



COMENTARIOS

GENERALES

→ HABLAMOS DE
LA ESTADÍSTICA

→ EVIDENCIA GENERAL

→ DISEÑO MUESTRALES / DISEÑOS

→ EVIDENCIA GENERAL

FACULTAD DE DERECHO

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A
LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS:
SUS EFECTOS SOBRE EL DERECHO
DE PROPIEDAD

Autor: Carlos Gutiérrez Lamiable

5º E-3 B

Derecho Civil

Tutor: Guillermina Yanguas Montero

Madrid

Marzo 2025

• Número
página en la
1ª pag.

1

Times New Rom.

ÍNDICE

1. Introducción.
 - 1.1. Resumen / Abstract
 - 1.2. Justificación del tema
 - 1.3. Objetivos del trabajo
2. Contrato de arrendamiento
 - 2.1. Contrato de arrendamiento urbano (LAU)
 - 2.2. Contrato de arrendamiento alojamientos turísticos
 - 2.2.1. Concepto
 - 2.2.1.1. El controvertido apartado e) del artículo 5 LAU
 - 2.2.2. Marco normativo actual
 - 2.2.2.1. Legislación estatal
 - 2.2.2.2. Legislación autonómica
 - 2.2.2.3. Ordenanzas municipales
 - 2.2.3. Requisitos para la explotación de alojamientos turísticos
3. Economía Colaborativa
4. Derecho de propiedad
 - 4.1. El derecho de propiedad en el Ordenamiento Jurídico Español
 - 4.2. Limitaciones al derecho de la propiedad
 - 4.3. Efectos del contrato de arrendamiento sobre el derecho de propiedad
 - 4.4. Conflictos entre el derecho de propiedad y la libertad de arrendamiento
5. La Propiedad Horizontal OK
 - 5.1. Concepto y Regulación en el Ordenamiento Jurídico Español
 - 5.2. El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios
 - 5.3. Prohibición de arrendamientos de alojamientos turísticos
6. Conclusión
7. Bibliografía

TIMES
NEW
SUMAN

1.1 Resumen / Abstract

1.2 Justificación del tema

En las últimas décadas, el alquiler de viviendas con fines vacacionales ha transformado profundamente la estructura de muchas ciudades con alta afluencia turística. Este fenómeno ha generado numerosos desafíos sociales y económicos y, sobre todo, ^{jurídicos se} plantean ^{sobre} diversas incógnitas ^{acerca} de la regulación de esta nueva modalidad de alojamiento vacacional, ^{que} cada año ^{va} gana más importancia. ^{Por} en ^{ella}, ^{son} cada vez ^{en} más las ^{familias} que eligen alquilar un apartamento turístico entre las distintas opciones de alojamiento disponibles.

Una de los principales ^{conflictos} que se plantea en estas zonas turísticas es el equilibrio entre, por un lado, el derecho de propiedad y la libertad de los propietarios de obtener ingresos al arrendar sus viviendas como alojamientos turísticos, y, por otro, la necesidad de regular los efectos sociales, urbanísticos y económicos que esta práctica conlleva. Este dilema ^{enfrenta} el interés económico privado de los propietarios con el bienestar general de las comunidades, la accesibilidad de la vivienda y la sostenibilidad de las ciudades.

En este TFG se aborda el estudio de las ^{recientes} disposiciones legales que han restringido el derecho de muchos propietarios a obtener un rendimiento económico de sus inmuebles, y han limitado las expectativas de rentabilidad a medio y largo plazo sobre estas inversiones. ^{Además} las recientes reformas legislativas, como las modificaciones de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, aportan nuevos enfoques y restricciones que hacen de este un tema de gran relevancia y actualidad. Se considera que esta investigación tiene el potencial de brindar a los lectores y al autor una valiosa oportunidad para profundizar en la comprensión de los alcances y limitaciones de este fenómeno, el cual continúa en constante evolución.

1.3 Objetivos del trabajo

Esto es una opinión que no debe ir al principio del TFG

NO GORUNDO

El presente trabajo tiene como propósito ~~aportar claridad y comprensión sobre~~ ~~diversas cuestiones que suelen surgir en la vida cotidiana, pero que resultan difíciles de~~ ~~abordar sin un conocimiento profundo de la materia.~~ ~~A través de esta investigación,~~ ~~se~~ ~~pretende no solo resolver algunas de las dudas más comunes, sino también ofrecer un~~ ~~marco de análisis que facilite a los lectores una mejor comprensión de los aspectos~~ ~~legales,~~ ~~sociales y económicos relacionados con esta realidad, fomentando una visión más~~ ~~fundamentada y crítica del tema.~~

¿TIENES QUE EXPLICAR EL PROBLEMA POR LA CUESTION?

Este Trabajo de Fin de Grado se enfoca en la exploración del contrato de arrendamiento, con especial atención a los alojamientos turísticos, y su interacción con el derecho de propiedad en el marco del ordenamiento jurídico español. El objetivo principal consiste en analizar y comparar los marcos normativos estatal, autonómico y municipal que regulan ^{los alojamientos} ~~los contratos de arrendamiento~~ turísticos así como evaluar los requisitos y problemáticas específicas que estos plantean. Asimismo, se examinan las limitaciones y conflictos que surgen entre el derecho de propiedad y otras normativas aplicables, con énfasis particular en las comunidades de propietarios. Finalmente, se ~~busca~~ ~~destaca~~ ~~las~~ implicaciones jurídicas y prácticas del alquiler vacacional en el contexto de la propiedad horizontal, ~~abordando su aceptación o prohibición por parte de las comunidades de propietarios.~~

la normativa reguladora de

en la medida en que afectan al derecho de propiedad

analice el cómo afecta al derecho de propiedad el régimen jurídico de

- 2 Contrato de arrendamiento
- 2.1 Contrato de arrendamiento urbano

NO! CC

Para un buen conocimiento del concepto de arrendamiento urbano, nos debemos de remontar al significado etimológico del mismo, así, La Real Academia Española define arrendar como: "Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios"¹, estableciéndose así una primera aproximación del contrato de arrendamiento de obra y servicio. Por su parte, debemos acudir al Código Civil donde encontramos el Título VI del contrato de arrendamiento, en el que se incluyen numerosos artículos que nos permiten ^{regula} ~~conocer~~ este tipo de contrato en toda su extensión. Así, entre ^{el artículo 1.542} ~~el artículo 1.542~~ "El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios"^{1.543} ~~1.543~~ "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto", se establece la definición y los ~~dispositivos~~

