



FACULTAD DE DERECHO

**LA ACTUAL CONTROVERSI A ENTRE LOS
LÍMITES A LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA
REGULACIÓN DE ARRENDAMIENTOS
VACACIONALES MEDIANTE
PLATAFORMAS WEB**

El caso de Baleares y Airbnb

Autor: Inés Guerra Molina

5º E3 B

Derecho Constitucional

Tutor: Frederico de Montalvo Jaaskelainen

Madrid

Abril 2018

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

Resumen

El proposito del presente trabajo monográfico de investigación, el cual reviste la forma de Trabajo de Fin de Grado, es el estudio de la controversia entre el derecho a la Propiedad Privada reconocido constitucionalmente y los límites impuestos por distintas leyes autonómicas las cuales prohíben o dificultan el arrendamiento de inmuebles de uso vacacional gestionado por particulares mediante el uso de plataformas web para publicar dicha oferta de arrendamiento y contactar con posibles arrendadores.

Bajo este fin, este estudio se centra en el caso de las Islas Baleares y la ley autonómica 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Illes Balears la cual regula esta cuestión en el archipiélago. Como se analiza a lo largo de este trabajo, la regulación en esta comunidad autónoma es muy rígida, lo que imposibilita el libre mercado en la materia en cuestión. Para aproximar el tema, en primer lugar se realiza un profundo examen del contexto social que rodea al tema. Para después, proceder a una comparativa autonómica reflejando cual es la situación actual en las distintas autonomías que compone España para pasar, posteriormente, a un profundo examen de la problemática de enfoque constitucional. El cual va a permitir llegar a conclusiones claras y objetivas sobre el tema que aquí se indaga.

Palabras clave

- Propiedad privada
- Economía colaborativa
- Turismo
- Islas Baleares
- Airbnb
- Alquiler vacacional

ABSTRACT AND KEY WORDS

Abstract

The purpose of this research project, which reviews the form of Final Degree Project studies the controversy between the legal right of private property regulated by different autonomies who prohibit or hinder the lease of real estate during holiday period. This rent use to be managed by individuals through the use of web platforms for the public, offer of repentance and contact with possible contributors.

Under these premises, this study focuses on the case of the Balearic Islands and the Act 8/2012, of July 19, of the Tourism of the Balearic Islands, which regulates this issue in the place. As it is analyzed throughout this project, regulation in this region is very rigid, which makes the free market impossible in this matter. To bring the subject closer, first of all, an exploration of the social examination of the world that surrounds the subject, is going to be studied in order to proceed to a comparative autonomy that reflects what is the real situation in the different autonomies that make up Spain to move forward to a thorough examination of the problematic constitutional approach. All this will allow to reach clear and objective conclusions on the subject that is investigated here.

Key words

- Private property
- Collaborative economy
- Tourism
- Balearic Islands
- Airbnb
- Holiday lease

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. APROXIMACIÓN A LA PROBLEMÁTICA: PROPIEDAD PRIVADA Y ECONOMÍA COLABORATIVA VS REGULACIÓN AUTONÓMICA.	5
3. CONTEXTO SOCIAL. LA UBERIZACIÓN DE LA ECONOMÍA	7
4. LEY 8/2012, DE 19 DE JULIO DEL TURISMO DE LAS ILLES BALEARS, DE 19 DE JULIO DEL TURISMO DE LAS ILLES BALEARS. CONTEXTO, ANÁLISIS Y JURISPRUDENCIA.....	14
5. COMPARATIVA DE LA REGULACIÓN DEL FENÓMENO “ARRENDAMIENTO VÍA PLATAFORMAS WEB” ENTRE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.	29
6. ANÁLISIS DEL ART. 33 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. “LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS CIUDADANOS”: EL DERECHO DE LA PROPIEDAD PRIVADA	38
7. CONCLUSIONES. UNA NUEVA REALIDAD SOCIAL: RENOVARSE Y REINVENTARSE	44
8. BIBLIOGRAFÍA	47
1. Legislación	47
2. Jurisprudencia	48
3. Obras doctrinales	48
4. Consulta y otros informes	49

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de esta investigación es realizar un análisis del contexto económico, social y legislativo que rodea a la problemática de cómo gestionar la economía colaborativa en lo que respecta a la propiedad privada y, hasta qué punto se puede regular mediante leyes autonómicas se puede limitar de derecho de propiedad privada constitucionalmente reconocido.

El problema principal se plantea cuando los ciudadanos de ciertas comunidades autónomas con gran afluencia turística empiezan a arrendar sus viviendas, ya sean primeras o segundas viviendas, por cortos periodos de tiempo. Esto que aparentemente puede parecer un negocio jurídico muy complicado, la economía colaborativa de la mano de plataformas web han simplificado el tráfico comercial que esto suponen. Gracias a una sencilla aplicación móvil o sitio web los internautas pueden encontrar la convergencia entre ofertantes de hospedaje y demandantes del mismo.

Se trata de una cuestión muy compleja a la hora de regularla ya que se ven muchos intereses contrapuestos. Por un lado, tasar esta práctica supone controlar el turismo masivo que esta situación puede traer consigo. Pero a su vez, esto supone una posible intromisión en un derecho constitucional como es la propiedad privada. Asimismo, la economía colaborativa cada día es más real e intentar frenar este fenómeno bruscamente puede acarrear consecuencias muy negativas. Por último, esto podría generar una injusticia nacional, ya que se trata de una materia que está siendo objeto de regulación a nivel autonómico, por lo que esto está creando desigualdades entre las distintas comunidades autónomas españolas.

Para llevar a cabo esta investigación se ha procedido a aplicar una metodología basada en la búsqueda bibliográfica de textos doctrinales y noticias de actualidad sobre la problemática expuesta. En esta misma línea, la revisión y análisis de jurisprudencia también ha tenido un papel protagonista ya que gracias a ello se ha podido reflejar cual es la postura de la justicia entorno a esta cuestión. Con el fin de llegar a conclusiones certeras tras este profundo estudio.

El objeto principal de este trabajo monográfico es analizar el contexto social y económico que se circunscribe entorno a la polémica creada por la aplicación de una estricta regulación autonómica en esta materia. Para proceder a la búsqueda de posibles soluciones factibles teniendo en cuenta los distintos agentes de interés y el contexto social en el que se desarrolla la cuestión se ha procedido a un análisis de cómo afrontar la cuestión desde el punto de vista la Constitución Española y el derecho de propiedad privada en ella reconocido.

2. APROXIMACIÓN A LA PROBLEMÁTICA: PROPIEDAD PRIVADA Y ECONOMÍA COLABORATIVA VS REGULACIÓN AUTONÓMICA.

Por todos es bien sabido que el turismo es uno de los grandes pilares de la economía española, y es que su aportación al PIB nacional está creciendo exponencialmente, suponiendo en los últimos años alrededor de un 16%¹. Pero ¿qué hay detrás de esta “gallina de los huevos de oro” del turismo? Cómo se desarrollará en este trabajo, concretamente a través del ejemplo de las Islas Baleares, el “boom” turístico ha venido auspiciado no solo por la gastronomía y el maravilloso clima que ofrece nuestro país, sino también por la proliferación de una nueva forma de “ofrecer turismo”, a través de nuevas aplicaciones como *Airbnb*, *wimdu*, *booking*, *homelidays*, *homestay* o *homeaway* entre otras cientos, por las que se establece un contacto directo entre particulares que ofrecen sus segundas o, en ocasiones primeras residencias como apartamentos para obtener así unos ingresos extra. Esta idea, resulta totalmente compatible con el derecho a la propiedad (y a la libre disposición sobre la misma) recogida en el artículo 33 de la Constitución. Entonces, ¿qué ha podido llevar a que este derecho a arrendar libremente una vivienda, situada, digamos en la isla de Mallorca, se haya visto radicalmente afectado por una regulación autonómica asfixiante y que no me permite rentabilizar la misma?

Imaginemos el hipotético caso de una familia que a raíz del endurecimiento (en ocasiones extremo), de los requisitos para poder ofrecer su vivienda en alquiler vacacional, se ha encontrado con la imposibilidad de sostener esa situación, ya que esos ingresos se destinaban al mantenimiento de la vivienda o al pago de impuestos (impuesto de basuras, de agua, el IBI, etc.). La realidad es que una familia que vive en Madrid (o cualquier otro punto de la península), y tenga una casa heredada o comprada en Mallorca, a efectos prácticos la puede usar como casa de vacaciones solo unas semanas al año. Es por esto por lo que el arrendamiento vacacional permitía que esta familia ficticia pudiese mantener la casa sin problemas, y sin tener que hacer grandes desembolsos de dinero, ya que con esta actividad conseguían cubrir la mayoría de los gastos que genera la vivienda. Pero

¹ Caixa Bank., “El Turismo representa el 16% del Producto Interior Bruto en España”

ahora, ante la imposibilidad de anunciar la propiedad en portales web y aplicaciones, esta fuente de ingresos ha desaparecido.

Ha sido el cómputo de todos estos factores (algunos de índole personal) junto con la firme creencia de que prohibir este tipo de actividades es totalmente contrario a la dirección en que las relaciones sociales se mueven hoy en día lo que me ha llevado a analizar todos los factores, situaciones e intereses que han llevado a estas regulaciones, porque seamos honestos, el turismo tradicional en que los hoteles cubrían de forma casi monopolista toda la demanda de hospedaje está dando un giro de 180° a nivel mundial hacia esta nueva forma, más adaptada a las necesidades y gustos particulares de cada turista.

Para entender el contexto social en el que hoy en día nos movemos, haré referencia a la idea que Luc Ferry en su libro “La revolución transhumanista” defiende de cómo la “Uberización”² del mundo va a transformar nuestras vidas. Para seguidamente hacer una profunda reflexión de las causas o motivos que han podido llevar al desarrollo de estas regulaciones, realizando después una comparativa entre las diferentes normativas aprobadas en diferentes Comunidades Autónomas (a partir de ahora CCAA), haciendo un especial hincapié en el caso Balear, por ser el que más impacto social y mediático ha generado. Finalmente estudiaré el fundamento constitucional que ha dado base a este trabajo, que no es otro que el reconocimiento del derecho de propiedad recogido en el artículo 33 de la Norma Suprema³ y también se hará referencia a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, con el fin de determinar el rumbo que las interpretaciones de dicho precepto están tomando.

² Ferry,L. *La revolución transhumanista*, Editorial Alianza, Madrid 2017

³ Constitución Española de 1978 (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

3. CONTEXTO SOCIAL. LA UBERIZACIÓN DE LA ECONOMÍA

Comencemos por tratar de entender o al menos hacernos una idea del contexto social en el que hoy en día vivimos. No es que dude de la capacidad de entendimiento de quien está leyendo, simplemente lo considero un tema tan complejo y cambiante que resulta difícil saber en ocasiones las razones por las que vamos en el rumbo en que lo hacemos.

Es claro que el origen de estas nuevas formas de relacionarnos social y económicamente tiene su punto de partida en la aparición de internet y las nuevas tecnologías. Estos soportes, han permitido la proliferación de nuevas empresas que han cambiado la forma de hacer las cosas. En su libro “La revolución transhumanista”, Luc Ferry aborda pormenorizadamente el surgimiento de esta nueva realidad social, en la que las relaciones sociales son ahora digitales y las empresas como *Airbnb* o *Blablacar* consiguen reducir costes y obtener grandes beneficios a través de la “socialización” de sus servicios.

Ferry lleva a cabo su argumentación moviéndose en torno a la tesis transhumanista de Jeremy Rifkin. Rifkin defiende que esta relación entre internet y la nueva “economía colaborativa” por la que los particulares tejen relaciones económicas por sí mismos a través del ofrecimiento de servicios, como es el caso de los portales de alquiler vacacional, viene generado por un profundo cambio de mentalidad, sobre todo entre los más jóvenes. Rifkin apoya su tesis en que las relaciones sociales no son ya “capitalistas”, sino profundamente solidarias y empáticas. En el contexto de una sociedad de estas características, las relaciones sociales se organizan lateralmente, al margen de los Estados y los Mercados, es por ello que, al romperse todas las jerarquías, la sociedad se organiza en “redes colaborativas”, que Rifkin denomina “procomún”. Para Rifkin todo esto nos está conduciendo inexorablemente al fin del capitalismo.

