

TRABAJO DE FIN DE GRADO



UNIVERSIDAD DE ALMERÍA

EL RÉGIMEN JURÍDICO-ADMINISTRATIVO
ESPAÑOL DE LOS DENOMINADOS PISOS
TURÍSTICOS

**THE SPANISH LEGAL-ADMINISTRATIVE REGIME OF THE SO-CALLED
TOURIST FLATS**

Autora: María Victoria Egea Alfonso
Tutor: Prof. Dr. D. Raúl Pérez Guerra

En el presente trabajo analizaremos detalladamente el régimen jurídico-administrativo español de los denominados pisos turísticos. En concreto, se abordan los pisos turísticos bajo las modalidades de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

In the present paper we will analyze in detail the Spanish legal-administrative regime of the so-called tourist flats. Specifically, tourist flats are addressed under the modalities of tourist apartments and housing of tourist use.

JUNIO, 2020
GRADO EN DERECHO

Índice

Abreviaturas	2
I. Introducción	4
I.1. Planteamiento del tema	7
II. El ordenamiento jurídico-administrativo del turismo	8
II.1. El derecho del turismo de emergencias tras el COVID-19	8
II.2. Del alojamiento colaborativo al alojamiento turístico vacacional	9
II.3. La regulación de las viviendas vacacionales con carácter general.....	11
III. Los denominados pisos turísticos en España.....	12
III.1. Apartamentos turísticos	13
III.1.1. Consideraciones Generales.....	13
III.1.2. Concepto de apartamentos turísticos	14
III.1.3. Clasificación de los apartamentos turísticos.....	15
III.1.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad.....	16
III.1.5. Obligaciones para el ejercicio de la actividad	21
III.1.6. Duración de la estancia y periodo de ocupación de los apartamentos turísticos	25
III.2. Viviendas de uso turístico.....	26
III.2.1. Consideraciones generales.....	26
III.2.2. Concepto de viviendas de uso turístico.	29
III.2.3. Requisitos de las viviendas de uso turístico	32
III.2.4. Duración de la estancia en las viviendas de uso turístico.....	37
III.2.5. Precio, facturación y reservas.....	38
III.2.6. Servicios que han de cumplir las viviendas de uso turístico	40
III.2.7. Obligaciones en el desarrollo de la actividad	42
III.2.8. La incidencia de las comunidades de propietarios en las viviendas de uso turístico	45
III.3. Apartamentos turísticos versus viviendas de uso turístico	47
IV. Inspección y procedimiento Sancionador en los denominados pisos turísticos	51
V. Conclusiones.....	54
VI. Bibliografía	57
VI.1. Anexo Normativo.	59
VI.1.1. Legislación Estatal	59
VI.1.2. Legislación Autonómica.....	59
VI.2. Anexo Jurisprudencial.....	60

Abreviaturas

AN	Audiencia Nacional.
ART	Artículo.
AT	Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
AT - VUT	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turísticos y de viviendas de uso turístico.
AT-VT-VUT	Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se regula la ordenación de los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico.
BOE	Boletín Oficial Del Estado.
CCAA	Comunidades Autónomas.
CE	Constitución Española
EA-GS-C19	Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
EA-VUT	Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de viviendas de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
GA-VUT	Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.
MF- FAV	Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas.
MOD Decreto 79/2014, AT-VUT-CM	Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
MOD LEY 8/2012, CO-ETV	Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
MU-MVA	Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler.
OP	Obra Citada.
OR-AT-VUT	Decreto 26/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.
OT-AT-CE	Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

P	Página.
PP	Páginas.
RR-VT-AP-CV	Decreto 92/2009, de 3 de julio, de viviendas denominadas apartamentos villas etc. de la Comunidad Valenciana.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.
TA	Ley 13/2011, de 13 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
TG	Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia.
TS	Tribunal Supremo.
TSJ	Tribunal Superior de Justicia.
VT-MOD-AT	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 apartamentos turísticos.
VUT-RM	Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.
VV-CC	Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
VV-VUT	Decreto 48/2016, de 10 de agosto de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

I. Introducción

Para abordar el tema que presentamos en este Trabajo Fin de Grado tenemos que comenzar hablando del Turismo, la evolución del mismo en el tiempo, y la importancia que se le ha ido atribuyendo con los años.

El turismo destaca por su carácter social, económico y cultural, es el principal promotor del desarrollo económico, así como también un medio de intercambio cultural, donde personas de diferentes puntos geográficos conviven, comparten ideas y costumbres¹. En el mundo del turismo existen sujetos con el fin de alcanzar distintos objetivos, pero con unos derechos y deberes que cumplir².

Saber cómo y cuándo comenzó la historia del turismo resulta complicado sobre todo en el caso que nos aborda, aunque a principios de los años 40 se produce el gran “*Boom*” turístico en España procedente del turismo del sol y playa y del aprovechamiento de los paisajes que forman parte de la cultura en España³.

A España le marcó la inestabilidad tanto política como social, pero con la llegada de los años setenta surge en España un importante crecimiento económico⁴. Podemos decir que fue el milagro que acabo con la autarquía y la crisis económica que reinaba⁵.

Con el desarrollo económico se fomentó el Turismo, especialmente el Turismo de Sol y playa, que se asentaba por el Sur-mediterráneo⁶. La Sociedad comenzó a evolucionar debido a la llegada de turistas extranjeros de dentro o fuera de Europa, que con el contraste entre ellos hicieron cambiar los valores presentes en la sociedad del momento⁷.