¹ Real Academia Española. (s.f.). Arrendar. En *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). Recuperado el 24 de enero de 2025, de <https://dle.rae.es/arrendar>

es un trabajo jurídico

Definición legal
jurisprudencia
Doctrina

No le has definido //
Bases jurídicas del

elementos objetivos principales del contrato de arrendamiento pues se establece que el arrendamiento además de poder ser de cosas, obras o servicios es un contrato por el que una parte se obliga a dar otorgar a otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.²

concept
o
definid
→

Una vez definido en concepto de arrendamiento según el Código Civil, es importante desglosar los elementos básicos de este contrato para abordar con posterioridad el estudio de los arrendamientos turísticos. La cesión del goce o uso de una cosa es el núcleo fundamental del contrato de arrendamiento y lo que define su naturaleza jurídica. Este tipo de cesión permite al arrendador, quien es el titular o propietario del bien, transferir temporalmente al arrendatario el derecho de uso y disfrute del bien, sin que se produzca una transferencia de propiedad. Es decir, el arrendador sigue siendo dueño del bien, pero otorga al arrendatario la facultad de utilizarlo durante un tiempo determinado. El derecho de uso otorgado en el arrendamiento permite que el arrendatario emplee el bien conforme a su naturaleza y según lo pactado en el contrato. Por ejemplo, en el arrendamiento de una vivienda, el uso previsto es habitarla; en el de un local comercial, es llevar a cabo actividades comerciales o de negocio. De esta forma, el contrato establece los límites de esta cesión de uso para evitar que el bien sea destinado a fines distintos a los acordados, para proteger así los derechos del arrendador. Además del uso, la cesión también incluye el derecho de goce sobre el bien. Esto significa que el arrendatario no solo tiene la facultad de utilizar el bien, sino también de obtener beneficios de este. En el caso de una finca rústica, por ejemplo, el arrendatario puede cultivar y aprovechar los frutos que produzca la tierra durante la vigencia del contrato.

¿de donde
has
arriba
esto?
Incluye
la
referencia

El precio constituye la contraprestación económica que el arrendatario, también llamado inquilino, se obliga a pagar al arrendador o propietario a cambio del derecho de uso y disfrute del bien arrendado. Este precio debe ser cierto, es decir, una cantidad definida que esté claramente establecida en el contrato para evitar cualquier tipo de confusión o controversia entre las partes. La certeza en el precio implica que ambas partes conocen de antemano el monto específico de la renta o que esta pueda ser determinada a lo largo del contrato mediante una fórmula objetiva, una referencia de mercado o un índice de actualización. Así, el precio representa un elemento esencial del contrato de

² España. *Código Civil*. Boletín Oficial del Estado, 25 de julio de 1889, núm. 206. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

arrendamiento, dado que permite que el arrendador obtenga una ganancia por ceder temporalmente su derecho de uso y goce sobre el bien.

El plazo en un contrato de arrendamiento es el período de tiempo durante el cual el arrendatario tiene el derecho de uso y goce del bien arrendado. El plazo puede ser determinado, si se establece una fecha de inicio y fin concretas, o indeterminado, en cuyo caso el contrato se prolonga hasta que una de las partes decida finalizarlo, respetando los términos y plazos de preaviso acordados o que establezca la legislación aplicable. La estipulación de un plazo claro es indispensable para dotar al contrato de los principios de temporalidad y certeza jurídica, asegurando que ambas partes conocen el tiempo durante el cual se mantendrán sus derechos y obligaciones.

No se
Inmueble

~~A medida que vamos avanzando, nos acercamos al concepto final de arrendamiento urbano. Antes de este, debemos de hacer un último apunte sobre los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que son aquellos que su objeto, es decir, la cosa que se transmite para su goce o uso, es un bien inmueble. El artículo 334 del Código Civil dispone que: "Son bienes inmuebles las tierras, edificios, caminos y construcciones adheridas al suelo; los árboles, plantas y frutos pendientes mientras se encuentren unidos a la tierra; todo lo que esté unido a un inmueble de forma fija, de modo que su separación implique quebrantamiento o deterioro; las estatuas, relieves, pinturas y demás objetos de uso u ornamentación colocados por el dueño con intención de unirlos permanentemente al inmueble; las máquinas, instrumentos y utensilios destinados por el propietario a la explotación de una finca y necesarios para su actividad; los abonos destinados al cultivo en el terreno en que deban utilizarse; las minas, canteras, escoriales y aguas mientras permanezcan unidas al yacimiento; los diques y construcciones flotantes destinados a un punto fijo de río, lago o costa; las concesiones administrativas de obras públicas, las servidumbres y otros derechos reales sobre inmuebles; así como los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces y otros criaderos, cuando el propietario los haya instalado o conservado con la finalidad de mantenerlos unidos de forma permanente a la finca, sin perjuicio de las leyes de protección animal."~~³. Por tanto, si el objeto del contrato se encuentra dentro de los enumerados en este artículo, podremos afirmar que se trata de un contrato de arrendamiento de un inmueble.