Ferry, se opone abiertamente a las conclusiones de Rifkin, es más, considera que no es el fin del capitalismo sino al surgimiento del hipercapitalismo el fenómeno que estamos viviendo hoy en día.

Inicia su argumentación haciendo referencia al porqué del rápido y estratosférico éxito que han tenido empresas como *Uber*, *Blablacar* o *Airbnb*. Y es que hoy en día, y especialmente las generaciones llamadas “*millennials*” no concebimos la vida cotidiana

sin internet, sobre todo sin el tipo de internet que Ferry llama “de las comunicaciones”. Los servicios de mensajería postal han sido radicalmente sustituidos por medios más rápidos y que permiten llegar a cualquier parte del mundo en unos segundos y de forma gratuita (o aparentemente gratuita), como dice Ferry, ya que empresas como *Facebook* o *Google*, que ofrecen servicios completamente gratuitos, obtienen anualmente beneficios millonarios por la venta de los datos que obtienen de sus usuarios a diferentes empresas. Sin embargo, no es ese el tema principal que nos compete, sino el de determinar qué ha llevado a que cuando queramos ir de viaje, las preferencias hayan migrado en muchas ocasiones a los servicios que ofrece *Airbnb* (nuestro gran ejemplo), en lugar de seguir acudiendo a los servicios tradicionales. Pues bien, la culpa de esto reside, según la teoría de “la larga estela” en el coste cero a la hora de ofrecer determinados servicios por internet. Mientras que hace unos años, un programa televisivo llegaba a millones de personas (porque solo había un canal, o porque solo había una serie por la noche), hoy en día, no se hace una serie para que la vea mucha gente de forma simultánea, sino que el coste cero que para las empresas audiovisuales tiene ofrecer una serie concreta a una persona concreta en el momento que esta elija, ha hecho que nos acostumbremos a ver, hacer y obtener lo que más se adapta a nuestros gustos y necesidades de forma casi inmediata. Esta es la idea que se esconde detrás del gran éxito de estas nuevas empresas, a través de *Airbnb*, puedo obtener el apartamento que mejor situado se encuentra según mis preferencias, que además tenga capacidad para el grupo de gente que yo quiera y además (en la mayoría de casos), adaptado a un rango de precios que me resulta asequible. Por lo tanto, esto no produce, ni de lejos la muerte del capitalismo, sino una nueva revolución del mismo, en el libro se la denomina la tercera revolución industrial, que al igual que las dos anteriores, se basa en la aparición de una nueva herramienta que puesta al servicio de las empresas permite la diversificación y evolución de la productividad.

Otra de las conclusiones de Rifkin que Ferry rebate de manera implacable y con cierta mordacidad, es la idea de que los jóvenes no tienen sentido de la propiedad privada. Ya que, según Rifkin, somos profundamente solidarios y desapegados a cualquier bien material. Rifkin lo ejemplifica con la bajada de los deseos de compra de coches por los jóvenes, idea que resulta fácilmente rebatible si se preguntan las verdaderas razones que han llevado a esto. Estas razones no son otras que lo caro que resulta comprar y mantener un coche, pero también la de tiempo y preocupaciones que conlleva; estar atascado, tener que cumplir con las limitaciones de estacionamiento y velocidad etc. Todo esto lleva a

que los jóvenes hayan sustituido esto por un servicio como *Uber* que pueden tener en cualquier momento y a un precio muy asequible. Por lo tanto, nuevamente, no es el más profundo altruismo ni la preocupación por el medio ambiente, sino el deseo de ver sus necesidades cubiertas con el menor esfuerzo posible lo que ha llevado al crecimiento de *Uber*, *Cabify* o *Car2go*. Esta ejemplificación se podrá llevar al sector del arrendamiento vacacional, y de nuevo centrado en los jóvenes (aunque este fenómeno no se limite a este sector demográfico en exclusiva). A la hora de irnos de viaje, buscamos una casa en la que quepa todo el grupo, cerca de la playa o del centro de la ciudad y que tenga ambiente nocturno, e incluso que tenga un mercadona al lado para poder ir a comprar sin necesidad de grandes caminatas. Y estos deseos, siempre se ven cubiertos si no en su totalidad, sí en un alto porcentaje de requisitos con alguna de las propiedades que *Airbnb* u otro portal tiene en su bolsa, por lo tanto, no cabe ningún tipo de duda sobre las razones del éxito de estas empresas.

Pero la verdadera razón de fondo será la de determinar hasta qué punto debe legislarse nuestra materia de estudio. Si este es el camino que nuestra sociedad y economía están siguiendo y que se materializa en el alza de empresas como *Uber*, *Blablacar* o *Airbnb* que presentan una forma nueva de hacer las cosas adaptadas no sólo a las necesidades sino al carácter que está tomando la sociedad, ¿no se podrán considerar legislaciones como la que ofrece la Ley 8/2012⁴ son contrarias al progreso y al hipercapitalismo al que según Ferry estamos viendo nacer?

Profundizando un poco más en el contexto socioeconómico y centrándonos en el ámbito inmobiliario, trataré explicar y analizar la profunda transformación que el mercado inmobiliario ha vivido en los últimos años, y que está directamente influido por las ideas expuestas con anterioridad; los cambios de mentalidad en la sociedad, la aparición de nuevos estilos y formas de vida, unido con las infinitas posibilidades que internet nos ofrece han hecho que nuestra concepción sobre el mercado inmobiliario haya dado un giro de 180 grados.

Actualmente, son muchos los factores que influyen a los jóvenes a la hora de ser propietarios de una vivienda. Las razones que hacen que los menores de 30 años se

⁴ Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Illes Balears (BOE núm. 189, de 30 de agosto de 2012). Revisión vigente desde 1 de enero 2018.

resistan a ello son de toda índole: social, económica y laboral. Sobre todo numerosos estudios destacan la dificultad de acceso al crédito y la precariedad laboral que hoy sufren la gran mayoría de los jóvenes españoles. El periódico *El Mundo*⁵, el pasado febrero publicaba cifras tan aterradoras como casi un 40% de desempleo en menores de 25 años, y afirma que un 15% de la población española está en riesgo de pobreza. Ante todas estas barreras, los incentivos para la adquisición de una vivienda rozan valores cercanos a cero. No por ello debemos dejar de mirar la otra cara de la moneda, los jóvenes de nuestros días viven de alquiler, cifra que cada día sube más. Las condiciones laborales que el mercado del empleo español ofrece favorecen mucho a que se viva bajo un contrato de arrendamiento frente a la posibilidad de comprar una casa. La primera razón de peso es, como ya indicábamos, la precariedad laboral, si bien hay una segunda cuestión fundamental a tener en cuenta, esta es la flexibilidad que deben tener hoy los trabajadores, los traslados en el mundo laboral actual están a la orden del día, y no por ellos suponen algo traumático para el empleado, si no que muchas veces suponen una opción de promoción. Bajo este contexto, es idóneo vivir de alquiler, ya que una hipoteca puede atarte a un lugar y no permitirte la flexibilidad que hoy el mundo laboral demanda.

Asimismo, tal y como ya indicamos, estas condiciones laborales impiden el acceso a un crédito bancario, ya que de cara a las entidades financieras, estos jóvenes con contratos laborales temporales y con sueldos muy bajos, no cumplen los requisitos para asegurarse de que si les conceden un crédito se lo vayan a poder pagar todos los meses. Es por esto, que los años anteriores a la crisis, los familiares de muchos de estos jóvenes decidieron avalarlos con sus propias viviendas o diferentes bienes. De tal forma, que el aumento de la cantidad de propiedades que los bancos acumulaban, crecía a la vez que la tasa de paro del país.

Ante la situación que se nos presenta, las formas de arrendamiento actuales también han cambiado. Dándose así, el denominado pago por uso, que tal y como afirma José Luis Ruiz Bartolomé⁶, consultor y analista inmobiliario supone: “Una alternativa que se está trasladando al ámbito inmobiliario, motivando un cambio en el paradigma del mercado”. Junto a esta nueva fórmula que cada día se asienta más, encontramos otra modalidad de

⁵ Gómez-Serranillos, MJ., “Los jóvenes se resisten a ser propietarios una vivienda” *Web oficial El Mundo* 19/2/2018.

⁶ *Vis 5.*

alquiler, no tan novedosa, pero sí que totalmente asentada en el mercado inmobiliario español, la cual es el alquiler compartido. Y es en este punto dónde las plataformas web se convierten las protagonistas. Gracias a ellas, el usuario puede encontrar, ya no vivienda, sino una habitación en cualquier parte del mundo. El auge de estas viene sobretodo dado porque ofrecen un amplio reportaje fotográfico de los inmuebles, así como un número considerable de críticas y valoraciones que hacen que el grado de fiabilidad del huésped aumente. A todo esto, se le une la facilidad y el rápido acceso de este tipo de servicios. Así pues, las plataformas web de oferta de alquiler proponen una serie de ventajas que nadie antes había sido capaz de aglutinar en el mercado inmobiliario.

No todos los expertos opinan igual, así lo recoge el periódico el Mundo. El concepto de pago por uso hay quien lo ve con ciertos matices, ya que «una vivienda no se puede comparar con la música o un coche», señala Sergio Nasarre, profesor de la cátedra de Vivienda de la universidad catalana Rovira i Virgili. «La economía colaborativa es buena y tiene sus ventajas. Pero en el caso de una casa, esta fórmula debe estar muy regulada y controlada para evitar irregularidades, como las acaecidas en el ámbito de viviendas turísticas, o plataformas como *Uber*»

Innovar, sí, pero manteniendo un control estricto. Y siempre bajo la consigna, como reclaman desde el sector, de dar respuestas a un colectivo, el de los jóvenes, que bien por gusto o por impedimento no poseen un hogar estable.

Este contexto no viene solo incentivado por la economía y el mercado laboral español, si no que más bien viene promovido por los cambios culturales, que han provocado un continuo descenso en el número de matrimonios y han instaurado el modelo de familia monoparental.

Aún con todo esto, el actual porcentaje de españoles que vive de alquiler está en torno a un 16%, lo cual dista mucho de la media europea, que alcanza el 33,5% y mucho más de la media alemana la cual alcanza casi a la mitad de población de Alemania.

Por otro lado, se han tomado tanto medidas políticas desde el gobierno como comerciales desde el sector inmobiliario para incentivar la compra de viviendas por parte de los jóvenes españoles, si bien es cierto que la preferencia de este colectivo sigue siendo vivir alquilados por las razones ya expuestas. Es por ello por lo que distintas administraciones también se han preocupado por esta situación dando ayudas al público joven ya existe

una fuerte demanda por aquellos que no quieren comprar. Estas ayudas parecen más que necesarias según los datos que presenta *urbanData Analytics* ya que según estos el alquiler en Madrid y Barcelona ha subido entre 11 y 12€ por metro cuadrado, lo cual es una gran subida teniendo en cuenta que la franja temporal de la misma ha sido solamente dos años. La parte positiva de todo esto es que se está profesionalizando el negocio del alquiler, tanto en la realidad como en red, gracias a todas las plataformas y páginas web que facilitan a millones de internautas la búsqueda de su hogar.

Dos buenos ejemplos de esto son *Testa Residencial*, una promotora centrada en el mercado del alquiler de viviendas que prevé en menos de un año salir a bolsa, el otro sería *Spotahome*, una plataforma web a caballo entre los servicios que puede ofrecer *Airbnb*, dedicado más a la corta estancia o alquiler vacacional e, idealista o fotocasa cuyo principal mercado en lo que se refiere alquiler es a largo plazo, normalmente con períodos mínimo de un año. Lo que esta nueva plataforma ofrece es alquiler de viviendas por periodos inferiores a un año, que en resumidas cuentas aglutina las necesidades de los “*millennials*” en términos de vivienda. *Homiii* es otra plataforma también dedicada a lo mismo que *Spotahome* pero por habitaciones en lugar de viviendas en su totalidad.

