la vivienda turística y la vivienda de uso turístico, establecida en los artículos 4.2 y 5.1 del Decreto, que entiende que no se justifica; (...) / Entiende que los aspectos del Decreto que denuncia suponen una elevación injustificada de los costes de entrada en el mercado de los servicios de alojamiento que desalienta a la participación, por lo que después de referir que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia considera la existencia de dicha vulneración y la Sentencia del TSJ de Canarias de 21 de marzo de 2017 y transcribir parcialmente la del TSJ de Madrid de 31 de mayo de 2016, termina interesando la declaración de nulidad de los artículos 4.2, 5.1, 5.2, 5.4, 5.6, 9.1, 15 a 22, 23 a 26, 30.1, 39, 41.2.e) 4.º y 41.5 del Decreto 12/2017».

El letrado de la Xunta de Galicia se opone al recurso y a su argumentación, en general, en el *fundamento de derecho tercero*, y en los fundamentos de derecho posteriores argumenta contra cada cuestión concreta. Nos interesa el *fundamento de derecho cuarto*, relativo a nuestro objeto de estudio:

«— Por lo que se refiere a la limitación del alquiler de habitaciones en las viviendas turísticas y en las viviendas de uso turístico.

— Artículo 4.2. *La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos.*

— Artículo 5.1. Son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

En relación con las viviendas turísticas la exigencia de su cesión completa viene impuesta por el artículo 65.2 de la Ley 7/2011 de Turismo de Galicia,

por lo que no puede entenderse que la norma impugnada resulte contraria al ordenamiento, cuando se ajusta a una previa previsión legal.

Lo mismo ocurre en relación con las viviendas de uso turístico, ya que se ampara en los criterios sentados por el artículo 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos para excluirlas y remitirlos a su regulación específica, cuando dice:

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

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

Por lo que se impone la desestimación de los motivos de impugnación de este precepto». La sentencia desestima el recurso interpuesto, interesándonos que acoja la argumentación indicada en el motivo citado, por lo que la vamos a estudiar a continuación.

Porque, para entender la regulación vigente en Galicia, es necesario tener en cuenta también la Sentencia del TSJ de Galicia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.^a) de 14 de febrero de 2018⁴⁴. El primero de los motivos del recurso, como se detalla en el fundamento de derecho segundo, era «la limitación a la posibilidad de cesión por habitaciones de la vivienda turística y la vivienda de uso turístico, establecida en los artículos 4.2 y 5.1 del Decreto (12/2017), que entiende que no se justifica», y el fundamento de derecho tercero de la sentencia se ocupa de este motivo y de su desestimación⁴⁵.

Esta sentencia fue recurrida en casación por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y la Administración del Estado, por considerar que la normativa impugnada vulneraba la libertad de empresa, y la sentencia que lo resolvió fue la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a) de 21 de octubre de 2019⁴⁶, que estimó en parte el recurso interpuesto. A nuestra cuestión dedicó el pedagógico y prolijo fundamento de derecho tercero («sobre la prohibición por habitaciones (arts. 4.2 y 5.1 del Decreto 12/2007)»). Comienza estableciendo que «Tiene razón el abogado del Estado en su impugnación de la previsión del artículo 5.1 del decreto, que califica como prohibición de cesión por habitaciones. El precepto se refiere en este caso solamente a las viviendas de uso turístico, aunque una previsión semejante para las viviendas turísticas se contiene en el artículo 4.2. Ambos preceptos están impugnados aunque en la parte expositiva el abogado del Estado solo se refiere al artículo 5.1 del Decreto». A continuación recuerda el texto de los dos preceptos, y recordaba cómo la sentencia de instancia desestimaba esta alegación, tal y

como acabamos de comprobar. Continúa insistiendo en cómo la cuestión ya la han examinado en relación con el régimen de los arrendamientos turísticos en Canarias (el mencionado fundamento de derecho quinto de la ya citada STS de 15 de febrero de 2019), para concluir que «debemos pues estimar el recurso en este punto y anular el artículo 4.2 y el segundo inciso del párrafo primero del artículo 5.1 del decreto («La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.e) LAU»), que contienen la referida previsión contraria a derecho.

Esta sentencia ha sido declarada nula por Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.ª, del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2019⁴⁷, cuyo fundamento de derecho único es muy gráfico a la hora de argumentar sobre los problemas planteados: «En el asunto de referencia esta Sala dictó Sentencia estimatoria el 21 de octubre de 2019. La Agencia de Turismo de Galicia y la Junta de Galicia han interpuesto incidente de nulidad de actuaciones al entender que en dicha sentencia se inaplica implícitamente el artículo 65.2 de la Ley de Turismo de Galicia—, lo que no sería posible, según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que cita, sin plantear previamente cuestión de inconstitucionalidad. / Tiene razón la parte demandada, ya que la sentencia dictada no se pronuncia sobre la aplicación o la validez del citado precepto de la Ley de Turismo de Galicia. En consecuencia, procede declarar la nulidad de la Sentencia de esta Sala de 21 de octubre de 2019. Y, a la vista de las alegaciones de la Agencia de Turismo de Galicia y la Junta de Galicia, se oye a las partes por plazo de quince días sobre los siguientes extremos:

— La posible inaplicación del artículo 65.2 de la Ley de Turismo de Galicia o, en su caso, el planteamiento de la correspondiente cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por resultar el citado precepto contrario al derecho comunitario, en particular a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre libre prestación de servicios.

— El posible planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad por alguna de las siguientes razones:

A. Por ser contrario el citado artículo 65.2 de la Ley gallega 7/2011 al bloque de constitucionalidad al conculcar legislación básica del Estado, en concreto la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

B. Por resultar contrario el referido precepto a la libertad de empresa garantizado por el artículo 38 de la Constitución»⁴⁸.