[Handwritten notes and signatures on the right margin]

³ Código Civil (Artículo 334). Boletín Oficial del Estado

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)⁴, establece el régimen jurídico aplicable tanto a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos para uso de vivienda como para los arrendamientos urbanos para uso distinto de vivienda. Debido a que nos encontramos ante una normativa especial, predomina sobre la general, es decir, sobre el Código Civil que se aplicará supletoriamente. Pese a que la definición de estos tipos de arrendamientos la abordaremos más adelante cuando establezcamos la distinción entre los dos tipos de arrendamientos regulados en la presente ley, conviene realizar una primera aproximación del concepto de arrendamiento urbano. Así, como establece Gómez Zamora: "los arrendamientos urbanos serán aquellos cuyo objeto sean los inmuebles destinados al uso como vivienda o a los que se les de un uso distinto al de vivienda, incluidos dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos."⁵

El arrendamiento de vivienda se encuentra regulado en el artículo 2 LAU que establece que "Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario."⁶ Partiendo de esta definición, encontramos dos elementos esenciales que deben de ser definidos para una mejor comprensión del concepto. En primer lugar, la vivienda. Tal y como indica Gómez Zamora, el concepto de vivienda a efectos del contrato se basaría en la condición de que la edificación cedida sea idónea para satisfacer las necesidades de vivienda, proporcionando un espacio donde una persona o familia pueda desarrollar su vida privada y establecer su hogar, un lugar fundamental para la convivencia y el desarrollo de su vida doméstica y personal⁷. En segundo lugar, respecto de la habitabilidad de la vivienda, que la Audiencia Provincial de Barcelona ha indicado que: "supone que la edificación arrendada reúna las condiciones mínimas necesarias para que pueda ser utilizada como morada o vivienda digna y adecuada, de conformidad con el artículo. 47 de la CE. El cumplimiento de este requisito no ha de vincularse necesariamente a la observancia de las exigencias administrativas, ni a la concesión de la licencia o cédula de habitabilidad por el Ayuntamiento

⁴ Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre). Boletín Oficial del Estado, núm. 282.

⁵ Gómez Zamora, L. J. (2019). 100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda. TOL7,692,805. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

⁶ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (art. 2). Boletín Oficial del Estado, núm. 282.

⁷ Gómez Zamora, L. J. (2019). 100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda. TOL7,692,805. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

respectivo."⁸. Por último, **E**n el régimen jurídico aplicable a este tipo de arrendamientos encontramos diferencias con respecto al arrendamiento para uso distinto de vivienda. Así el artículo 4 LAU dispone que los arrendamientos regulados en esa ley se someterán imperativamente a lo dispuesto en los títulos I y IV de la ~~misma~~ **LAU**, referentes al ámbito de la ley y las disposiciones comunes a ambos contratos. Con sujeción a lo dispuesto en esta ley, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones que las partes determinen en el contrato dentro del marco establecido por el título II, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.⁹

El arrendamiento para uso distinto de vivienda se encuentra definido en el artículo 3 LAU en cuya virtud: "*Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior*"¹⁰. Según comenta CLEMENTE MEORO ~~en su obra sobre los arrendamientos urbanos~~: "*El art. 3 LAU define el arrendamiento para uso distinto del de vivienda con base en dos elementos, uno positivo y otro negativo. El primero consiste en recaer sobre una edificación; el segundo en tener como destino primordial uno distinto al que corresponde al arrendamiento de vivienda, es decir, distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. De otra parte, en el segundo apartado de este art. 3 se ejemplifica sobre este tipo de arrendamientos, incluyendo entre los mismos los de temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional o recreativa, asistencial, cultural o docente cualquiera que sean las personas que lo celebren.*"¹¹. El segundo apartado del artículo 3 establece un ejemplo relacionado con este tipo de arrendamientos, haciendo alusión a los arrendamientos de temporada. Inicialmente, podría interpretarse que dicha expresión genérica incluye específicamente los arrendamientos turísticos. BOTELLO HERMOSA señala que "*a lo que realmente aluden estos arrendamientos es a que la vivienda se*

⁸ Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta (2005). Sentencia núm. 305/2005, de 18 de mayo. (Rel. núm. 662/2004). TOL8,108,854. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

⁹ España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1994, núm. 282, art. 4. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.

¹⁰ España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1994, núm. 282, art. 3. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.

¹¹ Meoro, C. (2007). Arrendamientos urbanos: Comentarios, jurisprudencia y formularios. Tomo I. TOL410,151. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

*destine a un uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda o una necesidad de una primera residencia del arrendatario, sino la satisfacción de una necesidad temporal de vivienda, es decir, de una edificación habitable, por el tiempo que duren las vacaciones.*¹² Esta observación hace referencia a los arrendamientos de temporada, lo que podría llevar a pensar que los arrendamientos turísticos se incluyen dentro de esta categoría. No obstante, como se analizará en el siguiente epígrafe, los arrendamientos turísticos cuentan con una definición y regulación autónoma a partir de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013.

2.2 Contrato de arrendamiento alojamiento turístico

2.2.1 Concepto

Uno de los cambios socioeconómicos más destacados en el ámbito del arrendamiento de vivienda es el auge del alquiler turístico. Aunque esta modalidad de arrendamiento ya existía, en la última década ha experimentado un notable incremento impulsado por la irrupción de plataformas digitales de intermediación, tales como Airbnb y Booking, entre otras. Estas herramientas han popularizado y extendido el alquiler turístico bajo el modelo de economía colaborativa, y han generado una serie de desafíos en términos de regulación, seguridad jurídica, competencia, fiscalidad, sostenibilidad, urbanismo y convivencia social. Esta nueva realidad ha obligado a los legisladores y a las Administraciones Públicas, especialmente a las comunidades autónomas o las entidades locales, a implementar medidas y adaptar las normativas para responder a las problemáticas emergentes.

Uno de los principales desafíos al abordar el contrato de alojamiento turístico es encontrar una definición general y aplicable a este tipo de arrendamientos, ya que, como veremos, las diferentes Comunidades Autónomas en sus regulaciones sectoriales ofrecen definiciones que pueden variar según el territorio. JOSÉ ALBERTO PÉREZ PÉREZ ~~que~~ define los arrendamientos turísticos ~~de~~ de manera general ~~como~~ como “cesiones del uso de viviendas particulares con fines turísticos o vacacionales durante periodos de tiempo cortos a cambio de un precio”¹³. Como hemos mencionado, esta definición no coincide

¹² Botello Hermosa, J. M. (2016). *El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU. Una exclusión condicionada*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, (766), 821-843.

¹³ Pérez Pérez, J. A. (2019). *100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda*. TOL7,692,802. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

exactamente con la que emplean las Comunidades Autónomas; sin embargo, recoge los elementos fundamentales que caracterizan a este tipo de arrendamientos.