Por último, destacar que son muchos agentes los que participan en este mercado y la gran mayoría de ellos se han unido a la revolución de las plataformas digitales como vía para vender los servicios que ofrecen, lo cual no deja indiferente ni apartado a ningún sector. Así pues, el pasado febrero, el líder de los supermercados en el País Vasco anunciaba unirse ella, Eroski⁷ cuenta con una agencia de viajes, viajes *Eroski* mediante la cual cada año ofrece servicios de este tipo a sus clientes. Afirma que el mercado del alquiler es un punto fuerte en nuestros días, ya que cada vez son más los viajeros que prefieren esta forma de alojamiento ante todas las posibles. El crecimiento interanual que la compañía registra en lo que se refiere a alquiler está entorno a un 10%, contando con 19.000 viviendas. Este año pretende aumentar el número de viviendas hasta llegar a los 20.000 apartamentos. Asimismo, tiene pensado lanzar su propia plataforma web para ofrecer este servicio en la red, siempre cumpliendo con el marco legal y las garantías al respecto.

Por último, según nos informan los expertos “los jóvenes seguirán imponiendo sus demandas y sector deberá ofrecerles respuestas. Por lo que esta tendencia creciente de la preferencia por el alquiler de viviendas en lugar de su compra hará que, en los próximos

⁷ Bulla, A., “Eroski se suma a Carrefour en portenciar los apartamentos” *Web El Preferente* 20/2/2018.

años, el mercado inmobiliario tenga que seguir reinventado sus normas de funcionamiento de forma que, al igual que el resto de sectores (incluido el jurídico), sean capaces de dar respuesta a las nuevas situaciones y realidades que vayan surgiendo a medida que la “economía colaborativa” crezca y genere nuevas formas de relacionarnos entre nosotros.

4. LEY 8/2012, DE 19 DE JULIO DEL TURISMO DE LAS ILLES BALEARS, DE 19 DE JULIO DEL TURISMO DE LAS ILLES BALEARS. CONTEXTO, ANÁLISIS Y JURISPRUDENCIA.

Como se venía exponiendo, estamos siendo testigos del nacimiento de una nueva era. Y como vivimos en un Estado democrático y de derecho, el ordenamiento jurídico, debe ir adaptándose y dando respuestas a las nuevas situaciones jurídicas que puedan plantearse en la sociedad.

Si tuviésemos que destacar un hito en esta historia reciente de la humanidad, la mayoría pensaría en la llegada de internet como fenómeno por excelencia que ha cambiado irremediablemente nuestras vidas. Desde el día en que llegó, nuestra realidad no ha hecho más que cambiar a pasos agigantados, hasta el punto de que, en algunos casos, hemos llegado a desarrollar una dependencia total y absoluta de este potente instrumento. Podrían escribirse casi infinitos libros y tesis (de hecho, los hay) sobre qué sucedería si internet un día cayese. Este fenómeno se ha convertido en mucho más que una herramienta de búsqueda y comunicación, ya que actualmente podemos controlar las luces de una casa, tener televisión a través de internet sin necesidad de otros dispositivos, como hace poco era el cable de antena para ver la televisión.

Echando la vista atrás, resaltamos como a lo largo de la historia ha habido determinadas innovaciones o descubrimientos que revolucionaron la historia de la humanidad en su día. Un gran ejemplo de esto fue la rueda, ya que no solo facilitó el transporte, sino que entre otras muchas de sus utilidades transformó el mundo de la construcción permitiendo que las ciudades crecieran y por tanto los grandes imperios se creasen. Algo parecido, ha supuesto internet en la actualidad.

Sociedad, economía y cultura, ha sufrido de manera directa el impacto de internet, este fenómeno que hace 20 años resultaba aparentemente inofensivo, ha venido a cambiar hábitos de vida y revolucionar algunas costumbres más que asentadas. Hoy en día muy poca gente hace uso de una enciclopedia para buscar información o usan el servicio postal en lugar de mail.

Centrándonos un poco más en la cuestión que aquí nos ocupa, en este trabajo de fin de grado, el sector inmobiliario se ha visto directamente influido por la era digital. Hoy en

día muchos de nosotros acudiríamos antes a portales y plataformas web a la hora de buscar una vivienda ya sea para comprarla o alquilarla que ir a una inmobiliaria de forma presencial. Tanto ha impactado internet en este sector que se ha impuesto un sistema de economía colaborativa totalmente habitual entre los internautas.

En nuestro panorama legislativo actual, la norma Europa impera sobre todos nosotros como Estado Miembro que somos. Para ello hace ya más de 50 años que fue firmado el Tratado por el cual se asentaban las bases de la Unión, más conocido entre los juristas como TFUE (Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea).

Este se configura como pilar fundamental para pertenecer a la Unión Europea, ya que sus normas son de obligado cumplimiento para todo Estado. Si nos adentramos en su texto, vemos la cantidad de libertades, derechos y obligaciones del que éste dota al ciudadano europeo. La concesión de todos estos derechos no solo va a depender del buen hacer ciudadano, ya que las normas europeas obligan en primera instancia a los legisladores y políticos de los distintos Estados Miembros. La razón de esto reside en que son ellos quienes ostentan una relación más directa con el ciudadano de a pie, de calle.

Entre este gran número de derechos y obligaciones, en el precepto 102 del TFUE⁸ encontramos como se reconoce el Derecho a la libre competencia⁹. El cual así reza: *Será incompatible con el mercado interior y quedará prohibida, en la medida en que pueda afectar al comercio entre los Estados miembros, la explotación abusiva, por parte de una o más empresas, de una posición dominante en el mercado interior o en una parte sustancial del mismo.*

Tales prácticas abusivas podrán consistir, particularmente, en:

- 1. imponer directa o indirectamente precios de compra, de venta u otras condiciones de transacción no equitativas;*
- 2. limitar la producción, el mercado o el desarrollo técnico en perjuicio de los consumidores;*

⁸ Tratado de Funcionamiento de la UE, 12 de junio de 1985.

⁹ Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal. (BOE núm. 10, de 11 de enero de 1991).

3. *aplicar a terceros contratantes condiciones desiguales para prestaciones equivalentes, que ocasionen a éstos una desventaja competitiva;*
4. *subordinar la celebración de contratos a la aceptación, por los otros contratantes, de prestaciones suplementarias que, por su naturaleza o según los usos mercantiles, no guarden relación alguna con el objeto de dichos contratos.*

Así, la libre competencia entre y en los Estados Miembros queda configurada como norma básica dentro del comercio de la Unión Europea. A nivel interno, esta cuestión de la competencia desleal viene regulada en la ley 3/1991¹⁰.

En la actualidad, la aplicación de este precepto está a la orden del día, ya que son muchas las empresas que intenta actuar por encima de ella con el fin de intentar esquivarla y así conseguir una postura aventajada en el mercado en el que operen. Ejemplos de esto son: la sentencia favorable a Telemadrid por la competencia desleal que Televisión Española hizo al copiar el formato del programa “Madrid Directo”, o la bajada de las tarifas telefónicas por una compañía para hacerse con un mayor porcentaje del mercado.

El control para evitar estas situaciones requiere mucha compenetración por parte de los Estados y de la Unión Europea. Asimismo, todo ello se debe hacerse con mucho rigor, ya que detectar una posición ventajosa en el mercado de una empresa respecto a otras no es algo que se pueda ver a simple vista.

Como contrapartida a esto, vemos que radicalizar la aplicación de este precepto llevaría a un escenario imposible, pues la excesiva defensa de la competencia puede dar lugar a que esta norma acabe siendo inútil.

En nuestro contexto nacional la normativa europea tiene un papel protagonista, siendo en muchos casos de aplicación directa, tanto para ciudadanos como para Tribunales. Sin embargo, podemos observar que la legislación española ha tenido una tendencia reticente hacia la economía colaborativa en los últimos años y por tanto queda cuestionada la libre competencia que desde la UE se defiende y promociona fervientemente.

El caso más paradigmático de ello ha sido el “fenómeno Uber”¹¹, el cual ha provocado diversas revueltas sociales, sobretudo en el gremio taxista.

¹⁰ Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal. (BOE núm. 10, de 11 de enero de 1991).

¹¹ Muñoz, O., “Uber regresa a Barcelona con el sector del Taxi a pie de guerra” *Web oficial La Vanguardia* 14/3/2018

Como se puede ver en este y otros muchos medios, la cuestión de Uber ha sido un caso muy mediático. La razón de toda esta polémica reside en que en España existe un gran número de sectores regulados en comparación con el resto de países europeos. Esto quiere decir que más allá de la regulación que vienen a tener sectores como el bancario o el transporte, los cuales han funcionado a lo largo de la historia con una gran intervención del legislador, en España se han ido regulando paulatinamente de forma estricta, exigente y costosa farmacias, taxis o estancos.

A simple vista, esto no debiera suponer un problema mayor para la economía nacional, sino que simplemente debería facilitar el comercio de estos productos dando unas garantías de calidad al consumidor. Sin embargo, la realidad española difiere mucho de esta idea. Las licencias que han tenido que pagar, farmacéuticos y taxistas, han requerido en más de una ocasión pedir préstamos hipotecarios. A pesar de estar costosísimas licencias, no en todas las ocasiones se ha dado un servicio óptimo y agradable de cara al consumidor.

En este escenario de autarquía legislativa, es lógico que la economía colaborativa no encuentre su lugar. El estricto sistema de licencias impuesto en nuestro país entra directamente en conflicto con el modelo económico colaborativo. Frente al primero; rígido, costoso e inflexible, ha surgido una alternativa cómoda, económica y simple. Vamos a explicar esta contingencia entre sistemas enfrentando a *Blablacar* con el gremio de autobuses. *Blablacar* es una empresa que “conecta conductores con pasajeros para viajar en coche compartido. Permite a los conductores ahorrar un tercio del coste del litro de gasolina por cada pasajero. Es promotor del “Consumo Colaborativo” como referencia en movilidad, movimiento cada vez más en boca debido a la crisis y al cambio de mentalidad de la población respecto a los hábitos de consumo.” La simplicidad de esta fórmula choca directamente con los elevados precios, producto del sistema de licencias, del sector transportes de nuestro país.

Ante la suma de todos estos factores, la adaptación del sistema legislativo a esta situación es muy compleja. Se deben aglutinar intereses de muy distinta índole, por un lado, hay que tener en cuenta a todos aquellos que han prestado un servicio mediante licencia y que por tanto han pagado un alto coste por ello, por otro lado no se puede pretender frenar mediante la prohibición la economía colaborativa, ya que de una forma u otra esta se trata de una realidad que se impone ante nosotros.

La inacción del legislativo ante esta realidad solo está provocando que se ralentice un proceso que tarde o temprano requerirá de una legislación competente y de calidad. Dicha calidad juega un papel clave y bidireccional, es decir, que si se dota de calidad al texto legislativo que aborde esta cuestión tanto el servicio ofrecido al ciudadano como la ley resultante. En ambos aspectos carece de sentido, ya que por un lado existen sectores que actualmente siguen teniendo una sobrerregulación y que para operar en el mercado requieren de costosas licencias, y por otro lado la economía colaborativa se impone a nosotros buscando los vacíos legales que existen ante esta novedad. Dicho en otras palabras, la convivencia entre agentes que operan en el mismo mercado donde unos están pagando por ello grandes cantidades de dinero y otros no pagan absolutamente nada, crea y seguirá creando tensión y revuelo social hasta que no exista una norma coherente para el caso.

Por lo tanto, tal y como se ha indicado anteriormente, el legislativo español, no se encuentra ante una situación ni mucho menos cómoda. Hay una gran cantidad de intereses en juego, en la medida en que resulta, cuanto menos difícil cambiar el sistema de licencias, ya que su eliminación supondría un claro perjuicio para aquellos que han tenido que pagarlas. Pero, por otra parte, no se puede frenar el rumbo que las relaciones sociales están tomando y que no es otro que la economía colaborativa. La respuesta debería ser una legislación equitativa para los intereses de ambas caras de la misma moneda, pero que en ningún caso suponga la hiperregulación y freno de la evolución de las relaciones económicas.