También resulta especialmente interesante la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a) de 1 de junio de 2020⁴⁹, que desestima el recurso interpuesto por la Administración General del Estado y la CNMC contra la citada Sentencia del TSJ de Galicia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.^a) 14 de febrero de 2018. En su exhaustivo fundamento de derecho cuarto desvincula la cuestión de la LAU y, a diferencia de la situación canaria, la existencia del respaldo legal expreso en la Ley de Turismo de Galicia provoca que la decisión sea muy diferente. Acepta que «la regulación de requisitos y exigencias en una concreta actividad empresarial no es contraria a la libertad de empresa» y considera suficientemente justificada la posible restricción a la hora de no admitir la cesión de habitaciones. Resulta especialmente gráfico el último párrafo del fundamento citado, que se expresa en estos términos: «Por el contrario, en el presente supuesto entendemos que *la finalidad de la medida ofrecida por el legislador autonómico*, principalmente la mejor garantía de los derechos de los usuarios y el fomento de una oferta turística de calidad, en el contexto de las amplias posibilidades de alquiler por habitaciones que se admiten en otras modalidades de arrendamientos, tanto entre las tradicionales contempladas por la propia Ley, como fuera de la misma en contratos no sometidos a la regulación turística, *permiten entender que la exclusión del arrendamiento separado por habitaciones en las viviendas turísticas y de uso turístico es conforme a derecho*».

Por tanto, la situación legal era, hasta cierto punto, parecida a la que se vive en Canarias y Castilla y León, ya citadas. Aunque el Auto antes mencionado ponía en duda la constitucionalidad de varios artículos de la norma de rango legal, la última sentencia citada entiende que los preceptos de rango reglamentario en cuestión son perfectamente válidos, pues el soporte legal gallego es esencial a estos efectos (a diferencia de lo que sucedía en Canarias y Castilla y León). Pese a que los artículos de la norma reglamentaria fueron declarados nulos, dicha declaración fue revocada, y la última sentencia rechaza las serias dudas sobre la norma de rango legal (arts. 64, 65 y 65 bis), en la que se sigue aludiendo a que las viviendas se cedan «en su totalidad». Pese a este pronunciamiento, nos parece necesario reordenar la regulación y valorar la bondad y legalidad de la cesión de la vivienda por habitaciones, ya que los argumentos a favor son de extraordinario peso.

7. COMUNIDADES AUTÓNOMAS QUE NO ADMITEN LA CESIÓN POR HABITACIONES

En el resto de regulaciones autonómicas, de acuerdo con la sensibilidad todavía mayoritaria, no se admite la cesión por habitaciones de la

vivienda. Ya hemos comprobado cómo existen poderosas argumentaciones para defender la postura contraria, pero de momento en estas normas que repasaremos la regulación tiene el sentido contrario.

Así, por ejemplo, podríamos citar el artículo 221.1.3 del Decreto catalán 75/2020, de 4 de agosto, de Turismo de Cataluña⁵⁰ (después de que el artículo 111.4.d defina lo que es «habitación», este precepto establece que «las viviendas de uso turístico se ceden *enteras y no se permite la cesión por estancias*»)⁵¹, el artículo 3 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón⁵² (bajo el rótulo «Cesión de uso», establece que «las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas *al completo y no se permitirá la cesión por estancias*»), el artículo 2.2 del 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 Madrid⁵³ (modificado por Decreto 29/2019, de 9 de abril; dentro de las definiciones incluye la de «vivienda de uso turístico» en los siguientes términos: «tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser *cedidos en su totalidad* con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio») o el artículo 49 de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears (que establece que «son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente *la totalidad de una vivienda residencial*, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza»)⁵⁴.

Siguiendo con otros casos, en Cantabria, el artículo 5 del Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la comunidad autónoma de Cantabria⁵⁵ no admite la utilización parcial de las diversas unidades de alojamiento turístico extrahotelero que diseña. En Castilla-La Mancha, el artículo 1.2.c) del 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 Mancha⁵⁶ excluye del ámbito de aplicación de la norma «la cesión por estancias o habitaciones de las viviendas de uso turístico reguladas por este decreto», y en el artículo 2.c establece que las viviendas de uso turístico serán «cedidas temporalmente y *en su totalidad a terceros*».

En Murcia, el artículo 25.2 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia⁵⁷ establece que «a los efectos de esta ley, se entiende por unidad de explotación el sometimiento de la actividad de alojamiento turístico a una única titularidad empresarial. Las unidades de

alojamiento habrán de estar destinadas *en su totalidad* a la actividad turística a la que quedan vinculadas, procediendo la constancia registral de esta vinculación en los casos y términos previstos en la legislación específica sobre la materia» (y el art. 26 fija las cinco modalidades de alojamiento turístico). Y será el Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia⁵⁸, el que en su artículo 1.2 excluye del ámbito de aplicación de este decreto (sobre apartamentos turísticos, una de las cinco modalidades de alojamiento turístico) los arrendamientos de vivienda, definidos en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como el subarriendo parcial a que se refiere el artículo 8 de la misma norma legal.

En la Comunidad Valenciana, el artículo 65 de la Ley 15/2018, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana⁵⁹, establece que las viviendas de uso turístico son «inmuebles completos», cerrándose el paso así al alquiler de habitaciones (el art. 2 del Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana⁶⁰ no aporta ninguna cuestión novedosa)⁶¹.

En Navarra, la Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de Turismo⁶² tipifica en su artículo 16 las clases de establecimientos de alojamiento turístico, e incluye entre ellas a los apartamentos turísticos y, tras la reforma de la Ley Foral 19/2020, de 16 de diciembre, introduce a las viviendas turísticas, ambas definidas en el nuevo artículo 22, también reformado por esta norma. En este artículo se establece que, en ambos casos, el uso y disfrute del apartamento y de la vivienda es cedido de modo temporal a terceras personas, sin mayor especificación que admita la cesión por estancias o habitaciones, y remite en su apartado tercero a la norma reglamentaria para establecer los requisitos y condiciones sobre las formas de explotación. El Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos⁶³, excluirá de su ámbito, entre otros, «el subarriendo parcial de vivienda» [art. 2.2.b) del Decreto]. La reforma de diciembre de 2020 también introdujo en la Ley Foral la categoría de los llamados «alojamientos singulares», tipificados en el artículo 22 bis y que, según su apartado primero, son «aquellos que por su excepcionalidad, especiales características o morfología no pueden encuadrarse en ninguna de las restantes clases de establecimientos de alojamiento turístico definidos en la normativa, siempre que se les otorgue esta condición por el Departamento competente en materia de turismo, de conformidad con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente». Cuestiones necesitadas, por tanto, de desarrollo reglamentario.