Esta modalidad de arrendamiento destinada al uso turístico solía incluirse dentro de los arrendamientos vacacionales y estaba sujeta al mismo marco normativo. No obstante, en 2013, el legislador optó por excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) mediante la incorporación del apartado e). Esta decisión ha generado una notable incertidumbre en cuanto a la normativa aplicable.

Para una correcta delimitación del concepto de arrendamiento turístico, debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 5 e) LAU, que dada ~~la importancia absoluta de este precepto~~ se analiza en el apartado ~~seguido~~.

Siguiente

2.2.1.1 El controvertido apartado e) del artículo 5 de LAU

En el contexto de la ~~Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de España~~, el concepto de "arrendamiento turístico" se ha desarrollado especialmente tras la inclusión del apartado e) en el artículo 5 de la LAU mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio. Este artículo ha sido objeto de varias modificaciones hasta su actual redacción por la reforma acometida en marzo de 2019. Esta disposición ~~específica~~ excluye determinados arrendamientos turísticos del ámbito de aplicación general de la LAU, remitiéndose a a la regulación sectorial de cada Comunidad Autónoma. Esta remisión a la regulación sectorial supone un cambio trascendental pues este tipo de arrendamientos se deberá de someter a una regulación imperativa a diferencia del régimen mayoritariamente dispositivo de conformidad con lo previsto en el artículo 4.3 LAU. La exclusión está motivada, entre otras razones, por el creciente impacto de estas modalidades de alojamiento en el mercado y la presión de los sectores hoteleros, que veían en estos arrendamientos una forma de competencia desleal y falta de control administrativo. Así, el apartado e) del artículo 5 de LAU dice así: "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

dispone que

por lo

¹⁴ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1994, núm. 282, art. 4. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.

Yo estaba diciendo

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."¹⁵ Para delimitar el concepto de alojamiento turístico y diferenciarlo de otras figuras afines como los arrendamientos vacacionales a los que se refiere el artículo 3.2 LAU. Segundamente es conveniente analizar las características principales del artículo 5 LAU para esclarecer las dudas ~~en relación con~~ la aplicabilidad normativa de este tipo de arrendamientos. BOTELLO HERMOSA ~~se~~ refiere a cinco características esenciales derivadas de lo dispuesto en el apartado e) del artículo 5 LAU.

d???

¿que significa esto??

relativas e

La cesión temporal de la totalidad de la vivienda es un rasgo esencial. La vivienda debe cederse temporalmente, estableciendo así una gran diferencia con un arrendamiento de vivienda para residencia permanente, regulado en el artículo 2 de la LAU. La cesión temporal implica que el uso de la vivienda es por períodos limitados, típicamente en el contexto de vacaciones u ocupación ocasional, sin intención de establecer una residencia habitual. Sin embargo, como dispone el autor, la mayor complejidad de este requisito surge en las cesiones de uso para "periodos vacacionales", no tanto por su duración o carácter temporal, sino por la distinción entre el término "vacacional" y "turístico". Esta diferencia es esencial, ya que sobre ella se fundamenta el régimen jurídico que se aplicará a estos arrendamientos.¹⁶

El arrendamiento de la totalidad de la vivienda, es un requisito que exige que la vivienda se arriende en su totalidad y no solo en partes o habitaciones individuales. Este requisito resulta algo redundante, ya que la LAU se aplica únicamente a los arrendamientos que abarcan la totalidad de una vivienda. Por tanto, no sería necesario examinar este aspecto para determinar si un arrendamiento turístico está o no regulado por la LAU, dado que, si no implica la cesión completa de la vivienda, automáticamente quedará fuera del ámbito de aplicación de esta ley.

La vivienda se debe de encontrar amueblada y en condiciones de uso inmediato. El inmueble debe estar amueblado y listo para ser habitado sin necesidad de adaptaciones adicionales, requisito que garantiza que el uso sea inmediato y compatible con una

¹⁵ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, 25 de noviembre de 1994, núm. 282, art. 5. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

¹⁶ Botello Hermosa, J. M. (2016). *El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU. Una exclusión condicionada*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, (766), 821-843.

estancia corta y con fines turísticos. Las características concretas de amueblamiento serán reguladas de forma exhaustiva por la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma. Como señala PÉREZ PÉREZ entre el mobiliario que se suele exigir encontramos *“mobiliario, electrodomésticos (con instrucciones de funcionamiento), menaje, ropa de cama, lencería, calefacción, aire acondicionado, agua potable caliente y fría, electricidad garantizada durante 24 horas, evacuación de aguas residuales, contenedores de basura, suministro de combustible, ventilación al exterior o a patios, oscurecimiento de ventanas, extintor, botiquín, puerta con cierre de seguridad, conexión a Internet (wifi), cunas para bebés, etc”*¹⁷

La comercialización y promoción se deberá de hacer en *“canales de oferta turística”* o por cualquier otro modo de comercialización o promoción. Los canales de oferta turística se refieren a los medios o plataformas a través de los cuales se promocionan y comercializan alojamientos destinados al turismo. Estos incluyen tanto agencias de viajes tradicionales como plataformas digitales, tales como sitios web, aplicaciones móviles y servicios de intermediación en línea. Sin embargo, para la determinación concreta de qué se entiende por canales de oferta turística debemos acudir a la regulación sectorial de cada Comunidad Autónoma. A modo de ejemplo podemos citar lo dispuesto en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias ~~que~~ *que* artículo 2 b) dispone: *“A los efectos del presente Reglamento se entiende por: b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.”*¹⁸. En la Comunidad Autónoma de Andalucía ~~donde~~ de una manera más laxa, el artículo 3.3 del 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 turísticos ~~que~~ dispone: *“Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas*

¹⁷ Pérez Pérez, J. A. (2019). 100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda. TOL7,692,802. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

¹⁸ Gobierno de Canarias. (2015). Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Boletín Oficial de Canarias, núm. 101. Recuperado de <https://sede.gobcan.es/cpiji/boc>

¿ MAYÚSCULA ?

que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento”¹⁹.