Sería muy simplista pensar que el derecho es “norma y sólo norma” como afirma en su *“Teoría Pura del Derecho”* Hans Kelsen. Como ya se ha dicho éste está impregnado por los diferentes elementos sociales, políticos, culturales, económicos, aunque también de valores morales y de conducta en una sociedad determinada. El Derecho tiene, por tanto, carácter regulador, fijando y consagrando lo obtenido, lo querido y como resultado de dicha función se dictarán las normas aseguradoras de las conquistas. Por tanto, el Derecho es un fenómeno posterior al hecho, que reafirmará la validez formal posterior en caso de asistir al cambio.

Pero tampoco se puede omitir que el Derecho acompaña en todo caso al fenómeno social y no es sólo regulación posterior, sino que forma parte también del contexto donde se aplica, que a la vez que nace de la sociedad la condiciona. Es esta interacción la que hace

que el Derecho también se pueda manifestar como pionero de transformaciones y estimule al cambio social estimulándolo. Esta posición del Derecho como instrumento del cambio social se ha defendida por algunos autores como María José Añón o Julius Stone entre otros.

Buena muestra de que las normas jurídicas deben, en todo caso adaptarse a la realidad social imperante en el momento concreto, lo encontramos en el artículo 3.1 del Código Civil, que presenta un criterio interpretativo integrado por los diferentes factores ideológicos, morales y económicos que revelan y plasman las necesidades y el espíritu de cada comunidad en cada momento histórico. En resumen, el precepto recomienda que se tenga en cuenta el contexto social (su espíritu y finalidad) en que se debe aplicar la norma. Como consecuencia de este “mandato interpretativo”, la jurisprudencia está en constante evolución a la zaga de una realidad social dinámica y cambiante de forma que pueda ofrecer soluciones adaptadas a los tiempos y realidades de cada momento.

Destaca la jurisprudencia del TS, y especialmente la Sentencia del 28 de abril de 2005, que resalta la vitalidad del elemento sociológico en sus interpretaciones, pero siempre aplicándolo con cautela.

En sintonía con lo anterior, y tal como refleja la reforma de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, podemos afirmar que hay una corriente que tiende a un significativo aumento de las medidas impuestas para poder arrendar casas particulares.

Este cambio viene directamente reflejado en aspectos concretos y materiales de la ley, véase en los nuevos plazos impuestos, las estrictas condiciones que conlleva la obtención de la declaración responsable y el número de informes que se deben entregar para proceder a un arrendamiento dentro del marco legal al respecto.

Estas cuestiones tienen un amplio desarrollo en la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears si bien, encontramos que en su artículo 50 se detallan directamente los requisitos para la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Artículo 50 Requisitos para la comercialización

1. *Se pueden comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas de uso residencial siempre que lleve a cabo esta comercialización la persona propietaria o se haga por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística, en los términos de esta ley y en los del desarrollo reglamentario.*

Este apartado difiere muy poco de la redacción original, amplía vastamente el rango de normas legislativas que podrá regular dicha cuestión, ya que en la redacción anterior se especificaba que los canales debían estar contenidos en el artículo 51, y en cambio tras la reforma se abre la veda a los términos de nuestra protagonista, la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears y, consecuentemente al posterior desarrollo de esta a través de un reglamento al efecto

2. *Solo se puede llevar a cabo la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas si se hace en viviendas residenciales que tengan la cédula de habitabilidad en vigor o el título de habitabilidad análogo expedido a este efecto por la administración insular competente. Están excluidas de esta exigencia las viviendas respecto de las cuales la normativa misma excepciones de esta necesidad.*

Esta especificación parece más que coherente, ya que la cédula de habitabilidad no es más que una garantía para de que la vivienda en cuestión es apta para la residencia humana. Es decir, que este cumple con los requisitos mínimo del decreto autonómico al respecto.

3. *Solo se pueden presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y, por lo tanto, llevar a cabo una nueva comercialización turística, si estas declaraciones se refieren a viviendas de uso residencial que estén ubicadas en las zonas declaradas aptas de manera expresa siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 5 o delimitadas provisionalmente de acuerdo con lo que prevé el artículo 75, ambos de esta ley.*

En todos los casos, la presentación de la DRIAT que se refiera a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, o a las de las tipologías que se determinen reglamentariamente, habilita para el ejercicio de la actividad por

el plazo que se fije reglamentariamente y que, por defecto, es de cinco años desde la presentación a la administración turística. Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística sólo si se siguen cumpliendo todos los

requisitos determinados legalmente o reglamentariamente, incluido que la zona siga siendo apta, por periodos prorrogables del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de esta, puede presentar a la administración turística una comunicación relativa al hecho de que se prorroga el plazo de comercialización por el mismo período, que sigue cumpliendo los requerimientos normativos y que tiene el certificado del órgano gestor de plazas o de la administración turística que acredita que puede disponer de manera temporal de las plazas por otro período. En caso de que se cumpla el plazo y no se haya producido esta comunicación o que la vivienda ya no cumpla los requerimientos normativos establecidos en aquel momento, incluidos los urbanísticos, tiene que cesar la actividad de comercialización de estancias turísticas, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva y las plazas tienen que retornar de manera automática a los organismos gestores de plazas o a la administración turística.

Llegamos en este punto a uno de los aspectos más conflictivos de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears y es que como consecuencia de este precepto (entre otros), se produce la llamada “zonificación”. Este fenómeno consistirá en la división en zonas o áreas que conforme a unos parámetros fijados por reglamento determinarán si la zona es apta o no para poner en alquiler viviendas particulares para el uso turístico. Por otra parte, el precepto establece que el plazo para las estancias turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal será un plazo fijado por reglamento. Resulta más que cuestionable la constitucionalidad de este precepto ya que, ¿no se podrán considerar estos plazos un aspecto esencial que ésta deba dejar acotados en lugar de proponer una cláusula en defecto? Este último párrafo, deja la puerta abierta al poder ejecutivo para poder decidir reglamentariamente sobre los condicionantes y requisitos que la vivienda ha de cumplir y por el periodo que ésta debe ser puesta en alquiler. Dando lugar a una situación de profunda inseguridad jurídica, para los propietarios de la vivienda que la quieran arrendar.

4. *No se pueden comercializar estancias turísticas en ninguna vivienda con respecto a la cual se imponga sanción firme por infracción grave o muy grave de la legalidad urbanística, mientras no se restituya esta legalidad.*

Al igual que el apartado segundo, la regulación de la simple prohibición de que bajo sanción no se podrá proceder a la comercialización de estancias turísticas de la vivienda, resulta más que lógica.

5. *Las viviendas residenciales objeto de comercialización turística tienen que acreditar la sostenibilidad mediante la obtención, previa a la comercialización, del certificado energético que se determine reglamentariamente. En defecto de reglamento, las calificaciones mínimas serán las siguientes:*

- *- Calificación F, para edificaciones anteriores al 31/12/2007.*
- *- Calificación D, para edificaciones posteriores al 01/01/2008.*

Este requisito no se tiene que exigir en las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite, caso en que se tiene que obtener la máxima que al respecto posibilite la normativa.

De nuevo, la ley regula a través de medidas supletorias, vuelve a dar el poder de regular en torno a esta cuestión a un reglamento y por ende al poder ejecutivo.

6. *Las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable deben contar con los sistemas de control del consumo de agua que se determinen reglamentariamente. En defecto del reglamento, tienen que estar dotadas de medidores o contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio a partir de una red pública de abastecimiento. Asimismo, tienen que estar dotadas de contadores individuales con respecto a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como electricidad o gas.*

Asimismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que disponga la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.

Se imponen medidas con las que controlar el consumo de agua a fin de garantizar la sostenibilidad y el abastecimiento. En este caso, las posibles restricciones reglamentarias son de carácter supletorio.

7. No se pueden presentar declaraciones responsables para comercializar turísticamente viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, en el sentido de que determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda. Para uso diferente del de vivienda se tiene que entender todo uso que permitiría una utilización diferente a la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Para las modificaciones de estas previsiones se deberá estar al régimen determinado en el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal¹².

Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior, o estos no existen, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solo a estos efectos, un acuerdo de la junta de propietarios en el cual la mayoría de personas propietarias, que al mismo tiempo constituyen la mayoría de cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que la mayoría misma puede modificar. En este supuesto, resulta de aplicación el régimen determinado en el artículo 17.7 de la Ley de propiedad horizontal. Este acuerdo se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad, con el fin de informar a terceras posibles personas adquirentes de viviendas.

Este acuerdo no es necesario si el título constitutivo o los estatutos ya admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas. Para la modificación de estas previsiones se deberá estar al régimen determinado en el artículo 17.6 de la de propiedad horizontal.

En todos los casos, en el momento de cambios en los estatutos o acuerdos de la junta de propietarios que impidan la comercialización turística, esta tiene que cesar y se tiene que comunicar a la administración.

Este apartado ha generado numerosas críticas debido a las polémicas, que ha provocado en las comunidades de vecinos sometidas a la ley de propiedad horizontal. Ya que según

¹² Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960)

éste por mayoría simple se puede modificar la posibilidad de comercializar las viviendas particulares de uso turístico.

8. *No se puede comercializar turísticamente ningún tipo de vivienda residencial sometida o que haya sido sometida al régimen de protección oficial o a precio tasado.*

La existencia de este apartado es lógica, ya que si se adquiere una vivienda de protección oficial no debería ser con la finalidad de hacer negocio con ella.

9. *Se tienen que ofrecer los servicios turísticos contenidos en el artículo 51, así como cumplir el resto de requisitos determinados por esta ley y la normativa de desarrollo.*

10. *La persona comercializadora tiene que cumplir todos los requerimientos normativos que exija la actividad, entre otros: los requerimientos que puedan ser exigibles para ejercer la actividad empresarial; los de la legislación laboral, si tiene personal contratado; y los requerimientos de carácter tributario contenidos en la normativa específica.*

Supone este precepto la “hotelización” de la oferta de viviendas particulares con fines vacacionales. Es decir, se equipará aquí al particular con el empresario, exigiendo que cumpla con los requisitos de la actividad empresarial sin estar operando a nivel corporativo sino que particular.

11. *La persona comercializadora de estancias turísticas tiene que remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen en ellas, de conformidad con la normativa de seguridad ciudadana.*

Esto se basa en la exigencia de todo establecimiento turístico el movimiento de viajeros que registran, tal y como se exige en la Ley Orgánica 4/2015¹³ o el Decreto 393/1974¹⁴.

12. *Las personas usuarias alojadas tienen que cumplir los usos de convivencia y de orden público, así como, en los casos de propiedad horizontal, las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda está ubicada. En caso de alteraciones*

¹³ Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana. (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2015).

¹⁴ Decreto 393/1974, de 7 de febrero, sobre identificación y registro de los usuarios de determinados establecimientos turísticos y de quienes alquilen vehículos, con o sin conductor. (BOE núm. 43, de 19 de febrero de 1974).

graves de la convivencia o de infracción grave de las normas de régimen interior de las comunidades, la persona comercializadora de la vivienda tiene que requerir que el abandono de esta por el cliente se haga en un plazo máximo de veinticuatro horas.

Parece lógico que puedan generar consecuencias negativas una mala convivencia o la alteración de la misma si ha sido provocada por los arrendatarios.

13. *Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes.*

La ley impone el límite máximo de un mes para el posible alquiler de la vivienda (siempre y cuando se cumpla con los requisitos de este artículo). En esta ocasión, no se ha dado cabida al reglamento para regular este plazo.

14. *Se presume que hay comercialización de estancias turísticas si se comercializan en condiciones de uso inmediato, por periodos de corta duración y no se puede acreditar que la finalidad de la comercialización es diferente a la turística.*

15. *Las estancias turísticas reguladas en este capítulo son incompatibles con la formalización de contratos por habitaciones o con la coincidencia en la misma vivienda de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes, sin perjuicio de la regulación de estancias turísticas en habitaciones que se pueda establecer.*

Respecto a los puntos 14 y 15 la ambigüedad e inseguridad jurídica que crean es muy elevada ya que no clarifican en ningún caso cómo probar una finalidad distinta a la comercialización o si se puede o no alquilar la vivienda por habitaciones.