El artículo 61 de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura⁶⁴ (precepto reformado por Ley 6/2018, de 12 de julio) tras definir a los apartamentos turísticos (uno de los tipos de alojamientos turísticos extrahoteleros, conforme al art. 60), establece que «La comercialización del apartamento turístico deberá consistir en la cesión del uso y disfrute *de la totalidad* del apartamento»⁶⁵.

En La Rioja, por su parte, 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 Rioja⁶⁶, en su artículo 55, define los establecimientos de apartamentos turísticos, y establece que cada apartamento es una unidad de alojamiento, reservando el artículo 66 para ocuparse de las viviendas turísticas. Este precepto, en su apartado 1, establece que «Son viviendas de uso turístico las amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso *en su totalidad* y no formen parte de un establecimiento de apartamentos», y el apartado tercero aclara que «el alojamiento comprenderá *la unidad completa*» (añadiendo que la cesión por habitaciones se someterá, en su caso, al régimen aplicable a las pensiones y requerirá la comunicación de inicio de actividad como tal). Por tanto, pese a que no se regula expresamente y con detalle, se abre la puerta a que pueda permitirse.

En conclusión, comprobamos cómo, si bien la mayoría de comunidades autónomas han optado por no permitir la cesión de viviendas turísticas por habitaciones, ello sí se admite en varias de ellas (Andalucía, País Vasco y Asturias), con regulaciones diversas, además, y en varias comunidades hay sentencias de los tribunales que ayudan a meditar la cuestión y abren la puerta para que pueda cristalizar dicha regulación, con argumentos de peso (Canarias, Castilla y León y Galicia). Argumentos de bastante peso, en nuestra opinión. Esta situación descrita nos debe inducir a reflexionar sobre el fenómeno en nuestro país: sobre su oportunidad y sobre su concreta regulación legal.

III. EL CONTRATO DE CESIÓN POR HABITACIONES: PROPUESTAS PERSONALES

Una vez que hemos estudiado las diversas regulaciones existentes en nuestro país, parece razonable reflexionar sobre el contrato en sí, para aportar una argumentación de mayor peso conceptual: meditar acerca de su posible viabilidad jurídica, de entrada, así como sobre su naturaleza y sobre la regulación jurídica por la que debe regirse, en su caso.

En primer lugar, en lo relativo a la admisibilidad de su existencia, parece razonable defender conceptualmente dicha admisibilidad (salvo que no se permitiera por la Ley vigente aplicable al caso, y hemos comprobado cómo esto es todavía regla generalizada en las regulaciones autonómicas españolas, aunque debemos volver a repensar sobre esta sensibilidad, a la vista de las sentencias también citadas). La regulación incluida en la LAU no conlleva, desde nuestro punto de vista, un obstáculo para esta admisibilidad, como han explicado convenientemente algunas sentencias estudiadas (a cuyos argumentos nos remitimos, por su solidez y claridad a este respecto).

En cualquier caso, no nos parecen sólidos los argumentos empleados en contra de la admisión de esta cesión por habitaciones, argumentos que parecen responder más a posiciones interesadas que a razonamientos científicos sosegados e ilustrados, como ya se ha comentado en este trabajo (y como se deduce de alguna de las importantes y motivadas sentencias ya citadas). Diversas regulaciones autonómicas han admitido esta posibilidad, indicio evidente de que no es una regulación inverosímil, nuestros tribunales lo están fundamentando con argumentos sólidos, y a nosotros nos parece posible y deseable como producto turístico a ofertar, en sintonía con un ejercicio más pleno de la libertad de empresa, reconocida en el artículo 38 de nuestra Constitución.

Pese a ello, es evidente que si la normativa aplicable no lo permitiera, por más que conceptualmente lo consideremos posible y deseable, no cabe su admisión y celebración. Pero no podemos dejar de reiterar que no encontramos argumentos jurídicos de peso que oponer a la admisión de este contrato, en abstracto, en el mercado.

El siguiente paso nos debe llevar a razonar acerca de la naturaleza del contrato, así como sobre la regulación que sea aplicable al mismo, allí donde pueda celebrarse. Son las cuestiones que vamos a tratar a continuación.

A la hora de referirnos a la naturaleza del contrato, somos conscientes de que es complicado tratar el tema en abstracto, pues el contenido exacto de cada concreto contrato celebrado puede influir en dicha naturaleza⁶⁷: en ese sentido, no es lo mismo pactar el simple alojamiento en una vivienda o en una habitación de la misma (ya de por sí dos contratos bastante diferentes entre ellos, todo sea dicho), que añadir a dicho alojamiento algún servicio complementario (como podrían ser el desayuno, la limpieza diaria, el asesoramiento turístico, etc.)⁶⁸. No será lo mismo celebrar un contrato de arrendamiento de cosa, sin más, que algo más parecido, ya, a un contrato de hospedaje.

En completa reflexión, SÁNCHEZ JORDÁN y GARCÍA GARCÍA apuntan diversas posibles configuraciones en abstracto (siempre que se ceda la vivienda completa), tales como el arrendamiento de temporada, el arrendamiento de vivienda vacacional, el arrendamiento de vivienda vacacional

por temporada al amparo de la legislación de aprovechamiento por turnos o el contrato de hospedaje (quizás la modalidad en la que mejor parece encajar)⁶⁹.