Introduce como novedad la regulación de
En relación con los otros modos de comercialización o promoción, se trata de la novedad introducida por la última reforma del apartado e) del artículo 5 LAU acometida en 2019. Como indica Lydia Noriega Rodríguez, “La nueva redacción del mencionado apartado soslayó, a nuestro entender, la problemática que generaba la aplicación del contenido del citado precepto conforme a la Ley 4/2013. La interpretación doctrinal sobre la anterior redacción defendía que, si esta modalidad de alquiler se comercializaba o promocionaba en canales de oferta turística, debía quedar sujeta a la correspondiente legislación autonómica. Si por el contrario, el contrato se formalizaba de forma directa entre particulares, sin la intervención de una empresa intermediaria, debía aplicarse la LAU porque no se consideraba un arrendamiento de uso turístico, circunstancia que había sido criticada por las dudas que generaba.”²⁰. La reforma legislativa de 2019 establece que cualquier cesión temporal de una vivienda con fines turísticos debe registrarse prioritariamente por la normativa sectorial específica de la comunidad autónoma correspondiente, en caso de que exista. Solo si no hay normativa sectorial aplicable, se aplicará la LAU de forma subsidiaria.

El arrendamiento turístico se debe de realizar con una finalidad lucrativa. El arrendamiento debe tener una finalidad de obtener rentabilidad, es decir, realizarse a cambio de un precio. Esta característica excluye las cesiones gratuitas o en comodato, las cuales no tienen carácter oneroso. ~~No merece mayor explicación.~~

El alquiler turístico se debe regular en alguna legislación sectorial específica. Es totalmente necesario que una regulación autonómica específica regule el contrato de arrendamiento turístico. *En este sentido, BOTELLO HERMOSA opina que “Para que se puedan excluir del ámbito de aplicación de la LAU, es requisito «sine qua non» que la Comunidad Autónoma haya legislado sobre el turismo y, de forma específica, regule administrativamente las actividades mencionadas, ya que no bastará con que únicamente regule el turismo de forma general, pues, como este mismo apartado indica, ha de estar*

→ ¿ Por ??

¹⁹ Junta de Andalucía. (2016). Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, núm. 28. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es>

²⁰ Noriega Rodríguez, L. (2022). Análisis de la normativa sectorial de arrendamientos de vivienda de uso turístico. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, (791), 1493-1544.

regulado por un régimen específico. En el supuesto contrario, entiendo que tales alquileres seguirían estando sometidos al régimen jurídico de los arrendamientos por temporada."²¹. En consecuencia, si la Comunidad Autónoma no establece una regulación detallada, los propietarios que alquilan sus viviendas para uso vacacional quedarán sujetos al régimen de arrendamientos de temporada provisto en el artículo 3.2 de la LAU. Esto ocurre en la mayoría de las Comunidades Autónomas, que no cuentan con normativa específica para el arrendamiento de viviendas particulares a turistas.

2.2.2 Marco normativo actual

2.2.2.1 Legislación estatal

HABÍAMOS DEL ESQUEMA
CONCEPTO Y MARCO NORMATIVO

Los arrendamientos turísticos, a partir de la reforma de la LAU en 2013 dejaron de estar regulados a nivel estatal tras la inclusión del apartado e) en el artículo 5. Desde entonces, su regulación ha pasado a ser competencia de las comunidades autónomas, que han dictado en esta materia normas sectoriales específicas.

De acuerdo con el artículo 148.1. 18ª de la Constitución Española, las comunidades autónomas tienen competencia para legislar en materia de turismo. No obstante, la legislación civil sigue siendo competencia exclusiva del Estado, según el artículo 149.1.8ª de la ~~misma~~ norma fundamental. Esto significa que el Estado establece las bases para cuestiones generales de derecho privado en los contratos de arrendamiento, como los derechos y obligaciones de las partes y los regímenes de responsabilidad, tanto contractual como extracontractual.²²

Por su parte, las comunidades autónomas en su legislación específica relativa a arrendamientos turísticos, asumen la responsabilidad de regular los aspectos administrativos de esta actividad económica, que serán abordados en el epígrafe siguiente. Además, dado que los arrendamientos turísticos implican bienes inmuebles, ~~de~~ *los resulta* aplicable también la normativa urbanística de cada comunidad autónoma. Finalmente, al estar promocionados a través de canales de oferta turística, estos arrendamientos quedan

dejados a

²¹ Botello Hermosa, J. M. (2016). *El controvertido apartado e) del artículo 5 de la LAU. Una exclusión condicionada*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, (766), 821-843.

²² Constitución Española, Artículos 148 y 149. Boletín Oficial del Estado, núm. 311. Recuperado de <https://www.boe.es>

sujetos a la normativa de defensa de consumidores y usuarios, concretamente el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.²³

2.2.2.2 Legislación autonómica

La regulación sectorial aplicable a los arrendamientos turísticos es una materia relativamente reciente, pues, como hemos comentado anteriormente, tiene su origen en la reforma legislativa de 2013. Por ello, es una regulación todavía en proceso de desarrollo. En diversas regiones de la geografía española, esta cuestión ha generado controversia y críticas, lo que ha dado lugar a pronunciamientos de distintas autoridades judiciales. En algunos casos, estos pronunciamientos han resultado en la anulación o modificación de este tipo de disposiciones.

de D. CAU

dist. NU

determinado

Una de las primeras cuestiones que surgen al analizar las distintas normativas sectoriales es si resulta conveniente incluir en una misma norma jurídica los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. En este sentido, NORIEGA RODRIGUEZ establece que: "la diferencia entre ambos es clara, por cuanto estos últimos deben ubicarse en un edificio completo, o al menos que una parte esté individualizada con entrada y salida independientes. Además, deben incluir no solo alojamiento, sino también la prestación de distintos servicios, como conserjería, restauración, vigilancia... Sin embargo, respecto a las viviendas de uso turístico solo es necesaria la facultad de disposición sobre un piso o apartamento en un edificio o una casa unifamiliar para su arrendamiento por cortos periodos de tiempo"²⁴. A pesar de que, a juicio de una gran parte de la doctrina, la diferenciación entre las viviendas de uso turístico y los apartamentos es clara, muchas de las comunidades autónomas que regulan en una misma norma estos dos tipos de arrendamientos, así Galicia, Cataluña, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Castilla-La Mancha son algunos ejemplos. En cambio, otras comunidades autónomas como Andalucía, Aragón, Cantabria o País Vasco han optado

basísticas

como es el caso de

²³ Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. Boletín Oficial del Estado, 30 de noviembre de 2007, núm. 287. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>.