Se comenzaron a rehabilitar los diferentes edificios antiguos, como eran los castillos medievales, los legados árabes etc., incluso muchos de estos edificios antiguos eran

¹ VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del Turismo en España: El turismo Cultural” *International Journal of Scientific Management and Tourism* núm. 4, 2015, pp. 76-77.

² PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística” *Revista Aragonesa de Administración pública*, núm 43-44, 2014, p. 397.

³ VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del Turismo en España: El turismo Cultural”, *op. cit.*, pp. 78-79.

⁴ PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La policía turística”, *op. cit.*, p. 400.

⁵ VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del Turismo en España: El turismo cultural”, *op. cit.*, p. 79

⁶ VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del Turismo en España: El turismo cultural”, *op. cit.*, p.79.

⁷ PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística”, *op. cit.*, p. 401.

convertidos en hoteles, por lo que las playas, el turismo cultural y el clima tan apacible que predominaba hizo que con el paso del tiempo se convirtiera en un gran núcleo turístico⁸.

Los turistas que llegaban a nuestra tierra venían en busca del clima, de las aguas calientes del mediterráneo, y a partir del mes de abril, con la llegada del buen tiempo, tanto las playas como los pueblos del interior costeros, se llenaban de turistas, especialmente turistas extranjeros, ingleses, llamados por el sol resplandeciente⁹.

Por todo lo anterior, según establece Vizcaíno Ponferrada¹⁰, se piensa que el boom turístico llega a España en los años setenta, pero el verdadero boom se introduce en los años ochenta, con la abundante llegada de turistas extranjeros y por la innovación e introducción del marketing turístico para motivar el turismo de cultura en el interior y afianzar aún más el turismo de costa.

Con los ochenta, surge una etapa de prosperidad a nivel económico que dura hasta principio de los años noventa, uno de los puntos de inflexión de esta prosperidad económica fue la introducción del marketing, que impulsó el turismo con la llegada de más turistas extranjeros hacia nuestras tierras¹¹. En años anteriores se afianzo el turismo de sol y playa, pero en esta etapa se encarga de afianzar como destino turístico el interior, con sus castillos medievales, sus mezquitas, catedrales, etc¹².

Continuaban con las construcciones y rehabilitación de edificios antiguos que comenzaron en los años setenta, ahora, situándose a pie de playa, construyendo chiringuitos y bloques de edificios con el fin de destinarlos a apartamentos turísticos¹³.

⁸ VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural”, op. cit., pp. 79-80.

⁹ DEL BUSTO E., CEBALLOS MARTÍN, M.M. y PÉREZ GUERRA, R., “Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. Especial mención a la Comunidad Autónoma de Madrid”, *Journal of tourism Analysis*, núm. 21, 2019, pp. 62-63, VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural”, op. cit., p.79-80.

¹⁰ VIZCAÍNO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural” op. cit., p.80.

¹¹ PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística”, op. cit., pp. 397-399.

¹² DEL BUSTO E., CEBALLOS MARTÍN, M.M. y PÉREZ GUERRA, R., “Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. Especial mención a la Comunidad Autónoma de Madrid”, op. cit., p. 63, VIZCAÍNO PONFERRADA, M.L., “Evolución del Turismo en España: El turismo cultural” op. Cit., p. 80.

¹³ PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística”, op. cit., p. 399, VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural”, op. cit., p. 83.

En los años ochenta las playas españolas estaban saturadas, pero ya no solo eran turistas extranjeros, también eran nacionales, que buscaban el descanso y la desconexión de su rutinaria vida, disfrutando de las maravillas del mediterráneo que se encontraba en su mejor momento¹⁴.

Llegamos a los noventa, donde podemos considerar que España se encuentra inmersa en una crisis, por motivos tanto internos como externos, afectando con gran arraigo al turismo, ya que se vivió una desaceleración de la economía¹⁵.

En nuestro país también encontramos un turismo rural, debido a que posee diferentes climatologías, numerosos Parques Nacionales y Naturales, donde se encuentran variedades de Flora y Fauna, lo cual lo hace ser un enclave único. Por lo que el modelo de turismo en este último siglo está empezando a cambiar, tomando gran transcendencia el turismo de interior¹⁶.

Cada vez llegan a España más turistas, sobre todo extranjeros, atraídos por la cultura, por los monumentos que la forman, donde muchos de ellos, han sido declarados Patrimonio de la Humanidad, por la gastronomía, punto de inflexión también en el turismo español, por su clima, nuestro primer y principal pilar generador de turistas, o por mil y un motivos más que hacen que en pleno siglo XXI nuestro país se consolide como una gran potencia turística, no solo de turismo costero sino también de turismo cultural¹⁷.

Podemos decir que el turismo rural en España es relativamente actual si lo relacionamos con otras zonas de Europa, hoy día se trata de introducir las zonas rurales como zonas de desconexión y de relajación, alejándonos de la rutinaria vida de la ciudad, de sus ruidos y del barullo de gente, entrando en zonas montañosas, frescas, con olor a naturaleza¹⁸.

De nuestro país podemos afirmar que tiene muchos valores que sacar al exterior, ya no solo hablamos de un turismo de sol y playa, sino de un turismo cultural compuesto de

¹⁴ VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural”, op. cit., 83.

¹⁵ BAYÓN MARINÉ, F., “50 años del turismo español: un análisis histórico y estructural”, Centro de estudios Ramón Areces, 1999, p. 158.