16. *Las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas residenciales tienen que suscribir una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales o materiales que puedan sufrir las personas usuarias de las viviendas durante las estancias en estas y, asimismo, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios.*

Contratar una póliza de seguro no sólo garantiza la seguridad para el asegurado, sino que también para los de su entorno (sobre todo en los casos en que la vivienda esté sometida al régimen de propiedad horizontal).

17. *Las viviendas residenciales respecto de las cuales se presente la declaración responsable con el fin de iniciar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener la antigüedad mínima que se determine reglamentariamente, acreditable mediante la declaración de obra nueva o la licencia de primera ocupación, o mediante un certificado municipal emitido a este efecto. Durante este periodo el uso de la vivienda tiene que haber sido residencial privado. En defecto de reglamentación, la antigüedad mínima será de cinco años.*

Vemos que, de nuevo el legislador permite al reglamento fijar un periodo, en este caso el de antigüedad mínima. Estableciendo una previsión en defecto de reglamento de 5 años.

18. *No se permite el inicio de nuevas actividades de comercialización turística en viviendas residenciales situadas en suelo rústico protegido.*

No obstante, los PIAT o los PTI de cada isla pueden, de manera motivada, establecer otras previsiones con respecto al caso.

Resulta coherente que las viviendas situadas en suelo rústico protegido se encuentren sometidas a unos requisitos especiales, debido a las particularidades del terreno en el que se encuentran, quedando prohibida la comercialización en la mayoría de casos (salvo que exista justificación expresa).

19. *Las viviendas en las cuales esté permitida la comercialización de estancias turísticas y estén ubicadas en las áreas de prevención de riesgos de incendios, también tienen que tomar las medidas previstas en el punto 1.a) de las normas específicas del anexo 1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial y medidas tributarias.*

Ocurre lo que en el apartado 18 con aquellas casas situadas en áreas de prevención de riesgos de incendios

20. *Cuando la comercialización se lleve a cabo por parte de personas físicas exclusivamente en una vivienda de su propiedad, que sea su vivienda principal, independientemente de su tipología unifamiliar o plurifamiliar, por un plazo máximo de*

60 días en un período de un año, la comercialización de estancias turísticas podrá llevarse a cabo con la modalidad de alquiler de vivienda principal. Para llevar a cabo esta modalidad deberán cumplirse los mismos requisitos y obligaciones establecidos en este artículo o desarrollados reglamentariamente, con las particularidades anteriores y las que se citan a continuación:

En la presentación de la declaración responsable la persona comercializadora deberá acreditar que se trata de su vivienda principal de la forma que se determine reglamentariamente. También deberá indicar, en la forma que se determine reglamentariamente, la distribución de los plazos de comercialización durante el año, que no podrá superar los 60 días.

Asimismo, solo podrá presentarse la declaración si la vivienda está ubicada en una zona declarada apta de manera expresa para acoger esta modalidad por los consejos insulares o por el Ayuntamiento de Palma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de esta ley.

La declaración habilitará para el ejercicio de la actividad por un plazo de cinco años, o el que se determine reglamentariamente, con el mismo régimen y requisitos de autorización y renovación establecidos para las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal en el apartado tercero. Para la prórroga será necesario, además, acreditar que la vivienda continúa siendo la vivienda principal del comercializador.

Excepcionalmente, en esta modalidad se permite la convivencia de las personas residentes en la vivienda con las personas usuarias, siempre que este hecho se indique claramente en toda la publicidad y el número total de personas no supere el número de plazas de la cédula de habitabilidad o título de habitabilidad análogo de la vivienda.

La ley propone, aquí algunas ventajas si la vivienda que se alquila con fines turísticos es la primera residencia o vivienda principal de la persona que la comercializa siempre que el plazo del alquiler no exceda los 60 días en periodos de un año.

Las ventajas que se proponen resultan muy escasas, en la medida en que este régimen de arrendamiento queda expresamente regulado en los artículos 50 y 75 de la ley¹⁵. Se ha de cumplir con la declaración responsable para proceder a la comercialización de la vivienda,

¹⁵ Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Illes Balears.

el inmueble quedará sometido al efecto de la “zonificación” y la declaración habilita a un periodo máximo de 5 años.

La única ventaja que puede destacar es la de que excepcionalmente pueden convivir personas residentes y usuarias siempre y cuando se indique el número de personas y lo permita la cédula de habitabilidad

21. *Reglamentariamente, o mediante los PIAT y, en su caso, los PTI, deben desarrollarse los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.*

En este sentido, por razones de saturación, corrección de la estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de esta ley pueden establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales tienen que ser proporcionadas y estar debidamente justificadas.

En este último apartado, la ley trata de justificar las razones por las cuales aspectos esenciales como requisitos, condiciones, límites y contenido de la comercialización, pueden quedar regulados por la vía reglamentaria. Las razones que justifican dicha situación son muy amplias e incluso ambiguas (orden medioambiental, saturación, corrección de la estacionalidad).

5. COMPARATIVA DE LA REGULACIÓN DEL FENÓMENO “ARRENDAMIENTO VÍA PLATAFORMAS WEB” ENTRE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

El caos legislativo en el que vive España debido al estado de las autonomías afecta directamente la cuestión que hoy nos concierne. Si echamos la vista atrás, podemos ver que fue el gobierno quien facilitó que esta situación se desencadenase. La Ley de Arrendamientos Urbanos¹⁶, coloquialmente conocida como la LAU, no está debidamente actualizada, ya que sus preceptos no se ajustan de forma detallada a la realidad, hay ciertos temas a los que hace frente de forma demasiado abierta, lo cual puede llevar a ambigüedad. Pues bien, ¿Quién pasa a hacerse cargo de esta situación?, las comunidades autónomas, lo cual provoca aún más caos. Cada autonomía reguló a su parecer, y las restricciones cambian mucho de comunidad autónoma a otra, creándose así una injusticia a nivel nacional.

El escenario al que esta situación se enfrenta es de lo más variopinto, y los agentes que ejercen presión en él son muchos. Por un lado, se reclama una legislación unificada a nivel nacional, como ya existe en otros países de la Unión Europea. Asimismo, la patronal de este sector, Fevitur insiste en la necesidad de actualizar la LAU, y que consecuentemente existan unas directrices claras para todo el territorio español. Por otra parte, tanto comunidades de vecinos como el sector hotelero son aquellos que ejercer más presión, ya que en ellos queda representada la sociedad.

Tal y como afirma Pablo Zubicaray de Fevitur, la aprobación de la Ley 6/2017¹⁷, supone una prohibición encubierta que genera inseguridad jurídica y malestar. El problema reside en que muchas de las condiciones y restricciones que imponen en sus preceptos son casi de imposible cumplimiento. Los certificados energéticos que se requieren para poder alquilar una vivienda particular con uso turístico suponen obras muy costosas en casa de

¹⁶ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

¹⁷ Ley 6/2017, de 24 de octubre, de Reformas Urgentes del Trabajo Autónomo. (BOE núm. 257, de 25 de octubre de 2017).

menos de 5 años de antigüedad, es decir, no hablamos de inmuebles viejos cuyas instalaciones están obsoletas y son altamente contaminantes.

Las posibles injusticias de esta ley no acaban aquí, si no que por mayoría simple en una comunidad de vecinos se puede decir prohibir el alquiler de las viviendas de otros vecinos, y como consecuencia de la zonificación serán las autoridades políticas de momento quienes decidan si una casa se encuentra en una zona apta o no para ser alquilada.

Asimismo, hay que tener en cuenta que en esta comunidad autónoma los agentes de presión son mucho mayores, ya que los gigantes hoteleros, como Meliá o Barceló, juegan un papel fundamental a nivel económico en el archipiélago balear

En esta misma línea, la concesión de licencias turística se encuentra paralizada en la comunidad balear hasta el 2 de agosto de 2018. Y se han establecido un máximo de plazas turísticas a ocupar con el fin de evitar la masificación.

Por otro lado, hay que destacar que en el gobierno autonómico residen actualmente un total de seis fuerzas políticas de toda índole, lo que no facilita mucho la situación.

Por último, destacar que de forma paralela está habiendo una proliferación de textos legislativos de todo tipo: leyes, decretos, ordenanzas municipales... que vienen a regular la cuestión, si bien muchos de ellos no han sido aceptados por los tribunales de justicia de las distintas comunidades autónomas. A título ejemplificativo, destacamos el decreto 113/2015¹⁸ de la comunidad canaria, el cual tenía como objetivo la prohibición de ofertar viviendas turísticas en determinadas áreas, a lo que el tribunal falló en contra ya supone una violación a la libre competencia.

Pasaremos ahora a desarrollar una comparativa entre las diferentes regulaciones autonómicas que han surgido en esta materia. Para esta tarea, he tomado de base el artículo “Alquiler vacacional”¹⁹ de Don Álvaro Delgado Truyols, que ejerce dicha actividad profesional en la isla balear de Mallorca.

¹⁸ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOIC núm. 101 de 28 de mayo de 2015).

¹⁹ Delgado Truyols, A., “El alquiler vacacional: soluciones legislativas”, *Revista Notario del siglo XXI*, en *XXI*, n. 74, 2017

Esta diversidad regulatoria a nivel autonómico aparece como medio para completar la regulación más bien laxa que la normativa estatal ofrece sobre la materia que, como Delgado Truyols bien define supone un “coladero legal” para eludir las normativas más rigurosas y controladoras de municipios y CCAA.

La reforma que sufrió la LAU en 2014, supuso un pequeño paso para la clarificación de la situación, concretamente con la introducción de un párrafo adicional (párrafo e) en el artículo 5 que supone la exclusión expresa de la aplicación de la ley a los casos de “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”, pero como Fevitur insiste, es necesaria una profunda reforma que se enfrente directamente al problema que planteamos en este trabajo. Como consecuencia, el alquiler vacacional, ha quedado en un “limbo legal” como dice el autor. Esto ha permitido la proliferación de muchas y muy variadas legislaciones por parte de las distintas CCAA o municipios que juegan con los diferentes intereses en juego (saturación, deterioro de la convivencia, subida incesante de los precios, colapso de infraestructuras o competencia desleal con el sector hostelero entre otros). Terminan por materializarse en diferentes legislaciones en unas ocasiones correctas y en otras menos acertadas.

En primer lugar, vemos como en la Comunidad Autónoma de Castilla y León el tribunal Superior de Justicia estima parcialmente el recurso interpuesto por la comisión nacional del Mercado de Valores frente al decreto 3/2017 de la Junta de Castilla y León²⁰ por el que quedan regulados los establecimientos de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico. El Tribunal admitió que no existía justificación suficiente por razones de interés general que no permitiesen la cesión de habitaciones para el uso turístico, en cambio este mismo Tribunal desestima las pretensiones presentadas por la Federación Española de asociación de viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos (Fevitur). La Federación cuestionaba el uso del término establecimiento y la exclusión de la aplicación del decreto 17/2015 por el que se regula la modalidad de apartamentos

²⁰ Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. (BOCL núm. 33 de 17 de febrero de 2017).

turísticos. El Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León basó su desestimación en la Ley autonómica 14/2010²¹.

El fallo del Tribunal se funda en la protección de consumidores y usuarios de este servicio, por ello solo desestima uno de los doce preceptos del decreto.

Por su parte en el País Vasco, más concretamente en la localidad de San Sebastián vemos como fevitur valora positivamente el informe realizado por la autoridad vasca de competencia (AVC). Dicho informe versa sobre la nueva ordenanza municipal que pretende imponer restricciones, injustificadas según la AVC, al establecimiento de pisos turísticos. La Federación Española de Asociaciones de Viviendas Turísticas afirma que imponer este tipo de límites requiere el respaldo de la normativa europea al efecto.

También destacar que el pasado agosto el ayuntamiento de San Sebastián vetó la entrada de nuevas ofertas de viviendas particulares puestas en uso turístico al considerar que el área del casco histórico de la ciudad, así como del puerto, son zonas excesivamente saturadas por el turismo. Como consecuencia de esta prohibición se prevén multas de más de 50.000€. Así mismo, a finales del verano del 2017 ya se habían abierto más de 100 expedientes al respecto.