²⁴ NORIEGA RODRÍGUEZ, Lydia. «Análisis de la normativa sectorial de arrendamientos de vivienda de uso turístico». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 791, 2022, pp. 1493-1544.

por establecer regulaciones específicas dirigidas únicamente a las viviendas de uso turístico. → [¿Y NO REGULAN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS? SI ES ASÍ, DÍGME]

En la normativa autonómica sobre arrendamientos ^{de de} turísticos, se emplean diferentes denominaciones según la región. La más común es "vivienda de uso turístico", utilizada en comunidades como Asturias, Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Galicia, La Rioja, Madrid, Murcia y el País Vasco. Otras comunidades, como Andalucía y la Comunidad Valenciana, prefieren el término "viviendas con fines turísticos", mientras que en Canarias se denominan "viviendas vacacionales", en Baleares "estancias turísticas en viviendas de uso residencial" y en Navarra "viviendas turísticas". Independientemente de la terminología empleada en cada comunidad autónoma para referirse a estas viviendas ^(-y) sean "viviendas de uso turístico", "viviendas con fines turísticos", "viviendas vacacionales" u otras denominaciones ⁽⁻⁾, todas las normativas sectoriales comparten un criterio fundamental: estas propiedades deben estar localizadas en inmuebles de uso residencial. Este requisito garantiza la integración de estas viviendas en el entorno urbano y su adecuación a las condiciones propias de las áreas destinadas a la convivencia residencial. No obstante, algunas ^{normas} regulaciones, como la de Galicia, introducen excepciones, permitiendo su ubicación en suelos de uso no residencial siempre que la normativa urbanística local lo contemple.

CISA DE LOS NORMAS

NORIEGA RODRIGUEZ, con carácter general, define las viviendas de uso turístico como "aquellas viviendas amuebladas y equipadas para su utilización de forma inmediata, que son cedidas de forma temporal, habitual y lucrativa por su titular dominical a terceros, produciéndose su comercialización o promoción mediante canales de oferta turística o de cualquier otra forma."

Los decretos autonómicos analizados establecen distintas formas de regular los canales a través de los cuales pueden ser ofertadas las viviendas de uso turístico, ^{y definen} definiendo criterios que presumen su finalidad turística. En el artículo 3 del Decreto ^{28/2016} de Andalucía, se consideran canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y aquellos en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. De manera similar, el artículo 3.b del Decreto 48/2016 de Canarias amplía esta definición ^{incluyendo} incluyendo no solo agencias de viaje y centrales de reserva, sino también páginas web de promoción, Marketplace y cualquier canal que permita la reserva de alojamiento o la publicidad en cualquier medio o soporte con connotaciones turísticas. En Aragón, el artículo 2 del Decreto ^{1/2023} mantiene esta

→ No debería ir al "concepto" y No en el apartado de legislación autonómica

línea, pero incorpora expresamente la publicidad en medios de comunicación social relacionados con el turismo. Finalmente, la normativa de la Región de Murcia, en su artículo 5.4 del Decreto 256/2019, adopta una postura más amplia, estableciendo que la comercialización se presume no solo en los canales de oferta turística tradicionales, sino por cualquier otro medio de promoción o comercialización. En definitiva, las regulaciones autonómicas coinciden en la importancia de las plataformas digitales y las agencias como principales canales de comercialización, aunque algunas comunidades, como Murcia, adoptan una definición más flexible y extensa de los mecanismos de oferta.

La regulación autonómica sobre la posibilidad de arrendar parcialmente o por habitaciones las viviendas de uso turístico presentan diferencias significativas entre los distintos territorios. En la Comunidad Foral de Navarra, la normativa guarda silencio al respecto, sin establecer una regulación específica. Sin embargo, otras comunidades autónomas han legislado de manera expresa prohibiendo el arrendamiento por habitaciones y exigiendo que la vivienda se ceda en su totalidad. Así, el artículo 3 del Decreto 1/2023 de Aragón establece que las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo, sin permitirse la cesión por estancias. De igual forma, en la Comunidad Valenciana, el artículo 47 del Decreto 10/2021 define las viviendas de uso turístico como inmuebles completos, sin posibilidad de cesión parcial. Por su parte, la normativa de la Comunidad de Madrid, en su artículo 2.2 del Decreto 79/2014, también exige que las viviendas sean alquiladas en su totalidad, excluyendo expresamente la posibilidad de arrendamiento por habitaciones. En definitiva, aunque existen diferencias en la regulación, la tendencia mayoritaria entre las comunidades autónomas es la prohibición del alquiler por habitaciones, garantizando que las viviendas de uso turístico sean cedidas en su integridad.

2.2.2.3 Ordenanzas municipales

En relación con la normativa local aplicable a los alquileres turísticos, resulta importante destacar que numerosas corporaciones locales en España están ejerciendo sus competencias en materia de urbanismo para establecer regulaciones específicas que ordenen esta actividad. Aunque no es propósito de este trabajo realizar un análisis exhaustivo de todas las disposiciones locales vigentes, cabe resaltar que estas normativas suelen apoyarse en la legislación autonómica sectorial para definir las condiciones bajo las cuales puede desarrollarse el alquiler turístico. Así, a modo de ejemplo, el Decreto

ordenanzas

Se apoyan

directos sobre la materia

28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en Andalucía establece en el artículo 2: *“En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.”*²⁵

En este sentido, muchas administraciones locales regulan esta actividad, fijando criterios que abarcan desde las características de los inmuebles permitidos hasta los requisitos administrativos para el desarrollo de esta actividad económica. Estas medidas responden a la necesidad de equilibrar el desarrollo del turismo con el ordenamiento territorial y la protección de los usos residenciales, especialmente en aquellas ciudades donde el impacto del turismo sobre la vivienda ha generado tensiones sociales y económicas.