¹⁶ VIZCAÍNO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural” op. cit., p. 84.

¹⁷ BAYÓN MARINÉ, F., “50 años del turismo español: un análisis histórico y estructural”, op. cit., p. 184, VIZCAINO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural”, op. cit., pp. 84-85.

¹⁸ VIZCAÍNO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural” op. Cit., pp.85- 86.

monumentos declarados Patrimonio de la Humanidad, potenciando la preservación de lugares históricos y turísticos, por tanto, el turismo cultural, proporciona hoy día a los turistas una enorme diversidad de modalidades turísticas¹⁹.

1.1. Planteamiento del tema

El trabajo que se presenta tiene como punto de partida demostrar que el alquiler de los denominados pisos turísticos se ha convertido en uno de los pilares fundamentales del turismo, siendo este el encargado de sustentar la industria del turismo tanto interior como exterior.

En este entorno globalizado en el que nos encontramos, los demandantes de alquiler de los denominados pisos turísticos buscan autosuficiencia, interesándose en aquellos en los que existe reducción de intermediarios, viéndose limitada la intervención de la administración pública y favoreciendo por tanto la economía colaborativa. Siendo esta, una de las situaciones que nos ha llevado a abordar este tema, puesto que es muy necesaria una regulación normativa aplicable a este tipo de alojamientos turísticos, pero siendo aún más necesario el cumplimiento de esta normativa, respetando todos los requisitos legales que se han venido estableciendo para poner en funcionamiento los denominados pisos turísticos, tanto a nivel de la legislación administrativa como a nivel de la legislación fiscal, en concreto en este trabajo nos centraremos en la legislación administrativa²⁰.

En este trabajo haremos especial referencia a la diferencia entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, siendo la principal, el uso de estos, debido a que los apartamentos turísticos solo pueden ser destinados al turismo, pero las viviendas de uso turístico pueden adquirir el carácter de residencial además del de uso turístico. Ambos mantienen un punto en común, su sometimiento a la legislación turística.

También haremos mención del procedimiento de inspección y del procedimiento sancionador aplicable.

¹⁹ SANTANA TALAVERA, A., “Turismo cultural, culturas turísticas”, *Horizontes antropológicos*, núm. 9, 2003, p. 40, VIZCAÍNO PONFERRADA, M.L., “Evolución del turismo en España: El turismo cultural”, op. cit., p. 93.

²⁰ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas de uso turístico versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”, *Revista general de Derecho Administrativo*, núm. 51, 2019, p. 6.

II. El ordenamiento jurídico-administrativo del turismo

Es necesaria una introducción a la legislación turística para poder abordar este tema, debido a que la legislación que se encarga de la regulación del turismo la encontramos a diferentes niveles, puesto que se atribuyen competencias que afectan a esta materia a las diferentes administraciones públicas²¹.

Abarcamos los siguientes artículos para hablar de la distribución de estas competencias;

1º- Art 149.1.13ª CE²², se encarga de atribuir las competencias al Estado en lo referente a regular bases y coordinar la planificación general, debido a que el sector turístico es un importante sector económico.

2º- Art 148.1.18ª CE²³, se encarga de la atribución de competencias sobre como llevar a cabo la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial a las diferentes Comunidades Autónomas, esta competencia tenemos que relacionarla con la atribuida al Estado.

3º- Las entidades locales también tienen reconocidas competencias conforme a lo establecido en el art 25.2h) de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local²⁴, desarrollando un papel fundamental para poder constituir el turismo como el instrumento de avance para el desarrollo local y especialmente sobre la información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local.

4º En cuanto a las competencias atribuidas a nivel supraestatal, en una Comunicación de la Unión Europea de 2016, se estableció velar por los servicios turísticos, para conseguir de forma segura una competencia leal, y sobre todo protección a los usuarios²⁵.

II.1. *El derecho del turismo de emergencias tras el COVID-19*

Ante la pandemia internacional producida por el COVID-19 que ha irrumpido de manera violenta en territorio español en marzo de 2020, ha obligado a los legisladores a tomar unas medidas extraordinarias e inminentes para la contención del virus, que en base al

²¹ PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística”, op. cit., p. 403.

²² Constitución Española, (en adelante, CE)

²³ Artículo 148.1.18, CE.

²⁴ Ley 1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local.

²⁵ PEREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística”, op. cit., pp. 403-405.

art. 116 de la CE se decretó el estado de alarma²⁶ mediante, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo²⁷, siendo prorrogado en cinco ocasiones, y que actualmente no sabemos si este será el decisivo, viéndose afectada así la distribución de competencias tratadas anteriormente, ya que uno de los objetivos fundamentales del Derecho del Turismo es la protección a los turistas, empresas etc., pero debido a la situación en la que nos encontramos inmersos, se hace más necesario y fundamental la seguridad sanitaria, por lo que, hemos pasado de disponer de un derecho del turismo estatal, autonómico etc. a estar estos supeditados a este nuevo derecho estatal centralizado, actuando en todo momento de manera conjunta con las autoridades europeas²⁸.

El sector turístico se encuentra totalmente ligado a la movilidad, pero debido a la crisis humanitaria que estamos viviendo, ha sido necesaria la total restricción de la movilidad de personas y así poder garantizar la contención del virus²⁹.