En todo caso, y pese a lo esencial que resulta tener razonablemente clara la naturaleza del contrato, por su influencia en el régimen jurídico del mismo⁷⁰, catalogar expresa e indubitadamente dicha naturaleza, sabiendo que estamos ante un contrato atípico que tiene bastante de arrendamiento de cosa y/o de hospedaje, según el tenor concreto del pacto expreso entre las partes, nos parece menos útil que centrarnos directamente en la regulación en sí del mismo.

En este sentido, en tercer lugar, si pasamos a ocuparnos de la regulación efectiva del contrato, una vez analizada la cuestión de la naturaleza jurídica, parece oportuno comenzar recordando diversas voces doctrinales que, de alguna manera, se han ocupado del tema. Así, BOTELLO HERMOSA ha meditado acerca de la regulación del contrato de arrendamiento de habitación en general (sin necesaria conexión con la finalidad turística)⁷¹ y, tras ilustrada reflexión (legal, doctrinal y jurisprudencial), concluye que este contrato no se rige por la LAU (ya que el objeto es diferente), sino por el pacto perfeccionado entre las partes y por el Código civil (arts. 1542-1574 y 1580-1583)⁷². Incluso recuerda cómo el artículo 1582 del Código civil abría la puerta a arrendamientos de parte de una casa⁷³, aunque no es un artículo en el que esto sea lo principal (ni siquiera el propio artículo lo es, al aplicar el criterio de accesoriedad: la escasa trascendencia de este precepto ha provocado que no haya Sentencia del Tribunal Supremo que lo aplique⁷⁴ y ningún comentarista se haya detenido en el extremo que nos interesa aquí, algo que resulta significativo).

HERRERO SUÁREZ, por su parte, apunta que este contrato que estudiamos «es reconducible a la figura general del contrato de arrendamientos de cosas», y si la cesión del uso de la vivienda o habitación se realizara de forma habitual o profesional, y además se acompañase de la prestación adicional de servicios (limpieza, desayuno, etc.), la relación jurídica encontraría cabida en el denominado contrato de hospedaje⁷⁵.

DÍAZ VALES también aporta sugerentes ideas al estudiar expresamente el caso que nos ocupa y aludir a la normativa autonómica en cuestión (con sus problemas de constitucionalidad auestas, incluso), así como a la regulación general protectora de los consumidores (en cuestiones tales como información previa al contrato, integración del contenido de la oferta, promoción y publicidad en aquel, realización de pagos adicionales y documentación del contrato, derecho de desistimiento, cláusulas abusivas, celebración de contratos a distancia o responsabilidad por bienes o servicios defectuosos), el Código civil y, en su caso, las normas civiles forales⁷⁶.

Hay quien, además de incluir a la LAU en el seno de regulaciones aplicables, realiza una peculiar diferenciación, al deslindar lo civil de lo administrativo, en estos contratos⁷⁷.

Desde nuestro punto de vista, es evidente que este contrato no puede regirse a día de hoy por la LAU, ya que, si bien en ella se admite el subarriendo en general, el artículo 5 de la misma deja fuera este contrato con finalidad turística cuando recae sobre una vivienda completa (en regulación que aporta más problemas que seguridades⁷⁸), por lo que cierra el paso a un posible subarriendo de habitación turística. Como hemos apuntado, estamos ante una especie de contrato atípico⁷⁹ con elementos del arrendamiento de cosa y/o de hospedaje de acuerdo con el concreto pacto celebrado entre las partes, que deberá regirse por dicho pacto en los términos de la normativa autonómica aplicable (siempre que esta lo admita, evidentemente), y en todo caso con la protección de la normativa sobre consumidores, si el adquirente contrata con un profesional del mercado. Como regulación supletoria es de aplicación la del arrendamiento de cosa, del del Código civil, o la del hospedaje, dependiendo de a qué contrato se parezca más el pacto celebrado entre las partes.

IV. CONCLUSIONES

La normativa reguladora que consideramos que debe existir (y existe, con más o menos acierto, como hemos visto) es clave para responder a las cuestiones de interés a las que debe responder cualquier regulación sobre el tema, desde nuestra óptica. Dichas cuestiones, apuntadas a lo largo de nuestro texto, son las que siguen:

I. La primera cuestión, esencial, es si se debe admitir el contrato de cesión de habitación con finalidad turística en la regulación legal. En nuestra opinión debe admitirse, como hemos tenido ocasión de justificar, aunque no cabe duda de que la sensibilidad legal general, en este momento en España, parece todavía estar principalmente orientada en sentido contrario, y ello cierra el paso a la celebración del mismo en buena parte de los territorios de nuestro país. En todo caso, consideramos que los argumentos favorables a la prohibición de la cesión por habitaciones son endebles y favorecen que esta admisibilidad legal deba ser cada vez más tenida en cuenta, basándonos en argumentos de peso que entroncan con la propia libertad de empresa defendida en el artículo 38 CE.

II. En el caso de que se admita, el propietario de la vivienda ¿debería residir en ella o no? Consideramos que existen mecanismos administrativos para garantizar que todo se desarrollará adecuadamente sin necesidad de que el propietario resida expresa y necesariamente en la vivienda, mediante

la fiscalización del cumplimiento de los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción, edificación, seguridad, medio ambiente, sanidad, consumo, higiene, salud laboral y cualquier otra cuestión que se considere necesaria y tipifique.

III. En esa regulación que admita nuestro contrato, además, se deben tipificar los requisitos administrativos que se consideren necesarios para que la actividad esté adecuadamente regulada por la legislación correspondiente. En las normativas autonómicas que las admiten hemos encontrado regulaciones más o menos detalladas perfectamente aceptables (especialmente detallada, en la regulación vasca). Pero en todas las regulaciones existe, para el caso general (cesión de vivienda completa), unas tramitaciones administrativas que garantizan la seguridad jurídica para los usuarios, y que deben regir también el caso de la cesión por habitaciones, si se permite en la legislación, como defendemos.