2.2.3 Requisitos para la explotación de alojamientos turísticos

Los requisitos para la explotación de viviendas de uso turístico se encuentran regulados por la normativa sectorial de cada comunidad autónoma. No obstante, tras un análisis exhaustivo de la legislación aplicable en las distintas regiones, se observa que la mayoría de los requisitos presentan un alto grado de homogeneidad, lo que contribuye a la simplificación del proceso de explotación de este tipo de alojamientos a nivel nacional.

Entre los requisitos más relevantes, destaca la obligación de presentar una declaración responsable por parte del propietario de la vivienda o, en su defecto, de la persona que vaya a desarrollar la actividad de arrendador, requisito esencial para iniciar la actividad de manera legal y conforme a la normativa vigente. La Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares define la declaración responsable como: *“el documento suscrito por una persona interesada en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que, ya en el momento de presentarla, cumple todos los requisitos establecidos por la normativa vigente, sea turística o de cualquier otra índole, para*

²⁵ **Junta de Andalucía.** Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 2 de febrero de 2024, núm. 24. Disponible en: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/>.

A continuación
se identifican

iniciar el ejercicio de una de las actividades turísticas reguladas en la presente ley; que dispone de la documentación que lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el plazo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad."²⁶ Esta declaración responsable, deberá de seguir un modelo oficial en cada comunidad autónoma y contener unos requisitos mínimos. ~~Con carácter general, los requisitos que debe contener la declaración responsable en todas las comunidades autónomas son los siguientes.~~

Es imprescindible la identificación de la vivienda, lo que incluye su dirección y referencia catastral, así como su capacidad máxima de alojamiento. En este sentido, únicamente se admite una vivienda por cada referencia catastral, salvo en aquellos casos en los que la normativa permita la existencia de dos o más viviendas con la misma referencia. Asimismo, se debe proporcionar la identificación de la persona o entidad explotadora de la vivienda, ~~detallando~~ el título que la habilita para desarrollar la actividad. En esta sección se debe incluir también un número de teléfono y una dirección de correo electrónico, con el fin de recibir avisos relacionados con notificaciones electrónicas. Si la persona o entidad explotadora no coincide con el propietario del inmueble, será necesario especificar también la identificación de la persona propietaria o titular del inmueble. Esta información es clave ~~para garantizar~~ la trazabilidad de la propiedad y evitar posibles conflictos legales. ~~y detalles~~

Otro requisito fundamental es la manifestación expresa de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que, en su caso, ha sido descalificada de dicho régimen. Esta declaración busca evitar la explotación turística de inmuebles sujetos a restricciones que limiten su uso. De igual manera, se debe declarar que la vivienda es compatible con el uso turístico de acuerdo con la planificación u ordenación urbanística aplicable. Este requisito asegura que el inmueble cumple con las normativas municipales y autonómicas en materia de ordenación del territorio.

Además, es necesario otorgar una autorización expresa para la cesión e intercambio de datos entre las Administraciones públicas competentes. Esto incluye la colaboración con las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias, ~~permitiendo~~ un adecuado control y seguimiento de la actividad. ~~También se debe~~
para permitir

²⁶ Comunidad Autónoma de las Illes Balears. (2012). Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears. Boletín Oficial del Estado (BOE), núm. 189, de 8 de agosto de 2012. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-10610>.

manifestar que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico según lo establecido en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Por último, la declaración debe especificar el período o períodos en los que se prestará el servicio turístico, lo que permite a la Administración conocer la temporalidad de la actividad y su posible impacto en la zona donde se ubica la vivienda.²⁷²⁸

La administración turística de cada comunidad autónoma se encargará de acometer las correspondientes inspecciones para comprobar si verdaderamente se cumplen con todos los requisitos expuestos en la declaración responsable. Si la administración encontrase defectos o irregularidades en el cumplimiento de los requisitos, procederá a la revocación de la licencia de vivienda de uso turístico, aplicando el régimen sancionador contemplado en la normativa sectorial correspondiente.

Las viviendas de uso turístico deben cumplir requisitos adicionales que garanticen su idoneidad y habitabilidad. Estas deben estar amuebladas y equipadas con electrodomésticos, utensilios de cocina y productos básicos de limpieza, además de disponer de suministros esenciales como electricidad y agua corriente. Los baños deben estar completamente acondicionados, incluyendo elementos como toallas, artículos de higiene y medidas de seguridad como suelos antideslizantes. Asimismo, se requiere ropa de cama de calidad, mobiliario adecuado y colchones en buen estado. Estas viviendas deben contar con detectores de humo, extintores y botiquines, así como ofrecer información turística y manuales de uso para electrodomésticos, asegurando comodidad y seguridad a los huéspedes.

Definido de 1º vez que bucles y no verdu
o incluido en el plan de org.

²⁷ **Junta de Andalucía.** Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 2 de febrero de 2024, núm. 24. Disponible en: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/>.

²⁸ **Gobierno de Canarias.** (2015). Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Boletín Oficial de Canarias, núm. 101. Recuperado de <https://sede.gobcan.es/cpji/boc>

3 Economía colaborativa

La economía colaborativa se ha consolidado como un pilar esencial en el desarrollo y expansión del mercado de alquiler de viviendas de uso turístico, impulsando su accesibilidad y dinamismo. Este fenómeno, caracterizado por el uso intensivo de plataformas digitales, ha transformado las relaciones entre particulares y los sistemas tradicionales de alojamiento. En este contexto, resulta necesario abordar los aspectos generales que la sustentan para comprender su papel en la evolución de esta forma de turismo y sus implicaciones en la sociedad actual. MONTERO PASCUAL define la economía colaborativa como *"Modelo de organización industrial en el que una plataforma electrónica facilita la contratación de servicios, incluyendo el servicio de arrendamiento de bienes, ofertados por un grupo de usuarios (prestadores) y demandados por otro grupo de usuarios (consumidores)."*²⁹

Existen diversos factores que caracterizan la economía colaborativa. El elemento central para el desarrollo de la economía colaborativa es el uso de las tecnologías de la información y la comunicación, es decir, si los usuarios que participan en las plataformas digitales no tuvieran acceso a internet, no sería posible que este sistema funcionase pues la oferta y demanda nunca se encontrarían. Las plataformas aprovechan su alto poder de procesamiento para ejecutar algoritmos que facilitan la vinculación instantánea entre proveedores y consumidores de servicios. Esta conexión se realiza en tiempo real a través de Internet, utilizando la geolocalización proporcionada por los dispositivos móviles desde los cuales acceden los usuarios.