Particularmente, en el caso de este trabajo, donde estudiaremos los denominados pisos turísticos, estos se están viendo especialmente afectados, ya que según establece el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, en los arts. 4.2 y 3 y 10.6³⁰, se ha cesado la apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, encontrándose entre estos, los denominados pisos turísticos, por lo que los propietarios están procediendo a someterlos a la ley de arrendamientos urbanos y desvincularlos por tanto de la inscripción en el Registro de Turismo de cada Comunidad Autónoma, para conseguir un alquiler permanente y así intentar salir y recuperarse de la crisis ocasionada por el COVID-19³¹.

II.2. Del alojamiento colaborativo al alojamiento turístico vacacional

Lo que hoy conocemos como alojamiento turístico, forma parte del alojamiento colaborativo, es una modalidad de esa economía colaborativa, y que hoy día ese

²⁶ Siendo el estado de alarma regulado; en el art 116.2 de la CE, y en el art 4 de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio.

²⁷ Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, (en adelante, Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, EA-GS-C19)

²⁸ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas notas sobre el Derecho Administrativo del Turismo: Covid-19”, *Revista General de Derecho Administrativo*, núm. 54, 2020, pp. 3-9.

²⁹ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas notas sobre el Derecho Administrativo del Turismo: Covid-19”, op. cit., p.9.

³⁰ Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, EA-GS-C19.

³¹ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas notas sobre el Derecho Administrativo del Turismo: Covid-19”, op. cit., p. 12.

alojamiento turístico consiste en prestar un servicio o ceder bienes a cambio de un precio³².

Estos alojamientos turísticos, forman parte de los conocidos suelos terciarios, que son aquellos, que tienen como objetivo principal ofrecer un servicio público, como son los servicios de alojamiento temporal, el comercio, la administración etc³³.

Hoy día todavía no existe una distinción clara entre una vivienda de carácter residencial y una vivienda turística, pero sí que podemos decir que el principal elemento diferenciador es la temporalidad, ya que la caracterizada por la residencia, se considera más estable y permanente en el tiempo, y las de uso turístico destacan por ser de carácter ocasional y transitorio, por ello anteriormente hemos dicho que estas viviendas pueden considerarse de uso terciario³⁴.

Cuando nos encontramos ante una vivienda de carácter residencial, con sus correspondientes licencias y los propietarios de la misma consideran que quieren atribuirle el carácter de vivienda turística, se plantea la duda de si debe de cambiar la condición de licencia urbanística, una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, establece que, ante este caso, estaríamos, “*en un uso terciario, y, por lo tanto, requiere una licencia de cambio de uso*”³⁵.

Pero debemos de tener claro que al encontrarse las medidas urbanísticas supeditas al ámbito local no podemos plantearnos una solución a este problema de carácter general, por lo que cada ayuntamiento debe de interpretarlo de acuerdo con sus propias normas³⁶.

Muchos de los municipios españoles en relación con la actividad de los alojamientos turísticos, están efectuando la construcción de ciudades urbanísticas más acomodadas y flexibles, de esta forma, quieren llevar a cabo la zonificación de la ciudad, con el

³² GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español” *Revista Aragonesa de Administración pública*, núm. 45-46,2015, pp. 102-103, ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, *Revista de estudios de la administración local y autonómica, nueva época*, núm. 10, 2018, p. 11.

³³ ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, op. cit., p. 12.

³⁴ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p.124, ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, op. cit., p. 12.

³⁵ STSJ Madrid de 17 de abril de 2013, (TSJM/2013/513), disposición primera.

³⁶ ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, op. cit., p. 12.

propósito de situar estos alojamientos en una zona destinada a los usos hoteleros y así evitar en la medida de lo posible efectos negativos debido a la excesiva cantidad de alojamientos turísticos en el casco antiguo o centro urbano de las ciudades³⁷.

Ante esta medida, existen excepcionalmente Comunidades Autónomas que llevan a cabo la zonificación, en cambio otras, dejan la decisión al arbitrio de los municipios para que puedan adoptar las correspondientes medidas reglamentarias³⁸. Entre las pocas Comunidades Autónomas que adoptan la regla de la zonificación, encontramos a la Comunidad Valenciana que aprobó un Decreto sobre zonificación³⁹.

II.3. La regulación de las viviendas vacacionales con carácter general

Para abordar la regulación de las viviendas vacacionales es necesario una regulación sobre ello, pero se plantea la cuestión de si debe ser una regulación que esté integrada en el resto de la oferta de los alojamientos extrahoteleros o si debe de ser “ad hoc”⁴⁰.

Existen Comunidades Autónomas que apuestan por proteger el modelo turístico actual ya que consideran que este es el adecuado para su territorio, pero siempre atendiendo y respetando las competencias que tienen atribuidas en materia de turismo⁴¹.

La Ley 4/2013, de 4 de junio⁴² que establece medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas, introdujo una serie de modificaciones a la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, haciendo hincapié en que había que distinguir la actividad turística realizada por grupos de profesionales que se dedican a la explotación de apartamentos para uso turístico, de aquella otra actividad más conocida como vivienda turística⁴³.

³⁷ ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, op. cit. p. 12.

³⁸ ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, op. cit., p. 12.

³⁹ Decreto 74/2016, de 10 de junio por el que se aprueba el reglamento que determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana.

⁴⁰ GONZÁLEZ CABRERA, I., “¿La necesaria regulación “Ad Hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias”, *Revista Internacional de Derecho del Turismo. RIDETUR*, núm. 2, 2018, p.33.