La Comunidad Valenciana tampoco se queda al margen de la toma de medidas ante el nuevo fenómeno que está transformando la industria del hospedaje en España. Las medidas tomadas por esta comunidad autónoma, a nuestro juicio, han sido más radicales, ya que se ha optado por la suspensión de licencias para uso hotelero o apartamentos turísticos de forma cautelar. Estas se recogieron en el Derecho autonómico 92/2009²².

El gobierno local ha aprobado un plan especial de protección de la Ciutat Vella, mediante el cual se quiere recuperar el uso residencial de los inmuebles con el fin de evitar que estos se transformen en viviendas turísticas, lo cual traiga consigo la pérdida de población propia y tradicionalmente asentada en el distrito. Tal y como afirma el concejal de desarrollo urbano, el principal objetivo de este plan es guardar un equilibrio entre el uso

²¹ Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León. (BOE núm. 317, de 30 de diciembre de 2010).

²² Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 6051 de 7 de julio de 2009).

turístico y residencia de esta zona. Las principales pretensiones del gobierno para poner en marcha dicho plan son evitar la expulsión de residente, el aumento de precio de la vivienda y de valor del suelo y la consecuente especulación inmobiliaria que esto supondría. Como contra peso se añade que la actual oferta hotelera y de apartamentos en el área en cuestión, la Ciutat Vella, es más que suficiente.

La cuestión que nos ocupa no ha pasado desapercibida en la capital española. En la Comunidad de Madrid, se publicó el Decreto autonómico 79/2014²³ que prohibía el alquiler vacacional de las viviendas por un periodo inferior a cinco días. Decreto que fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en Sentencia de 31 de mayo de 2016²⁴. Dicha propuesta no ha tenido el acogimiento esperado, la presidenta da la Comunidad de Madrid, Cristina Cifuentes se enfrenta ante más de 60 alegaciones hechas por los distintos colectivos interesados en la materia: comunidades de vecinos, plataformas web de alquileres turísticos y el sector hotelero. Parece estar claro que cada uno de estos colectivos tiene un interés muy distinto al de los otros. Por un lado, las asociaciones de vecinos reclaman que la prohibición de establecer este tipo de alojamientos en una comunidad de vecinos ha de tomarse por unanimidad, es decir, según el actual decreto es suficiente con el voto de un solo vecino para no permitir el alquiler de viviendas particulares para uso turístico en una comunidad de vecinos. Ante esto ya se han tomado medidas en las que la comunidad de Madrid ha publicado un nuevo decreto en el cual se establece el número de vecinos que se precisa para prohibir dicha actividad en función del tamaño de la finca.

En la misma propuesta de decreto²⁵ se designa que el número de viviendas de uso turístico debe estar entre ciertos límites. En el caso de viviendas de uso residencial, las viviendas de uso turístico no podrán superar un 75%, ya que si no pasaría a convertirse en una “casa hotel”. Dicho porcentaje cambia al 50% si toda la finca perteneciese a un único

²³ Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (BOCM núm. 180 de 31 de julio de 2014).

²⁴ Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso, Sección 8) de 30 de mayo de 2016 291/2016.

²⁵ Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (BOCM núm. 180 de 31 de julio de 2014).

propietario. Ante estos límites el Colegio Profesional de Administradores de fincas de Madrid conocido como CAF, reclama que este último porcentaje se reduzca 10 puntos, es decir, que si todas las viviendas pertenecen a un mismo propietario no sean alquiladas más de un 40% a fin de evitar que la finca en cuestión se acabe convirtiendo en un hotel.

Por su parte, la Federación Española de asociación de viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos, en este caso manifiesta estar “bastante de acuerdo” con el decreto del gobierno de Cifuentes. Así mismo, insiste en que la Comunidad de Madrid no es competente para modificar la ley de propiedad horizontal.

Directivos de plataformas web como Alter Home y Airbnb felicitan y agradecen el trabajo realizado por el gobierno de la Comunidad de Madrid en lo que respecta a dicho decreto. Afirman que las autoridades madrileñas han tenido buena voluntad de rectificar aquello que no estaba bien hecho, lo cual evitará futuros problemas como los existentes en la comunidad balear o catalana. Así mismo, como consecuencia del fallo del tribunal de justicia de la Comunidad de Madrid por el que se anula el decreto que prohibía el alquiler de viviendas particulares por un periodo inferior a 5 días, el gabinete de gobierno de Cristina Cifuentes ha procedido a revisar la legislación al respecto.

Por último, el gobierno de Manuela Carmena, el cual está a cargo del Ayuntamiento de Madrid, tiene una visión bastante contrapuesta a las políticas impuestas por Cristina Cifuentes. Como afirmaron diversas fuentes periodísticas, el Ayuntamiento de Madrid ve conveniente que se fije una especie de “tasa de convivencia” para que pueda haber un equilibrio y entendimiento entre los distintos colectivos con intereses en la cuestión que nos ocupa.

En Galicia la cantidad de viviendas que se arrienda gracias a las plataformas web crece casi de forma diaria. Tal y como afirmaba la voz de Galicia el pasado 20 de febrero, es una realidad que internet ha revolucionado las estructuras tradicionales en sectores como el turismo, así pues, esto ha traído consigo la imposición de nuevas regulaciones que establezcan límites y derechos ante este nuevo fenómeno.

Bajo este contexto, la Xunta de Galicia ha creado un registro donde deben estar dadas de alta todas las viviendas particulares que quieran ser puestas en alquiler. Los principales fines de este registro son principalmente dos, por un lado, controlar de algún modo esta actividad, que como decíamos no para de crecer, y por otro lado, frenar la posible competencia desleal que esto puede suponer para otros participantes en este juego, como

son los hoteles. La regulación al efecto está contenida en un decreto 12/2007 de 26 de enero²⁶, desde entonces el número de viviendas inscritas no para de aumentar.

Asimismo, particulares que cada día apuestan por esta modalidad de arrendamiento afirman que la existencia del registro es una garantía de calidad para los clientes. Ya que no solo supone cumplir con una serie de condiciones para que el cliente reciba un servicio óptimo y de calidad, si no que como anfitrión te obliga a mantener estas condiciones ya que existen periódicas inspecciones, dónde si no cumples los requisitos mínimos puedes perder el registro del inmueble. Aun con todo esto, las posibilidades que ofrece la red rozan lo infinito y por tanto no resulta nada complicado llegar a un usuario que ofrezca este tipo de servicios, y no esté correctamente dado de alta en el registro.

Muchos de los usuarios que ofertan este tipo de servicios en la comunidad gallega indican que los ingresos derivados de esta actividad no dan para vivir, de hecho, en temporada baja cuando el flujo de clientes es bajo, con lo generado solo se cubren gastos, y en muchas ocasiones ni eso. Si bien es cierto, que en primavera y verano esta situación cambia, y lo que pueden llegar a ingresar los anfitriones llega a ser más que un complemento o una herramienta para cubrir los gastos de sus inmuebles.

Por último, destacar el dato que en la comarca de Barbanza, figuran 1902 viviendas particulares de uso turístico repartidas entre once municipios, cifra que casi alcanza a la oferta hotelera en dicha zona, ya que son 2543 las plazas que ofrecen hoteles y pensiones.

En las Islas Canarias se publicó el citado Reglamento autonómico 113/2015²⁷, en desarrollo de la Ley Turística de Canarias, que se establecía un criterio de “zonificación”, por el que sólo se permitía el alquiler vacacional en algunas zonas no turísticas y lo prohibía en las urbanizaciones turísticas, así como la obligatoriedad de inscribir en un registro previo dentro de un periodo de quince días desde una “declaración responsable” del propietario para iniciar la actividad, y que prohibía el alquiler de habitaciones sueltas.

²⁶ Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. (DOG núm. 29 10 de febrero de 2017).

²⁷ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOIC núm. 101 de 28 de mayo de 2015).

Los artículos de ese Decreto que regulaban estas tres cuestiones fueron anulados por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias en la Sentencia de 21 de marzo de 2017²⁸ al considerar que las exclusiones de la “zonificación”, suponían una clara infracción de la libertad de empresa (art. 38 CE²⁹), de la libertad de prestación de servicios (Artículos 26 y 56 a 62 del TFUE³⁰), y una limitación de la oferta turística sin justificación suficiente. Esta anulación surge como de la estimación del recurso por la Federación Española de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos, y de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.

En Andalucía se publicó el Decreto autonómico 28/2016³¹, estableciendo igualmente las exigencias de registro público y declaración responsable previa. Esta normativa por su parte regula exclusivamente los alquileres en zonas urbanas, permite alquilar la vivienda completa con un máximo de quince ocupantes o hacerlo por habitaciones, entre otros.

El caso que hoy nos ocupa y que a su vez ha sido el más mediático es el de las Islas Baleares. Baleares es la primera comunidad autónoma que abre expediente sancionador contra una de las plataformas web más importantes, Airbnb.

La sanción que se ha impuesto a dicha web asciende a los 300.000€. El motivo fundamental de esta sanción es la entrada en vigor de nuestra protagonista, la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, según la cual, como veníamos anunciando, se impone que solo podrán alquilarse aquellas viviendas que tengan en regla la declaración responsable. Fruto de esta declaración se les asignará con un número de registro con el cual podrán empezar a operar y por tanto ser alquiladas. Unido a las limitaciones impuestas por la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears se establecen por parte del gobierno una serie de límites según los cuales solo en determinadas áreas se podrá proceder a la oferta de

²⁸ Sentencia Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso Administrativo, sección 2ª) de 21 de marzo de 2017 94/2015.

²⁹ Constitución Española de 1978 (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

³⁰ Tratado de Funcionamiento de la UE, 12 de junio de 1985.

³¹ 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. (BOJA núm. 28 de 11 de febrero de 2016).

alquiler de casas particulares. En otras palabras, solo en aquellas zonas donde la oferta hotelera es más escasa o muy escasa se permitirá el alquiler de viviendas particulares para el uso turístico, siempre y cuando éstas cuenten con los requisitos que figuran en el artículo 50 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. Surgen ciertas dudas conforme a la zonificación que llevará a cabo el gobierno balear, ya que, según sondeos realizados por las plataformas y empresas dedicadas al alquiler de viviendas particulares para uso turístico, serán muchos los municipios de Palma de Mallorca que perderán miles de alojamientos debido a que la oferta hotelera en ellos es casi inexistente. Dicha ley impone un rango sancionador entre los 40.000 y los 4000.000€ para las infracciones más graves. La multa en cuestión contiene en sus anexos más de 20 viviendas turísticas, las cuales quedan calificadas de ilegales por no adecuarse a derecho (a la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears).

Entre las alegaciones realizadas al respecto por parte de la plataforma vemos que Airbnb afirma que se trata de una multa contra las familias locales. En esta misma línea se añade que cree firmemente que las leyes de las Islas Baleares deberían ayudar a distribuir los beneficios del turismo entre las familias y el conjunto de la comunidad y no a mantenerlos solo en manos de unos pocos. Desde Airbnb se cree en la posibilidad de trabajar juntamente con el gobierno balear a fin de conseguir una regulación justa para todos en este ámbito de la economía colaborativa. Así mismo se recuerda que gracias a plataformas como Airbnb se ha generado un flujo de más de 500.000.000€ para la economía balear, y que como consecuencia de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears las familias podrían llegar a perder más de 100.000.000€. Por último, destacar las declaraciones de uno de los anfitriones quien afirma que, gracias a la posibilidad de arrendar su vivienda por Airbnb, ha podido evitar su desahucio.

Como consecuencia de la repercusión social de esta multa se ha producido la amenaza por parte del ayuntamiento de la posible apertura de un segundo expediente sancionador, lo cual ha provocado la retirada de más de 2.200 anuncios de plataformas web dedicadas a la publicación de ofertas de alquiler turístico en las Islas Baleares. Esta situación de tensión entre las autoridades políticas y la plataforma Airbnb no solo ha tenido lugar en la comunidad balear, sino que también se ha dado en Cataluña cuando Ada Colau impone una sanción de 600.000€ a dicha plataforma.