La economía colaborativa se caracteriza por ofrecer a quienes hacen uso de ella, un mercado multilateral donde se realizan transacciones entre oferentes de servicios y los consumidores que los demandan. La CNMC define los mercados multilaterales como *"plataformas que facilitan la interacción entre múltiples grupos de usuarios, como proveedores y consumidores, permitiendo transacciones eficientes y beneficiosas para todas las partes involucradas. Estas plataformas actúan como intermediarios que*

²⁹ Montero Pascual, J. J. (2017). *Capítulo 1: La regulación de la economía colaborativa*. En *La regulación de la economía colaborativa: Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas*. Tirant Online. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

conectan a diferentes actores económicos, optimizando el uso de recursos y fomentando nuevas oportunidades de negocio."³⁰

La prestación de servicios entre iguales es una nota diferencial de los modelos de economía colaborativa. La reducción de los costes de transacción ha facilitado la incorporación al mercado de pequeños proveedores y particulares que, hasta ahora, habían sido considerados meros consumidores. Anteriormente, la competitividad de grandes empresas y profesionales del sector predominaba debido a las barreras económicas y operativas que dificultaban la participación de actores no profesionalizados. Sin embargo, con la evolución de las plataformas digitales, se ha generado un entorno donde estos pequeños oferentes pueden competir en igualdad de condiciones con las grandes estructuras tradicionales. Este cambio es particularmente evidente en el sector del alojamiento, donde propietarios individuales pueden ofrecer servicios en sus propias viviendas o segundas residencias. Este modelo, conocido como economía entre pares o *peer-to-peer*, ha transformado la dinámica del mercado, ~~democratizando~~ el acceso a la oferta de bienes y servicios.³¹

Ly no democratizado

La economía colaborativa genera efectos positivos para sus usuarios, lo que permite analizar las ventajas que estos modelos de intercambio aportan a la sociedad en términos de eficiencia, accesibilidad y optimización de recursos. Según el estudio realizado por ALONSO-PESQUERA ÁLVAREZ, los modelos "peer-to-peer" tienen muchas ventajas para la sociedad, pero también inconvenientes. Entre las principales ventajas que presentan los modelos de economía colaborativa se encuentra, en primer lugar, la posibilidad de obtener beneficios económicos tanto para el oferente como para el demandante. Este beneficio puede materializarse a través de una ganancia monetaria directa, como la reducción de costes en la adquisición de un servicio, o mediante el intercambio de bienes y servicios sin necesidad de una transacción económica. Asimismo, estos modelos permiten un aprovechamiento más eficiente de bienes y recursos infrutilizados, optimizando su uso y ofreciendo alternativas de acceso temporal que resultan más atractivas que la compra tradicional. Además, la entrada de nuevos actores

³⁰ Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). (2016). *Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*. CNMC. Recuperado de <https://www.cnmc.es>

³¹ Montero Pascual, J. J. (2017). *Capítulo 1: La regulación de la economía colaborativa*. En *La regulación de la economía colaborativa: Airbnb, Blablacar, Uber y otras plataformas*. Tirant Online. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>

en los mercados impulsados por la economía colaborativa fomenta una mayor oferta y competitividad, lo que se traduce en una mejora de la productividad y la calidad del servicio, además de una reducción en los costes para los consumidores. Por último, la constante interacción entre usuarios y la inmediatez en el acceso a las plataformas facilitan la adaptación de la oferta a las necesidades reales del mercado, promoviendo así nuevas formas de consumo e incentivando la innovación en los distintos sectores económicos.

A pesar de las numerosas ventajas que ofrece la economía colaborativa, también presenta una serie de inconvenientes y desafíos que afectan tanto a los usuarios como a los actores tradicionales del mercado. Uno de los principales problemas es la aparente falta de control y regulación debido a la escasa intervención administrativa. Dado que las plataformas operan de manera digital y facilitan la interacción directa entre particulares, en muchos casos no están sujetas a las mismas ~~normativas~~ administrativas, fiscales o de seguridad que los servicios tradicionales, ~~generando~~ la percepción errónea de que funcionan sin supervisión. Esta situación también puede derivar en un incumplimiento de obligaciones fiscales, ya que no siempre se establece un marco claro para la tributación de los ingresos generados a través de estos modelos. *por lo que son*

Asimismo, la economía colaborativa puede generar situaciones de competencia desleal con los operadores tradicionales, quienes deben cumplir con regulaciones y cargas fiscales que, en muchos casos, no afectan a los prestadores de servicios en plataformas digitales. Esta desigualdad ha provocado conflictos en distintos sectores, manifestándose en protestas y reivindicaciones por parte de los afectados. En el sector del alojamiento, esta situación se manifiesta en la competencia entre los alojamientos tradicionales, como hoteles y hostales, y los prestadores particulares que ofrecen sus viviendas a través de plataformas digitales. Mientras que los establecimientos hoteleros deben cumplir con ~~normativas~~ estrictas en materia de licencias, seguridad, higiene y fiscalidad, muchos anfitriones en plataformas de alquiler vacacional operan sin los mismos requisitos, lo que genera una desigualdad competitiva.³²

³² Alonso-Pesquera Álvarez, T. (2022). *Derecho, economía colaborativa y nuevos modelos de negocio*. En E. Ortega Burgos (Coord.), *Nuevas tecnologías*. Tirant Online. Recuperado de <http://www.tirantonline.com>.

4 Derecho de propiedad

4.1 El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico español

4.2 Limitaciones al derecho de propiedad

4.3 Efectos del contrato de arrendamiento sobre el derecho de propiedad

4.4 Conflictos entre el derecho de propiedad y la libertad de arrendamiento