⁴¹ GONZÁLEZ CABRERA, I., “¿La necesaria regulación “Ad Hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias”, op. cit., pp. 33-34

⁴² Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, (en adelante, Ley 4/2013 de 4 de junio, MF-FAV)

⁴³ GONZÁLEZ CABRERA, I., “¿La necesaria regulación “Ad hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias”, op. cit., pp. 34-35

Esta modificación se encargó de la estimulación en las Comunidades Autónomas para que establezcan su propia regulación sobre los denominados pisos turísticos, existen Comunidades Autónomas que han afianzado de la mejor manera las normativas que distinguen entre un alojamiento u otro⁴⁴. Por lo que, a partir de esta modificación las Comunidades Autónomas se encargan de aprobar y regular y aplicar la normativa, tal y como establece Roca Fernández-Castany *“las comunidades autónomas que se han acogido a esta normativa, será esta la que se aplique en primer lugar; en cambio las Comunidades Autónomas que no hayan hecho uso de esta competencia normativa deberá seguirse aplicando la normativa por la que se venían regulando”*⁴⁵.

Ante esta situación, se plantea la cuestión de si existe la necesidad de crear esa normativa, o si se podrían acoger estas viviendas a la normativa general por la que se rigen los alojamientos extrahoteleros, existen diversidad de posiciones respecto de esto, la mayoría se posicionan hacia la creación de esa normativa para estas viviendas vacacionales porque no sería adecuado cargar al propietario de una vivienda vacacional con las exigencias y las obligaciones que se establecen en un establecimiento hotelero, porque muchos de los propietarios de esas viviendas no poseen la suficiente capacidad financiera para poder hacer frente, aunque por otro lado, es imprescindible que a estas viviendas se le establezcan una serie de condiciones de calidad y de seguridad para poder garantizar un mínimo de satisfacción y protección a los usuarios⁴⁶.

III. Los denominados pisos turísticos en España

Los denominados pisos turísticos han ido adquiriendo cada vez más un gran protagonismo como alojamiento turístico, se trata de un suceso de importante transcendencia en los últimos años y tras la reforma que introdujo la Ley 4/2013, de 4 de junio⁴⁷ que establece medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas, las Comunidades Autónomas son las responsables de las funciones de ordenación, disciplina, inspección, sanción, promoción etc⁴⁸.

⁴⁴ GONZÁLEZ CABRERA, I., “¿La necesaria regulación “Ad Hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias”, op. cit., p. 35.

⁴⁵ ROCA FERNÁNDEZ-CASTANY, M.L., “¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: Algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico” (especial referencia al caso andaluz), *Revista internacional de Derecho del Turismo*, núm.2, 2017, p.7.

⁴⁶ GONZÁLEZ CABRERA, I., “¿La necesaria regulación “Ad Hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias”, op. cit., pp. 35-36.

⁴⁷ Ley 4/2013 de 4 de junio de MF-FAV.

⁴⁸ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”, op. cit., p. 2,7.

Es necesario llevar a cabo una serie de consideraciones sobre la ordenación jurídica de los denominados pisos turísticos y Pérez Guerra⁴⁹ lo ha establecido de la siguiente forma:

1º-Estas figuras hasta hace relativamente poco no se encontraban reguladas expresamente en las normativas autonómicas.

2º-El fundamento legal de los denominados pisos turísticos se halla en el principio constitucional de legalidad, el cual permite a los ciudadanos hacer aquello que la ley no impida.

3º-Las normativas autonómicas sobre los denominados pisos turísticos tienen tres objetivos fundamentales; proteger al consumidor, fomentar los principios de calidad en la prestación de los servicios y eliminar cualquier tipo de competencia desleal en el desarrollo de la actividad turística.

Tras estas consideraciones sobre los denominados pisos turísticos, debemos de destacar que existen dos modalidades, los apartamentos y las viviendas de uso turístico. En este trabajo analizaremos detenidamente cada uno de ellos, con todos los requisitos exigibles para cada una de estas modalidades, así como las semejanzas y las diferencias que presentan entre ellos.

III.1. Apartamentos turísticos

III.1.1. Consideraciones Generales

Vamos a comenzar haciendo unas consideraciones generales sobre los apartamentos turísticos, ya que debemos de distinguir entre turísticos y no turísticos, por lo tanto, esto va a dar lugar a dos regímenes jurídicos diferentes.

Por un lado, hablamos de apartamentos no turísticos, que se encuentran supeditados a la Ley de Arrendamientos Urbanos⁵⁰, dándole a estos la consideración de carácter ocasional.

Por otro lado, los sí considerados apartamentos turísticos, se encuentran subordinados a legislación turística, y en este caso el arrendamiento que llega a ofrecerse se hace de forma periódica y profesional⁵¹.

⁴⁹ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el régimen jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía” op. cit., pp. 8-9.

⁵⁰ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos.

⁵¹ PÉREZ GUERRA R., “Derecho de las actividades turísticas” Ed. UOC, 2006, p. 51.

Los apartamentos turísticos son considerados una de las modalidades de alojamientos turísticos no hoteleros, los orígenes de esta figura se hallan en la Orden Ministerial de 17 de enero de 1967⁵².

III.1.2. Concepto de apartamentos turísticos

Es complicado dar un concepto claro de apartamento turístico, ya que son innumerables los conceptos que existen acerca de estos, pero de todos ellos podemos sacar una idea fundamental; ceder el apartamento por motivos vacacionales, a cambio de una remuneración⁵³.