IV. Por último, ¿se debe permitir la posible contratación de otros servicios, por las partes, además del simple alojamiento? Nos parece razonable entender que sí, pues en este ámbito la realidad cambia a gran velocidad y no parece oportuno que aspectos o servicios que pueden estar incluidos, siempre dentro de la legalidad, no lo estén, cuando además en la práctica pueden interesar a los contratantes e influyen a la hora de ofrecer un producto más atractivo y competitivo en el mercado. Por ello entendemos que debe permitirse esta contratación y, además, que la regulación debería vertebrarse en torno a conceptos jurídicos indeterminados, para no encorsetar excesivamente a la autonomía de la voluntad (pueden aparecer futuros servicios de interés, y con dichos conceptos razonablemente indeterminados lograríamos evitar necesarias reformas de un texto que merezca actualización constante).

V. RESOLUCIONES JUDICIALES CITADAS EN EL TRABAJO

- Sentencia TSJ de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.^a) de 21 de marzo de 2017.
- Sentencia TSJ de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.^a) de 5 de julio de 2017.
- Sentencia TSJ de Galicia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.^a) de 15 de noviembre de 2017.
- Sentencia TSJ de Castilla y León (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.^a) de 2 de febrero de 2018.
- Sentencia TSJ de Galicia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.^a) de 14 de febrero de 2018.
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a) 15 de enero de 2019.

- Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a) de 21 de octubre de 2019.
- Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a, del TS, de 19 de diciembre de 2019.
- Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.^a, del Tribunal Supremo, de 1 de junio de 2020.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ALCOVER POVO, M (2018). Aspectos contencioso-administrativos. En Fuentes-Lojo Rius y Fuentes-Lojo Lastres (Coord.). *Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico. Aspectos administrativos, urbanísticos, contencioso-administrativos, civiles y procesales*. Madrid: Wolters Kluwer (157-312).
- BAUZÁ MARTORELL, F.J. (2018). La zonificación del alquiler turístico de viviendas. La experiencia de Baleares. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (365-382).
- BOIX PALOP, A. (2018). Estrategias regulatorias para la resolución de los conflictos de intereses generados por la proliferación del alojamiento de corta duración con intermediación digital. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (261-293).
- BOTELLO HERMOSA, J.M. (2016-1). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código civil?. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754, 1000-1038.
- (2016-2). Los arrendamientos por temporada en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756, 1959-1990.
- (2016-3). Los arrendamientos parciales de vivienda. Ámbito normativo. *Actualidad Civil*, núm. 2, 46-50.
- 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.
- CANTERO GAMITO, M. (2018). Una evaluación de las condiciones de acceso al mercado relativas al alojamiento «colaborativo» en Madrid y Barcelona. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (383-406).
- CARRASCO PERERA, A. (2012). Comentarios al Proyecto de Ley de reforma de los arrendamientos de vivienda. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4, 118-134 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4114385>).
- COBOS, S., MALLO, M. y SILVESTRE, X. (2018). Aspectos urbanísticos y administrativos de las viviendas de uso turístico. Régimen jurídico, ordenación

- urbanística y procedimientos de intervención. Referencia a su regulación en las diferentes comunidades autónomas. En Fuentes-Lojo Rius y Fuentes-Lojo Lastres (Coord.). *Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico. Aspectos administrativos, urbanísticos, contencioso-administrativos, civiles y procesales*. Madrid: Wolters Kluwer (19-153).
- DÍAZ VALES, F. (2019). Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico. En Lucas Durán (Director). *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi (95-184).
- DOMÍNGUEZ LUENGO, A. (2018). Prólogo. En Cerdeira Bravo de Mansilla (Director). *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Editorial Reus (5-11).
- ENCARNACIÓN, A.M. DE LA (2018). Soluciones europeas en materia de regulación del alojamiento «colaborativo»: París y Londres. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (189-209).
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N. (2018): *El alojamiento colaborativo*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO RIUS, A (2018). Aspectos civiles y procesales. En Fuentes-Lojo Rius y Fuentes-Lojo Lastres (Coord.). *Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico. Aspectos administrativos, urbanísticos, contencioso-administrativos, civiles y procesales*. Madrid: Wolters Kluwer (313-412).
- GIMENO FERNÁNDEZ, C. (2018). La regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad Valenciana. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (347-363).
- GONZÁLEZ CABRERA, I. y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M.P. (2018). El futuro de las viviendas vacacionales en Canarias y la necesaria modificación de su actual regulación jurídica. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (407-426).
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2018). Ámbito objetivo del contrato de alojamiento turístico: ¿qué viviendas se pueden arrendar? En Cerdeira Bravo de Mansilla (Director). *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Editorial Reus (231-267).
- HERRERO SUÁREZ, C. (2017). Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos. *Revista de Estudios Europeos*, núm. 70, 150-161 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6258555>).
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2018). Problemas y soluciones alternativas en la regulación del alojamiento «colaborativo» en Estados Unidos. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (211-230).