6. ANÁLISIS DEL ART. 33 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. “LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS CIUDADANOS”: EL DERECHO DE LA PROPIEDAD PRIVADA

Realizado el análisis del contexto que rodea a la situación que hoy nos ocupa, que no deja de tratarse de la *Uberización de la economía* tal y como nos la relata Luc Ferry llevada al terreno inmobiliario en la comunidad balear.

Pues bien, otro de los puntos cardinales que concierne al estudio aquí presente es el enfoque constitucional de esta situación. Como veíamos indicando desde la introducción de este trabajo de investigación, todo derecho, con el reverso que este suele tener, es decir, y todo deber, en nuestro país se encuentran regulados de manera primigenia y amplia en la Constitución Española de 1978. La gran mayoría de ellos tiene vocación de ser posteriormente regulados y matizados por una norma con rango de ley. Concretamente este derecho de propiedad privada se encuentra recogido en el artículo 33 de la Constitución.

En primer lugar, se observa que este precepto no se encuentra recogido en el Título Primero, Sección Primera y en consecuencia no se trata de un derecho fundamental para los ciudadanos. El artículo 33 se encuentra recogido en la Sección Segunda que bajo el título de “Los derechos y deberes de los ciudadanos” nos da una pista del menor nivel de protección al que está sometido respecto de los citados preceptos de la Sección Primera.

En apartado primero del citado artículo 33.1 reconoce los derechos de propiedad privada y herencia.

Seguidamente, en el segundo apartado del citado precepto se proclama su función social. Para en el tercer apartado garantizar que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes. Lo que supone el reconocimiento constitucional de la potestad estatal de la expropiación forzosa.

La primera apreciación que se debe hacer es que, en la CE, se reconoce el derecho a la propiedad como un “derecho estatutario”, en contraposición a lo que ocurre en el art.348 del Código Civil que lo reconoce como un “derecho individual”.

ART. 348 CC: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”.

Dice el Tribunal Constitucional que el concepto de dominio reflejado en este artículo "no puede entenderse como un tipo abstracto". La incorporación progresiva de nuevas finalidades sociales de uso y aprovechamiento de bienes sobre los que el derecho de propiedad puede recaer ha producido la proliferación de nuevas figuras jurídicas reguladas con un significado y alcance diverso. Es por ello por lo que tanto doctrinal como jurisprudencialmente se viene reconociendo la flexibilidad del dominio, manifestada en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de *status* jurídicos diferentes según la naturaleza del bien sobre el que el derecho de propiedad recaiga.

La propiedad ha sido uno de los derechos que más ha evolucionado desde el punto de vista constitucional y legislativo. Pasando de entenderse como derecho individual a convertirse en una institución jurídica directamente limitada por la función social. Así lo reconoce la jurisprudencia tanto del Tribunal Constitucional como del Tribunal Supremo. Buenos ejemplos pueden ser STC 39/1987³², STS 466/2004³³ o STS 473/2004³⁴.

El Tribunal Constitucional en la STC 39/1987 señala que "su contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida, no como mero límite externo a la definición de su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo".

³² Sentencia del Tribunal Constitucional (Sala 2ª) de 3 de abril de 1987, 39/1987 (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1987).

³³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 2 de junio de 2004, 466/2004

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 8 de junio de 2004, 473/2004.

Insiste el Tribunal en esa línea doctrinal al afirmar que "la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo como un conjunto de derechos y obligaciones establecido, de acuerdo con las leyes, en atención a valores e intereses de la comunidad.

Por consiguiente, el contenido del derecho de propiedad se define en función de la utilidad individual y función social que tenga una determinada categoría de bienes. Es decir, la propiedad privada tiene una doble dimensión (como derecho individual y como institución). Es esta línea de pensamiento la que lleva al Tribunal Supremo a configurar este derecho como un "derecho estatutario", que pueda ser fruto de modificaciones legislativas sin que el derecho pueda considerarse vulnerado, en la medida en que tal y como el precepto recoge podrá disfrutar de aquellas facultades en que cada caso la norma le conceda.

Con todo ello, una de las ramas del derecho que más hincapié ha hecho en la regulación de este derecho aquí reconocido es el Derecho administrativo. Ya que constitucionalmente se reconoce la propiedad privada con la connotación de que estaba debe servir a la utilidad pública o interés social. Es, por tanto, en este momento donde juega un papel crucial la ley administrativa que regula los usos del suelo, siendo esto una de las principales consecuencias de la función social de la propiedad privada.

Uno de los pilares fundamentales de toda sociedad es la infraestructura que esta posea, ya que este entramado atrae y aporta riqueza. Pues bien, parece obvio que no iba a ser menos el caso de España y que la regulación del uso del suelo por parte del legislador es necesaria para la configuración de nuestro país, el cual necesita de viviendas, hospitales, carreteras o canales para poder servir a la sociedad en que el habita.

Será por tanto esta regulación del uso del suelo la que distribuya y regule el mismo, de tal forma que exista cabida para toda infraestructura social y económicamente necesaria.

En cuanto a la reserva de ley a la que el precepto está sometido, cabría preguntarse, por tanto, si el contenido de la reserva de ley también se ha flexibilizado ante la creciente importancia de la función social del derecho de propiedad. Ante esta idea, el TC dice que lo que la CE prohíbe es la regulación del contenido del derecho a través de reglamentos

independientes, pero no la remisión del legislador a ellos como complemento para la regulación legal. Así se recoge en la STC 112/2006³⁵, por ejemplo.

Desde el punto de vista competencial, el Tribunal Constitucional señala que corresponde al Estado regular las "condiciones básicas" que garanticen la igualdad de todos los propietarios del suelo en ejercicio de su derecho de propiedad urbana, de modo que la superficie urbanística susceptible de apropiación privada, la valoración de la misma o los requisitos para el nacimiento del derecho se encuentren amparados por la competencia estatal del art. 149.1. 1º CE³⁶.

Este artículo no habilita al legislador estatal para establecer el régimen jurídico por entero de la materia, por lo tanto, esta regulación deberá ser acabada por poder público que corresponda según el sistema competencial.

El artículo 33 en su apartado tercero dice: *“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”*, y la forma más común por la que el Estado ejerce esta potestad, es a través de la expropiación. Ante esto, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado manifestando que "el titular de un interés patrimonial legítimo debe ser indemnizado por la Administración al haber sido expropiado.

Hasta este punto, las ideas expuestas son más que coherentes, es decir, que exista un Derecho de Propiedad Privada, es una libertad básica de cualquier régimen democrático pero que a la vez esta se encuentre al servicio de una función o interés social y común es algo igual de esencial ya que, el fin de todo esto no es más que conformar una sociedad viable y al servicio de los ciudadanos que merecen tener una serie de prestaciones en un estado de Derecho.

³⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional (Pleno del Tribunal) de 5 de abril de 2006, 112/2006 (BOE núm. 110, de 09 de mayo de 2006).

³⁶ Constitución Española de 1978 (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

Sin embargo, la cuestión que aquí ponemos de relieve va más allá. A modo introductorio debemos resaltar que uno de los negocios jurídicos más comunes entorno a la propiedad privada, y en concreto cuando trasladamos esta al sector inmobiliario, es el arrendamiento.

Bajo la forma legal del contrato de alquiler de vivienda son muchos los que encuentran hogar. No se trata de algo propio de la nueva era, es decir, que vivir en un inmueble a través de un arrendamiento es algo que ya se realizaba en la antigua Roma.

A pesar ello, y como veníamos comentado en capítulos anteriores de este estudio, la economía colaborativa es una realidad. Y ha ido colándose poco a poco por cada reducto, así pues, una situación tan cotidiana como es el alquiler de viviendas no podía pasar desapercibida para la misma. Será entonces cuando nos adentramos en la clave de la presente investigación.

A través de la economía colaborativa aplicada al sector inmobiliario el alquiler vacacional, tan común en nuestro país se ha visto explotado de sobremanera dando lugar una pseudoderivación de este negocio jurídico para pasar a convertirse en casas hotel. El brutal incremento de la oferta de residencias particulares en zonas costeras y sitios de interés turístico alrededor de toda la península ha alarmado al legislador, ya que dicha oferta se ha visto contestada con un crecimiento correlativo de la demanda. Así pues, hacer frente a esta situación mediante la tinta de la ley no es una cuestión sencilla. Muchos intereses se ven contrapuestos pero la realidad es que el nuevo modelo económico colaborativo cada día supera barreras, y ha ido demostrando poco a poco que poner “puertas” de forma radical a este campo supone evitar la realidad que se nos presenta.

Con todo esto, no queremos sentenciar que en aras de que la ley se adapte a la realidad tal como defiende: La corriente del realismo jurídico³⁷ y, Kelsen, quien afirma que del Derecho es un manifiesto de las ideologías y por tanto será este el que se deba adaptar a

³⁷ Olivecrona, K., *El Derecho como hecho*, Oxford University Press, Londres 1939.

la realidad social del momento. Así como el artículo 348 de CC ³⁸ que indica que se debe dar de alguna manera “rienda suelta” al ciudadano en lo que respecta a los arrendamientos urbanos. Si bien es cierto que, el legislador debe tener en cuenta el contexto socioeconómico ante el que nos encontramos y aglutinar en la ley el máximo número de intereses posibles.

Aparte de la necesidad inminente que existe de regular esta cuestión teniendo en cuenta el momento de la historia en que nos encontramos y la influencia de las nuevas tecnologías en la misma. Al reglar esta cuestión también se debería tener en consideración la siguiente problemática:

Está más que patente que el derecho de propiedad privada constitucionalmente promulgado debe dejar paso a otras doctrinas del Derecho a fin de que se cumpla el fin social al que está destinado. Así pues, con ello el Derecho administrativo, como se señalaba supra, ordena el suelo. Llegados a este asunto, la pregunta será la siguiente: ¿Hasta qué punto tiene el derecho administrativo potestad para regular aspectos como la duración o lugares en los que el ciudadano puede arrendar sus inmuebles bajo la premisa de la función social de propiedad privada?

La intromisión del legislador en materias que exceden de las facultades constitucionalmente otorgadas para regular cierta cuestión o asunto es algo más que común en nuestro sistema legal. En estos casos la doctrina pasa a analizar los aspectos esenciales y secundarios del tema que corresponda. De tal forma que el dilema estaría en dónde y hasta dónde llega “utilidad pública o interés social” que el artículo 33 de nuestra constitución promulga.

Como mero apunte, resaltar que la cuestión tributaria no nos concierne, ya que, para el arrendador el percibir cierta cantidad a cambio de un arrendamiento no llega más lejos que de un mero ingreso más expuesto al tipo.

³⁸ Código Civil (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889).

7. CONCLUSIONES. UNA NUEVA REALIDAD SOCIAL: RENOVARSE Y REINVENTARSE

La conclusión a la que, tras analizar el contexto social, económico y político en el que esta ley ha nacido, es la de que, efectivamente la proliferación de viviendas destinadas al alquiler vacacional necesita de una regulación que establezca unos estándares mínimos de seguridad, higiene y habitabilidad. El turismo es la principal actividad económica en Baleares, pero resultaría fatal para el futuro de las islas permitir que esta actividad creciese sin ningún control debido no solo al gran impacto económico (no siempre positivo) que genera, sino también el impacto ambiental, urbanístico y sociocultural que la llegada masiva de turistas produce.

Sin embargo, más allá de limitarse a establecer unos requisitos con los que asegurar la conservación de la riqueza de la isla a la vez que permite que esta no se quede atrás en las nuevas formas de turismo vacacional que el boom de internet ha traído consigo, la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears exige unos requisitos en muchas ocasiones imposibles de cumplir, por la gran inversión que se requiere para el acondicionamiento de la vivienda a los requisitos exigidos por la ley.

El resultado, no es la prohibición directa por parte del legislativo de ejercer esta actividad, prohibición que como se ha expuesto sería del todo anticonstitucional y chocaría frontalmente contra el reconocimiento del derecho de propiedad y libre disposición sobre la misma del artículo 33.

Sin embargo, aunque no encontramos una prohibición directa, esta parece ser la finalidad del artículo 50 de la ley.