Podemos definir como apartamentos turísticos a las viviendas ofrecidas a cambio de un precio, es decir, en régimen de alquiler y que se ofrecen por motivos vacacionales o turísticos, el modo más habitual en el que los usuarios realizan su estancia es acordando entre las partes dicho alquiler por un periodo de tiempo determinado⁵⁴. Se pueden considerar apartamentos turísticos a las villas, chalés o similares⁵⁵.

Debido al sometimiento de los apartamentos turísticos a la regulación autonómica, son diferentes los conceptos dependiendo de cada Comunidad Autónoma, por ejemplo, El Decreto 159/2012 de 20 de noviembre, en su art. 1 define a los apartamentos turísticos como establecimientos donde los titulares ofrecen a las personas usuarias, alojamiento temporal, mediante precio, ya que estas no pueden constituirse en vivienda⁵⁶. Por otro lado, el Decreto 194/2010, de 20 de abril, en su art. 1.2, considera a los apartamentos turísticos como unidades de alojamiento, destinadas a prestar el servicio de alojamiento temporal, contando con el mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración etc.⁵⁷ Por todo esto, hacemos referencia a la existencia de numerosos

⁵² Orden Ministerial del 17 de enero por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico, (disposición derogada)

⁵³ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el régimen jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía” op. cit., pp. 9-10, PÉREZ GUERRA, “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 52.

⁵⁴ PÉREZ GUERRA R., “Derecho de las actividades turísticas” op. cit., pp. 52-53.

⁵⁵ DEL BUSTO E., CEBALLOS MARTÍN, M.M. y PÉREZ GUERRA, R., “Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. Especial mención a la Comunidad Autónoma de Madrid”, op. cit., pp. 66-67.

⁵⁶ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turísticos y de viviendas de uso turístico, (en adelante, Decreto 159/2012 de 20 de noviembre, AT-VUT)

⁵⁷ Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (en adelante, Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT)

conceptos sobre los apartamentos turísticos, pero que como podemos ver la idea fundamental de todos ellos, es la cesión del apartamento por motivos vacacionales.

Los apartamentos turísticos se pueden ofrecer bajo diferentes modalidades, y que según establece el Decreto 194/2010, de 20 de abril⁵⁸, podemos diferenciar entre bloques y conjuntos, siendo bloques aquellos que se encuentran bajo una unidad empresarial que se encarga de su explotación y son ofrecidos en su totalidad, por otro lado, un conjunto, se encuentra formado por varias unidades de alojamientos, que pueden encontrarse situados en el mismo o en diferentes edificios, pero que, aunque no se encuentren en un mismo bloque, o no constituyan ese bloque, se ofrecen como alojamientos turísticos bajo una sola unidad de explotación⁵⁹.

Estos últimos, dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se encuentren, tienen una serie de requisitos adicionales para poder llevar a cabo su constitución, es decir, puede que se le exijan un mínimo de unidades para que puedan formar el conjunto⁶⁰.

III.1.3. Clasificación de los apartamentos turísticos

Los apartamentos turísticos, según establece el art. 11 del Decreto 194/2010, de 20 de abril⁶¹, los podemos clasificar en las siguientes categorías; de cuatro, tres, dos y una llave para la modalidad de bloques, en cambio para los conjuntos, se clasifican en la categoría de dos y una llave. Para llevar a cabo la fijación de estas categorías se tendrán en cuenta; las condiciones de los apartamentos, así como la instalación y los servicios de los mismos, puede darse que el grado de calidad de los apartamentos no sea homogéneo, y ante ese caso, se fijará el menor nivel para la categoría del apartamento⁶².

Los apartamentos turísticos deben de contar con una placa distintiva, quedando así establecido en las diferentes normativas⁶³, en la que se debe hacer distinción de la modalidad y de la categoría de alojamiento en la que se encuentran⁶⁴.

⁵⁸ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁵⁹ PÉREZ GUERRA, R., "Derecho de las actividades turísticas", op. cit., p.53.

⁶⁰ PÉREZ GUERRA, R., "Derecho de las actividades turísticas", op. cit., p. 53.

⁶¹ Artículo 11 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁶² PÉREZ GUERRA, R., "Derecho de las actividades turísticas", op. cit., p. 53, Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁶³ Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y la clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura (en adelante, Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE), Artículo 12 del Decreto 12/2017 de 26 de enero, AT-VT-VUT, Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁶⁴ PÉREZ GUERRA, R., "Derecho de las actividades turísticas", op. cit., p. 54.

Tanto los bloques como los conjuntos de apartamentos turísticos, que se encuentren explotados por la misma persona ya sea física o jurídica y que en su totalidad tengan atribuido el carácter turístico es necesario que en la entrada principal se exhiba la placa distintiva correspondiente a la categoría del bloque o conjunto de apartamentos turísticos a los que pertenece, en cambio, cuando se trata de bloques o de conjuntos de apartamentos turísticos donde no se tenga establecido el carácter turístico en su totalidad, sino que solo se le haya atribuido a algunos de los apartamentos o que estos no estén sometidos a una misma unidad de explotación, la placa se exhibirá en la puerta de acceso a cada uno de ellos⁶⁵.