- LUCAS DURÁN, M. (2019). Presentación de la obra. En Lucas Durán (Director). *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi (29-39).
- MARTÍN-ROJO, I. C. (2020): Análisis de la problemática y del impacto en el sector turístico de la oferta y contratación de alojamientos de particulares mediante plataformas colaborativas. *RIUMA*, 11-3-2020 (disponible en <https://riuma.uma.es/xmlui/handle/10630/19404>).
- MARTÍNEZ CAÑELLAS, A. (2014). La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*. Núm. 15, 151-176.
- MORENO-TORRES HERRERA, M.L. (2018). Ámbito subjetivo del contrato de alojamiento turístico: los anfitriones, los huéspedes y el papel de los prestadores de servicios de vivienda vacacional. En Cerdeira Bravo de Mansilla (Director). *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Editorial Reus (191-230).
- MURGA FERNÁNDEZ, J.P. y FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, M.A. (2018). La constitución de las viviendas de fin turístico: aspectos civiles y administrativos. En Cerdeira Bravo de Mansilla (Director). *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Editorial Reus (55-98).
- MURGA FERNÁNDEZ, J.P. (2019). Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: status quaestionis y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 775, 2221-2276.
- NOGUEIRA LÓPEZ, A. (2018). Las competencias sobre el alojamiento «colaborativo». Entre el «derecho a la ciudad», la garantía de la vivienda y la dura lex económica. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (231-259).
- NÚÑEZ IGLESÍAS, A. (2010). Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero. *Actualidad Civil*. 2010-1, 1361-1380.
- ORTEGA BONITO, V. (2018). Prólogo. En Fuentes-Lojo Rius y Fuentes-Lojo Lastres (Coord.). *Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico. Aspectos administrativos, urbanísticos, contencioso-administrativos, civiles y procesales*. Madrid: Wolters Kluwer (13-16).
- QUICIOS MOLINA, M.S. (2013). Comentario al artículo 1582. En Bercovitz Rodríguez-Cano (Director). *Comentarios al Código civil. Tomo VIII*. Valencia: Tirant lo Blanch (1167-1170).
- RODRÍGUEZ FONT, M. (2018). Avances en el proceso de regulación normativa del alojamiento «colaborativo» en Cataluña. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (295-323).
- ROMÁN MÁRQUEZ, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*. Núm. 6, 1-24 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4748546>).
- ROMÁN MÁRQUEZ, A. (2018). El nuevo Decreto andaluz sobre viviendas particulares de uso turístico. Análisis a la luz de la Agenda Europea para la Economía Colaborativa. *Cuadernos de Turismo*. Núm. 41, 591-613 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6423362>).
- ROMÁN SÁNCHEZ, I.M., PAVLOVA, N., NIETO GONZÁLEZ, J.L., BONILLO MUÑOZ, D. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas. *International Journal of Scientific Management and Tourism*. Vol. 3, núm. 4, 397-317 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6182535>).
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. y GARCÍA GARCÍA, J.A. (2018). La cesión de viviendas con fines turísticos: concepto, naturaleza y delimitación frente a figuras afines. En Cerdeira Bravo de Mansilla (Director). *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Editorial Reus (147-189).
- SORIANO ARNANZ, A. (2018). Medidas de control y acceso al mercado del alojamiento «colaborativo»: la declaración responsable y el registro en la Comunidad Valenciana. En De la Encarnación (Directora). *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, (325-345).

NOTAS

- ¹ ORTEGA BONITO, 2018, 16.
- ² Interesante análisis sobre el alojamiento colaborativo, perfectamente ubicado dentro de la economía colaborativa y del turismo colaborativo, con el adecuado encuadre legal español y estudio comparado, en FERNÁNDEZ PÉREZ, 2018, 25-151. También sugiere el encuadre histórico de LUCAS DURÁN, 2019, 29-39. Además, vid. MARTÍN-ROJO, 2020.
- ³ En este sentido, HERRERO SUÁREZ, 2017, 155.
- ⁴ NÚÑEZ IGLESIAS, 2010, 1362.
- ⁵ Vid. por ejemplo, las propuestas de BOIX PALOP para resolver posibles conflictos de intereses (BOIX PALOP, 2018, 261-293).
- ⁶ COBOS, MALLO y SILVESTRE, 2018, 84-85.
- ⁷ Vid. ALCOVER POVO, 2018, 209-210.
- ⁸ GUILLÉN NAVARRO, 2018, 253.
- ⁹ DOMÍNGUEZ LUENGO, 2018, 7.
- ¹⁰ DOMÍNGUEZ LUENGO, 2018, 7-8. También en dicho sentido HERRERO SUÁREZ, que apunta cómo las críticas «resultan difícilmente justificables por razones de interés general y parecen obedecer más a la protección de los intereses particulares de los establecimientos hoteleros tradicionales» (HERRERO SUÁREZ, 2017, 158).
- ¹¹ DÍAZ VALES, 2019, 176-177.
- ¹² *RJ* 2010, 9066.
- ¹³ Sobre ello, vid. FUENTES-LOJO LASTRES, y FUENTES-LOJO RIUS, 2018, 316-319.
- ¹⁴ Otras sentencias relevantes no nos interesan, por su temática, como son la SJCA núm. 11 de Barcelona de 29 de noviembre de 2016 (*JUR* 2017, 28681), las SSAP Barcelona

(Sección 1.ª) de 7 de junio de 2018 (La Ley 67037/2018) y (Sección 4.ª) de 23 de julio de 2019 (La Ley 107171/2019), las SSTSJ Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8.ª) de 31 de mayo de 2016 (*RJCA* 2016, 760) y 2 de junio de 2016 (*RJCA* 2016, 713), o las SSTs de 10 de diciembre de 2018 (*RJ* 2018, 5571) y 19 de diciembre de 2018 (*RJ* 2018, 5453).

¹⁵ Sobre París y Londres, por ejemplo, vid. ENCARNACIÓN, 2018, 189-209 (en París cabe la cesión de habitación: *vid. ob. cit.*, 199), y sobre Estados Unidos, vid. LORA-TAMAYO VALLVÉ, 2018, 211-230.

¹⁶ DÍAZ VALES, 2019, 118.

¹⁷ Sobre esta regulación, por su interés, vid. especialmente ROMÁN MÁRQUEZ, 2014, 1-24; CAMPUZANO TOMÉ, 2015, 1199-1246; BOTELLO HERMOSA, 2016-1, 1000-1038; BOTELLO HERMOSA, 2016-2, 1977-1981 y BOTELLO HERMOSA, 2016-3, 46-50 (el arrendamiento de habitación, para este autor, se excluyen del ámbito de la LAU y deben someterse a la voluntad de los particulares y al del Código civil; vid. BOTELLO HERMOSA, 2016-2, 46-50). Muy crítico con esta modificación, ya en fase de Proyecto de Ley, CARRASCO PERERA, 2012, 120-121.

¹⁸ SÁNCHEZ JORDÁN, y GARCÍA GARCÍA, 2018, 161.

¹⁹ DÍAZ VALES, 2019, 131-133 (sobre sus posibles problemas de constitucionalidad, con la STC 71/1982, de 30 de noviembre y su doctrina, o la STC 121/1992, de 28 de septiembre, vid. 133-135).