Como se ha ido diciendo a lo largo de toda la exposición, nuestro mundo avanza hacia una nueva concepción de las relaciones sociales, económicas y políticas, esta nueva realidad es la conocida como “economía colaborativa”. Es por esto por lo que el Derecho, que no debemos olvidar que es un instrumento a disposición de la sociedad y las relaciones que en ella se establecen, tiene que ser capaz de renovarse y reinventarse para ofrecer respuestas a los nuevos conflictos que se puedan ir sucediendo.

Este caso resulta bien parecido a lo ocurrido con la aparición de las nuevas formas de comunicación con las que hoy nos sentimos tan profundamente acostumbrados. Cuando

aparecieron los servicios de email o mensajería instantánea. Se cuestionó la compatibilidad de estas con el derecho a la intimidad de las personas. La primera reacción del legislador fue la que hoy vemos en esta Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, la sobrerregulación de la materia. Sin embargo, como la técnica avanza de forma casi diaria, siempre aparecía alguna laguna por la que estas actividades pueden seguir avanzando en su desarrollo. De tal forma que, a medida que la técnica avanzaba, el Derecho se vio obligado a dar la respuesta que esta nueva realidad social exigía. Es decir, la regulación de la materia ha ido evolucionando a medida que los *whatsapp* o mensajes directos de *Facebook* no paraban de sucederse de forma cada vez más masiva. La realidad es que hoy en día se ha conseguido llegar a un equilibrio entre el derecho a la intimidad que todo usuario de estas redes tiene y la libertad de comunicarse en la forma que mejor convenga a sus intereses.

Pues bien, considero que hoy en día estamos siendo testigos de la primera fase de este proceso regulador que ocurre al aparecer una nueva realidad social. Ante la incertidumbre, el legislativo opta por la sobrerregulación, sin embargo, no se puede parar el avance de esta tendencia en la medida en que esta es efecto directo del rumbo que nuestra sociedad está tomando.

Retomando la idea presentada al principio de las conclusiones, la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears no supone en ningún caso una prohibición a los propietarios de arrendar sus viviendas con fines vacacionales. Lo que la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears hace en su artículo 50 es imponer una cantidad de trabas y limitaciones que resultan casi imposibles de cumplir para esos propietarios que deciden ofrecer sus viviendas con este fin. Por lo tanto, a efectos prácticos, esta regulación imposibilita el ejercicio del derecho y por tanto coarta la libertad del individuo. El derecho a la propiedad, como todos los derechos reconocidos constitucionalmente, tiene un ámbito de actuación propio y este no puede limitarse sin que de alguna manera se sacrifique el mismo parcialmente, esto resulta comprensible y así me parece que ha quedado claro a lo largo de toda la exposición, sin embargo, la introducción de límites como los que el artículo 50 introduce, más que limitar el derecho terminan por anularlo impidiendo en la mayoría de casos su ejercicio, por mínimo que resulte, aun cuando esto resulta totalmente contrario a la Constitución. Hemos sido testigos a lo largo del tiempo de un gran número de casos como el que ahora es objeto de nuestro estudio, pero uno de los que más impacto mediático y social ha tenido, es el caso del proyecto de ley antiaborto

en el Estado de Texas. El estado de Texas elaboró un proyecto de ley muy restrictivo y contrario al aborto. (HB 2 Bill)³⁹

En primer lugar, se debe aclarar que el aborto se reconoció como un derecho constitucional para todas las mujeres americanas en 1973, tras el polémico caso (Roe v. Wade)⁴⁰. Esta legislación contraria al aborto elaborada por el gobierno del estado de Texas, si bien no prohibía la práctica del aborto como tal, suponía la imposición de tal cantidad de trabas y requisitos para las clínicas abortivas que sólo 5 de las 42 que había en el Estado podían seguir ejerciendo su actividad.

Ante esta situación la Corte Suprema americana decretó la inconstitucionalidad de dicho proyecto de ley alegando que el establecimiento de tantos requisitos realmente limitaba el derecho constitucional de las mujeres texanas, impidiendo el ejercicio en la práctica o por lo menos limitándolo de forma exponencial.

Pues bien, nuestro caso, no ha llegado todavía al Tribunal Constitucional, pero como ocurre en este caso, es muy probable que se declare su inconstitucionalidad por limitar de manera clara y directa el ejercicio de un derecho constitucional.

³⁹ (HB 2 Bill)

⁴⁰ Case Roe v. Wade, 1973.

8. BIBLIOGRAFÍA

1. Legislación

Código Civil (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889).

Constitución Española de 1978 (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960).

Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal. (BOE núm. 10, de 11 de enero de 1991).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León. (BOE núm. 317, de 30 de diciembre de 2010).

Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Illes Balears (BOE núm. 189, de 30 de agosto de 2012). Revisión vigente desde 1 de enero 2018.

Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana. (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2015).

Ley 6/2017, de 24 de octubre, de Reformas Urgentes del Trabajo Autónomo. (BOE núm. 257, de 25 de octubre de 2017).

Decreto 393/1974, de 7 de febrero, sobre identificación y registro de los usuarios de determinados establecimientos turísticos y de quienes alquilen vehículos, con o sin conductor. (BOE núm. 43, de 19 de febrero de 1974).

Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 6051 de 7 de julio de 2009).

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

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOIC núm. 101 de 28 de mayo de 2015).

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. (BOJA núm. 28 de 11 de febrero de 2016).

Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. (DOG núm. 29 10 de febrero de 2017).

Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. (BOCL núm. 33 de 17 de febrero de 2017).

Tratado de Funcionamiento de la UE, 12 de junio de 1985.

2. Jurisprudencia

HB 2 Bill

Case Roe v. Wade, 1973

Sentencia del Tribunal Constitucional (Sala 2ª) de 3 de abril de 1987, 39/1987 (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1987).

Sentencia del Tribunal Constitucional (Pleno del Tribunal) de 5 de abril de 2006, 112/2006 (BOE núm. 110, de 09 de mayo de 2006).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 2 de junio de 2004, 466/2004.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 8 de junio de 2004, 473/2004.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso, Sección 8) de 30 de mayo de 2016, 291/2016. (Rec. 65/2015).

Sentencia Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso Administrativo, sección 2ª) de 21 de marzo de 2017, 94/2015.

3. Obras doctrinales

Ferry, L. *La revolución transhumanista*, Editorial Alianza, Madrid 2017.

Olivecrona, K., *El Derecho como hecho*, Oxford University Press, Londres 1939.

4. Consulta y otros informes

Agencia EFE, “Fevitur valora el informe de AVC porque Donostia busca "impedir la actividad"” *Web oficial ABC* 19/2/2018 (Disponible en: <http://agencias.abc.es/agencias/noticia.asp?noticia=2743188> última consulta: 30/3/2018).

Agencia EFE y Europa Press, “El Govern multa con 300.000 euros a Airbnb por publicitar viviendas turísticas ilegales”. *Web oficial El Mundo* 19/2/2018 (Disponible en: <http://www.elmundo.es/baleares/2018/02/19/5a8aa47a468aeb892c8b4641.html> última consulta 10/3/2018).

Bulla, A., “Eroski se suma a Carrefour en portenciar los apartamentos” *Web El Preferente* 20/2/2018 (Disponible en: <http://www.preferente.com/noticias-de-agencias-de-viajes/eroski-se-suma-a-carrefour-en-potenciar-los-apartamentos-273417.html> última consulta 7/3/2018),

Cadena Ser., “El alquiler vacacional, el 'salvavidas' de, cada vez más, familias canarias” *Web oficial de la Cadena Ser* 19/2/2018 (Disponible en: http://cadenaser.com/emisora/2018/02/19/radio_club_tenerife/1519039136_964861.html última consulta 2/3/2018).

Caixa Bank., “El Turismo representa el 16% del Producto Interior Bruto en España” *Web oficial Caixa Bank* 7/6/2017 (Disponible en: https://www.caixabank.com/comunicacion/noticia/estudio-caixabank-research_es.html?id=40215 última consulta 14/4/2018).

Delgado Truyols, A., “El alquiler vacacional: soluciones legislativas”, *Revista Notario del siglo XXI, en XXI*, n. 74, 2017 (disponible en: <http://www.elnotario.es/index.php/opinion/7770-el-alquiler-vacacional-y-ii-soluciones-legislativas> última consulta 21/3/2018).

Delgado Truyols, A., “El gran problema del alquiler vacacional: problemas sociales, económicos y jurídicos”, *Revista Notario del siglo XXI, en XXI*, n. 74, 2017 (disponible en: <http://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos> última consulta 21/3/2018).

Díaz Guijarro, R., “Madrid y Barcelona copan la oferta con casi un millón de casas para arrendar” *Cinco Días*, 20 de febrero 2018.

DonostiTik, “Satisfacción en la federación de viviendas turísticas tras el informe de la Autoridad Vasca de la Competencia” *Web Oficial DonostiTik* 19/2/2018 (Disponible en: <http://www.donostitik.com/satisfaccion-en-la-federacion-de-viviendas-turisticas-tras-el-informe-de-la-autoridad-vasca-de-la-competencia/> última consulta: 30/3/2018).

Gómez-Serranillos, MJ., “Los jóvenes se resisten a ser propietarios una vivienda” *Web oficial El Mundo* 19/2/2018 (Disponible en: <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2018/02/19/5a8a91b4e2704e08108b4628.html> última consulta 7/3/2018).

Europa Press ,“TSJCyL estima parcialmente un recurso de la CNMC a la ley de viviendas de uso turístico y desestima el de Fevitur”. *Web oficial de Europa Press* 19/2/2018. (Disponible en: <http://www.europapress.es/turismo/destino-espana/turismo-urbano/noticia-tsjcyl-estima-parcialmente-recurso-cnmc-ley-viviendas-uso-turistico-desestima-fevitur-20180219194934.html> última consulta 3/4/2018).

ICAL, “El TSJCyL anula la prohibición de cesión por habitaciones de la vivienda de uso turístico”. *Web oficial León noticias*. 19/2/2018. (Disponible en: <http://www.leonoticias.com/leon/tsjcyl-anula-prohibicion-20180219132052-nt.html> última consulta: 3/4/2018).

ICAL, “La justicia anula la prohibición de alquiler por habitaciones de viviendas turísticas en Castilla y León”. *Web oficial León informa*. 19/2/2018. (Disponible en: <http://www.ileon.com/politica/082911/la-justicia-anula-la-prohibicion-de-alquiler-por-habitaciones-de-viviendas-turisticas-en-castilla-y-leon> última consulta: 3/4/2018).

Gepre, A., «El registro de viviendas turísticas es una garantía para los clientes». *Web oficial La Voz de Galicia* 19/2/2018 (Disponible en: https://www.lavozdegalicia.es/noticia/barbanza/2018/02/20/registro-viviendas-turisticas-garantia-clientes/0003_201802B20C1995.htm última consulta: 10/3/2018).

La Vanguardia, “TSJCyL anula prohibición de cesión por habitaciones de vivienda uso turístico”. *Web oficial La Vanguardia* 19/2/2018. (Disponible en: <http://www.lavanguardia.com/vida/20180219/44919545589/tsjcyl-anula-prohibicion-de-cesion-por-habitaciones-de-vivienda-uso-turistico.html> última consulta 3/4/2018)

Molina, C., “Balears multa a Airbnb con 300.000 euros” *Cinco Días*, 19 de febrero 2018.

Muñoz, O., “Uber regresa a Barcelona con el sector del Taxi a pie de guerra” *Web oficial La Vanguardia* 14/3/2018 (Disponible en: <http://www.lavanguardia.com/economia/20180312/441486469619/uber-barcelona-taxistas-uberx.html> 5/4/2018).

R. D., “Solicitan licencias para la construcción de apartamentos turísticos en pleno centro” *Web oficial El Diario de Jerez* 20/2/2018 (Disponible en: http://www.diariodejerez.es/jerez/Solicitan-licencias-construccion-apartamentos-turisticos_0_1220278298.html última consulta 28/2/2018).

Urrea, F., “Los humildes propietarios de Airbnb” *Web El Preferente* 20/2/2018 (Disponible en: <http://www.preferente.com/opinion/fernando-urrea/los-humildes-propietarios-de-airbnb-273416.html> última consulta 20/2/2018).