Particularmente, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 194/2010, de 20 de abril⁶⁶, establece que los apartamentos turísticos dependiendo de su ubicación se pueden clasificar en las siguientes modalidades; Playa, ciudad, rural y carretera. Estableciendo que la modalidad de playa presenta obligatoriedad para todos aquellos alojamientos que se encuentren situados en ese ámbito territorial; en cambio, en los demás casos, si se dan las condiciones de más de una modalidad, la empresa explotadora de los apartamentos turísticos será la responsable de elegir a la modalidad a la que se va a acoger, e indicarlo expresamente en la declaración responsable⁶⁷.

III.1.4. Requisitos para el ejercicio de su actividad

A continuación, vamos a tratar los distintos requisitos que son exigidos para el ejercicio de su actividad:

III.1.4.a. Empresa explotadora

La empresa explotadora, según establece el Decreto 194/2010, de 20 de abril⁶⁸, es aquella que se constituye tanto por personas físicas como jurídicas, que se encargan de efectuar la actividad de cesión del alojamiento turístico, mediante un precio, siendo necesario que tenga el carácter de habitualidad⁶⁹.

⁶⁵ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 55.

⁶⁶ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁶⁷ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁶⁸ Artículo 4.2 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁶⁹ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 55.

En cualquier caso, se le otorga carácter de habitualidad, cuando el servicio de alojamiento turístico es ofrecido mediante cualquier medio publicitario, o cuando el alojamiento es ofertado en reiteradas ocasiones dentro de un mismo año⁷⁰.

En relación con estas empresas explotadoras debemos de realizar una serie de consideraciones:

- Esta actividad ha de realizarse profesionalmente.
- Estas empresas tienen la obligación de inscribirse en el Registro General de empresas y actividades turísticas⁷¹.

III.1.4.b. Unidad de explotación

Los apartamentos turísticos han de someterse al principio de unidad de explotación, siendo en exclusiva un único titular el encargado de su administración.

Existe un requisito de la Unidad de explotación regulado especialmente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el art. 5.2 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, el cual ha sido objeto de modificación por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero⁷², que establece que en el caso de que la explotación y la propiedad de los apartamentos no se encuentre en la misma persona, la empresa encargada de la explotación deberá de adquirir de todas aquellas personas propietarias un título jurídico que le otorgue la habilidad de explotación de los apartamentos.

Si se ofrecen en los apartamentos turísticos servicios de carácter complementario, y son desarrollados por empresas distintas de las encargadas de la unidad de explotación, dichas circunstancias serán puestas en conocimiento de la persona usuaria⁷³.

III.1.4.c. La autorización de apertura.

Previamente al inicio de la actividad de alojamiento turístico, la empresa encargada de la explotación de los apartamentos turísticos debe de solicitar la autorización de apertura ante la Delegación Provincial competente en materia turística acompañada de todos los documentos requeridos⁷⁴.

⁷⁰ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁷¹ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 55-56.

⁷² 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 establecimiento de apartamentos turísticos (en adelante, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT)

⁷³ Artículo 5.5 del Decreto 194/2010, de 20 de abril. AT.

⁷⁴ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p.56.

Independientemente de la autorización de apertura, las empresas explotadoras de los apartamentos turísticos deben de solicitar una serie de autorizaciones administrativas que son exigidas por ley para proceder al desarrollo de la actividad, así como todas las licencias urbanísticas, sanitarias, etc⁷⁵.

III.1.4.d. La inscripción en el Registro

Para poder llevar a cabo el aprovechamiento de los apartamentos turísticos, la empresa que se dedica a la explotación de los mismos deberá de proceder a su inscripción en el Registro de Turismo de la comunidad a la que pertenezcan dichos apartamentos. En el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los apartamentos turísticos deberán de inscribirse, conforme a lo establecido en el Decreto 35/2008, de 5 de febrero⁷⁶, en el Registro de Turismo de Andalucía.

En el caso de que la empresa no cumpla con la obligación establecida, de inscribir los apartamentos turísticos, nos encontraremos ante una actividad clandestina y por lo tanto dará lugar a una responsabilidad administrativa⁷⁷.

III.1.4.e. El requisito previo de admisión

Para poder hacer uso de todas las unidades de las que se componen los apartamentos turísticos es necesario la inscripción de la persona usuaria, siendo imprescindible para ello el documento de identificación de cada persona, el cual también será necesario para cumplimentar el documento de admisión⁷⁸.

El documento de admisión será entregado a la persona usuaria en la recepción, y en él, se hará constar el nombre de la persona, la categoría de apartamento, fechas de entrada y salida, así como también las personas que van a ocupar dicho inmueble, y por último el precio contratado en la estancia⁷⁹.

De ese documento de admisión, se obtendrá un original y una copia, siendo el original para la persona usuaria, teniendo carácter de contrato. Y la copia será conservada por la

⁷⁵ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 56

⁷⁶ Decreto 35/2008, de 5 de febrero, que regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.

⁷⁷ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p.56-57.

⁷⁸ Artículo 24.1, del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT,

⁷⁹ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

empresa explotadora, que deberá custodiarlo y tenerlo a disposición de los órganos competentes de la administración por si le son requeridos.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el art 24.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril⁸⁰, establece que la empresa explotadora deberá de tener la copia del documento de admisión a disposición de la administración de la Junta de Andalucía durante el periodo de un año.

III.1.4.f. Servicio de atención a las personas usuarias

Los apartamentos turísticos, según establecen las diferentes normativas⁸¹, deben de contar necesariamente con un servicio de atención a las personas usuarias, es decir, una recepción, considerándose como el centro de relación permanente con los clientes. Salvo, en los apartamentos de una o dos llaves en la categoría de bloques, que cuenten con menos de diez unidades de alojamiento, no es necesario el servicio de recepción, pero contarán con una persona responsable para atender a sus necesidades⁸².