²⁰ DÍAZ VALES, 2019, 119-120.

²¹ Sobre la normativa autonómica española, de modo generalista, vid. ROMÁN SÁNCHEZ, PAVLOVA, NIETO GONZÁLEZ y BONILLO MUÑOZ, 2017, 397-317; FERNÁNDEZ PÉREZ, 2018, 88-137; COBOS, MALLO y SILVESTRE, 2018, 122-153; MURGA FERNÁNDEZ y FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, 2018, 66-98; MORENO-TORRES HERRERA, 2018, 200-208; GUILLÉN NAVARRO, 2018, 231-267; NOGUEIRA LÓPEZ, 2018, 231-259 y DÍAZ VALES, 2019, 95-135.

²² CARRASCO PERERA, 2012, 121.

²³ En la LAU se alude a que se alquile la totalidad de la vivienda. Apunta ROMÁN MÁRQUEZ que «el legislador ha considerado que este tipo de sub-arrendamiento de vivienda no es merecedor de la consideración como alquiler turístico debido a su carácter residual y naturaleza ajena al propio fenómeno turístico, por lo que continua en el ámbito civil» (ROMÁN MÁRQUEZ, 2014, 11).

²⁴ BOJA núm. 28, de 11 de febrero de 2016. El artículo 44 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía (BOJA núm. 155, de 31 de diciembre de 2011 y BOE núm. 17, de 20 de enero de 2012) alude a ellos de modo genérico.

²⁵ Es importante la aceptación aunque, como indica ROMÁN MÁRQUEZ, ello no influya excesivamente en posibles diferencias de regímenes (ROMÁN MÁRQUEZ, 2018, 594).

²⁶ ROMÁN MÁRQUEZ, 2018, 594-596.

²⁷ BOPV núm. 152, de 11 de agosto de 2016 y BOE núm. 219, de 10 de septiembre de 2016.

²⁸ Véase el artículo 27 de la Ley, sobre dicho tipo de actividad, así como los artículos 94.1 (la realización de actividad clandestina es infracción grave) y 97 y siguientes (para valorar las sanciones que conlleva dicha actividad).

²⁹ En el caso de que se ceda para uso turístico habitaciones en una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien, conforme al artículo 54.5, deberá presentar la declaración responsable. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad. Además, la disposición transitoria tercera añade que «Sin perjuicio del posterior desarrollo reglamentario, las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones particulares para uso turístico que tras la entrada en vigor de esta ley pretendan ejercer el tráfico turístico deberán presentar una declaración responsable conforme se determina en el artículo 20 de la presente ley».

³⁰ El Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas para uso turístico (BOPV núm. 143, de 26 de julio de 2018), en su artículo 1 es inequívoco, ya, desde el título: es un Decreto que tiene por objeto la ordenación del alojamiento en viviendas para uso turístico (es la que se ofrezca, comercialice o ceda temporalmente, en su totalidad, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad) y también en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (que se ofrece, comercializa o cede por habitaciones, de forma temporal, por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad).

³¹ Reglamentariamente, añade el párrafo segundo, «se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda. Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos».

³² El Decreto 112/2019, de 16 de julio, de registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi (BOPV núm. 144, de 31 de julio de 2019), regula el mismo y, a la hora de establecer su estructura, reserva el Epígrafe Segundo de la Sección Segunda («Viviendas para uso turístico») del Libro I («Empresas y actividades de alojamiento y mediación») a las «viviendas particulares para uso turístico cedidas por habitaciones», que serán objeto de inscripción en los términos del artículo 6.2 de la norma.

³³ BOPA núm. 156, de 6 de julio de 2001 y BOE núm. 203, de 24 de agosto.

³⁴ Artículo 12.1 (párrafo segundo) del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico (BOPA núm. 191, de 17 de agosto de 2016).

³⁵ BOIC núm. 101, de 28 de mayo de 2015. Sobre ello, vid. GONZÁLEZ CABRERA, y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, 2018, 419-420.

³⁶ *RJCA* 2017, 645. *Vid.* crítica interesante en GONZÁLEZ CABRERA, y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, 2018, 420. En ella rebate que exista justificación legal que avale jurídicamente esa prohibición, pues no se fijan estándares de calidad para la prestación de los servicios, «sino que, sencillamente, se limita a prohibirlos, lo que vulnera, una vez más, la libre oferta de servicios en el mercado».

³⁷ *JUR* 2018, 57291.

³⁸ *RJ* 2019, 276.

³⁹ BOCL núm. 33, de 17 de febrero de 2017.

⁴⁰ *RJCA* 2018, 5.

⁴¹ DOG núm. 29, de 10 de febrero de 2017.

⁴² DOG núm. 216, de 11 de noviembre de 2011 y BOE núm. 291, de 3 de diciembre de 2011.

⁴³ DOGA núm. 29, de 10 de febrero de 2017. Marginal de la Sentencia: *JUR* 2017, 295313.

⁴⁴ *RJCA* 2018, 375.

⁴⁵ «Por lo que se refiere a la limitación del alquiler de habitaciones en las viviendas turísticas y en las viviendas de uso turístico. / — Artículo 4.2. *La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos.* / — Artículo 5.1. Son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.e) LAU. / En relación con las viviendas turísticas la exigencia de su cesión completa viene impuesta por el artículo 65.2 de la Ley 7/2011, de Turismo

de Galicia, por lo que no puede entenderse que la norma impugnada resulte contraria al ordenamiento, cuando se ajusta a una previa previsión legal. / Lo mismo ocurre en relación con las viviendas de uso turístico, ya que se ampara en los criterios sentados por el artículo 5.e) LAU para excluirlas y remitirlos a su regulación específica, cuando dice: / *Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley: l e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial* / Por lo que se impone la desestimación de los motivos de impugnación de este precepto».

⁴⁶ RJ 2019, 4086.

⁴⁷ RJ 2020, 640.

⁴⁸ En la Parte Dispositiva del Auto, la Sala acuerda: «1. Declarar la nulidad de la Sentencia de 21 de octubre de 2019 dictada en el recurso de casación 4124/2018. / 2. Oír a las partes por plazo de quince días sobre: / — La posible inaplicación de dicha norma legal o, en su caso, el planteamiento de la correspondiente cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por resultar el citado precepto contrario al derecho comunitario, en particular a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre libre prestación de servicios. / — El posible planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad por alguna de las siguientes razones: / A. Por ser contrario el citado artículo 65.2 de la Ley gallega 7/2011 al bloque de constitucionalidad al conculcar legislación básica del Estado, en concreto la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado. / B. Por resultar contrario el referido precepto a la libertad de empresa garantizado por el artículo 38 de la Constitución».

⁴⁹ RJ 2020, 1461.

⁵⁰ DOGC núm. 8195, de 6 de agosto de 2020.

⁵¹ El artículo 66.2 del derogado Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico (DOGC núm. 6268, de 5 de diciembre de 2012) ya establecía que «las viviendas de uso turístico se ceden *al completo*, y no se permite la cesión por estancias». Sobre ello, con detalle, vid. COBOS, S., MALLO, M. y SILVESTRE, X.: Aspectos urbanísticos y administrativos de las viviendas de uso turístico..., *cit.*, 85-122; RODRÍGUEZ FONT, M.: Avances en el proceso de regulación normativa del alojamiento “colaborativo” en Cataluña, en ENCARNACIÓN, A. M. DE LA (Directora): La regulación del alojamiento colaborativo..., *cit.*, 295-323 y CANTERO GAMITO, M.: Una evaluación de las condiciones de acceso al mercado relativas al alojamiento «colaborativo» en Madrid y Barcelona, en ENCARNACIÓN, A. M. DE LA (Directora): «La regulación del alojamiento colaborativo...», *cit.*, 391-393.

⁵² BOA núm. 90, de 14 de mayo de 2015.

⁵³ BOCM núm. 84, de 12 de abril de 2019. Trataba la norma, antes de la reforma, CANTERO GAMITO, 2018, 390-391 (destacando cómo se pretendía introducir el alquiler de habitaciones, en el Borrador de Decreto).

⁵⁴ BOIB núm. 106, de 21 de julio de 2012 (y BOE núm. 189, de 8 de agosto de 2012). Vid. MARTÍNEZ CAÑELLAS, 2014, 167-169 y BAUZÁ MARTORELL, 2018, 371 (trabajo completo en 365-382).

⁵⁵ BOC núm. 235, de 9 de diciembre de 2010.

⁵⁶ DOCM núm. 113, de 11 de junio de 2018.

⁵⁷ BORM núm. 296, de 24 de diciembre de 2013 y BOE núm. 22, de 25 de enero de 2014.

⁵⁸ BORM núm. 175, de 31 de julio de 2018.

⁵⁹ DOCV núm. 8313, de 8 de junio de 2018 y BOE núm. 157, de 29 de junio de 2018.

⁶⁰ DOCV núm. 6051, de 7 de julio de 2009.

⁶¹ Sobre la regulación valenciana, vid. FERNÁNDEZ PÉREZ, 2018, 96-102; SORIANO ARNANZ, 2018, 325-345 y GIMENO FERNÁNDEZ, 2018, 347-363 (especialmente 351-352).

- ⁶² BON núm. 23, de 21 de febrero de 2003 y BOE núm. 69, de 21 de marzo.
- ⁶³ BON núm. 225, de 14 de noviembre de 2011.
- ⁶⁴ DOE núm. 22, de 2 de febrero de 2011 y BOE núm. 42, de 18 de febrero.
- ⁶⁵ El 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 (DOE núm. 178, de 13 de septiembre de 2012) no establece nada expreso al respecto, aunque en su artículo 2 remite a la definición del artículo 61 citado.
- ⁶⁶ BOLR núm. 34, de 22 de marzo de 2017.
- ⁶⁷ Sobre las relaciones entre anfitrión y huésped, vid. FERNÁNDEZ PÉREZ, 2018, 155-192. Sobre la naturaleza en sí, vid. MURGA FERNÁNDEZ, 2019, 2225-2228.
- ⁶⁸ En este sentido, MURGA FERNÁNDEZ, 2019, 2226.
- ⁶⁹ SÁNCHEZ JORDÁN y GARCÍA GARCÍA, 2018, 147-189.
- ⁷⁰ SÁNCHEZ JORDÁN y GARCÍA GARCÍA, 2018, 148.
- ⁷¹ BOTELLO HERMOSA, 2016-1, 1000-1038 y 2016-3, 46-50.
- ⁷² En este sentido, también, vid. FUENTES-LOJO LASTRES y FUENTES-LOJO RIUS, 2018, 317-319, donde inciden con especial énfasis en la relevancia de los pactos entre las partes.
- ⁷³ BOTELLO HERMOSA, 2016-3, 46-47.
- ⁷⁴ En este sentido, por todos, vid. QUICIOS MOLINA, 2013, 1167.
- ⁷⁵ HERRERO SUÁREZ, 2017, 156. No debemos olvidar, a la hora de meditar sobre el contrato de hospedaje, la STS de 20 de junio de 1995 (*RJ* 1995, 4932), cuyo fundamento de derecho primero era muy pedagógico, al recordar la argumentación de la AP Bilbao: «A) Que debe recordarse la *naturaleza compleja del contrato de hospedaje* como un contrato de tracto sucesivo en el que se combina arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito, para los efectos que introducen».
- ⁷⁶ DÍAZ VALES, 2019, 118-143.
- ⁷⁷ MURGA FERNÁNDEZ, 2019, 2225-2235.
- ⁷⁸ En este sentido, SÁNCHEZ JORDÁN y GARCÍA GARCÍA, 2018, 189.
- ⁷⁹ MURGA FERNÁNDEZ, 2019, 2226.

*Trabajo recibido el 16-4-2020 y aceptado
para su publicación el 24-9-2020*