La persona responsable de la recepción, según establece el Decreto 194/2010, de 20 de abril⁸³, deberá de desempeñar las siguientes funciones:

- Recibirá a los usuarios de los apartamentos y se encargará de gestionar el documento de admisión.
- Se encargará de atender las reservas de los apartamentos.
- Guardará y custodiará las llaves de los alojamientos.
- Formalizará las facturas y percibirá el importe de las mismas.
- Se encargará de todas las peticiones de las personas usuarias, así como de resolver sus dudas o consultas.
- Se encargará de las reclamaciones de las personas usuarias, así como en el caso de que sea solicitada, pondrá a disposición de estas, la hoja de quejas y reclamaciones.
- Deberá de facilitar información, cuando sea solicitada por el usuario, sobre las zonas turísticas.

⁸⁰ Artículo 24.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁸¹ Artículo 13 del Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT de CA-Extremadura, Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

⁸² Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

⁸³ Artículo 23.2 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

En el caso de los apartamentos de una o dos llaves en la categoría de bloques, que no es necesario el servicio de recepción, la persona responsable será la encargada de llevar a cabo las funciones descritas anteriormente⁸⁴.

III.1.4.g. Requisitos internos de las unidades de alojamiento

Los apartamentos turísticos para estar a disposición de las personas usuarias deben de cumplir una serie de requisitos internos, que según establece el Decreto 182/2012, de 7 de septiembre⁸⁵, queda establecido de la siguiente forma;

1º- Los apartamentos deben de cumplir con la superficie establecida, que variará dependiendo de la categoría a la que pertenezcan.

2º- Deben de tener como mínimo la siguiente disposición; un cuarto de baño, una cocina, salón y un dormitorio.

3º- Deben de contar con un cierre de seguridad interno, por lo que dicho cierre será activado por la persona usuaria desde el momento en el que esta se encuentre en el interior del apartamento⁸⁶.

4º- Los cuartos de baño deben de disponer de, lavabo, bañera o ducha, inodoro, espejo, toallero, etc.

5º- Los apartamentos deben de contar con ventilación directa al exterior.

6º- La cocina debe de estar dotada con armarios y utensilios, así como también debe de haber fregadero, campana, vitrocerámica, horno, etc. En el dormitorio debe de haber enseres de cama. El salón debe de contar con Sofá, así como televisión y el mobiliario adecuado para la habitabilidad de una vivienda.

7º- Los apartamentos deben de disponer de camas supletorias cuando sean solicitadas con carácter expreso por las personas usuarias, así como también se pondrá a disposición de la persona que lo necesite, y con previa petición, de una cuna para menores de tres años, totalmente gratuita⁸⁷.

⁸⁴ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE, Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

⁸⁵ Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE, 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 (en adelante, Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT), PÉREZ GUERRA, R., "Derecho de las actividades turísticas", op. cit., p. 62.

⁸⁶ PÉREZ GUERRA, R., "Derecho de las actividades turísticas", op. cit., p. 62.

⁸⁷ Artículo 21.4 del Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

III.1.4.h. Requisitos de protección, emergencia y primeros auxilios

Existen una serie de mecanismos de protección y de emergencia con los que los apartamentos turísticos deberán contar.

Galicia en su Decreto 12/2017, de 27 de enero⁸⁸, no dispone de una normativa sobre la protección y emergencia en estos apartamentos, a diferencia de la Comunidad de Extremadura, que en su Decreto 182/2012, de 7 de septiembre,⁸⁹ sí que establece una regulación al respecto.

Específicamente el art. 15 del Decreto 182/2012, de 7 de septiembre⁹⁰, viene diciendo que es obligatoria la existencia de un plano descriptivo en cada una de las plantas de los apartamentos correspondiente a la distribución de la misma, en la que se van a indicar todos los medios de extinción de incendios, así como las salidas de emergencia de las que se dispone. Es imprescindible, que haya instalados tantos extintores como disponga el reglamento de protección contra incendios, estando estos situados en todos los lugares establecidos y a la altura determinada. En los pasillos hacia los apartamentos debe de haber con carácter de obligatoriedad vías de evacuación, así como luces de emergencia, estando siempre sometidos a los términos que la normativa determine. También establece que es necesario un Botiquín de primeros auxilios, así como un Cierre de Seguridad.

III.1.5. Obligaciones para el ejercicio de la actividad

Existen una serie de obligaciones que tanto la empresa explotadora como las personas usuarias deben de llevar a cabo, las cuales estudiaremos detalladamente a continuación;

III.1.5.a. Obligaciones de la empresa explotadora

Las empresas explotadoras de los apartamentos turísticos están sometidas a una serie de obligaciones, encontrándose afectas a ellas desde el momento en el que se procede a la inscripción de los mismos en el Registro de Turismo, y siendo estas las siguientes⁹¹;

- Cumplir con las disposiciones sobre infraestructuras, prevención de incendios, suprimir las barreras arquitectónicas, de seguridad, construcción y de edificación⁹².

⁸⁸ Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT.

⁸⁹ Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE

⁹⁰ Artículo 5 del Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

⁹¹ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., pp. 60-61.

⁹² Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OT-AT-CE, PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turística”, op. cit., p. 57.

- Deben de disponer del libro de registro y de los partes de entrada y de salida de los usuarios.

- Deben de tener al alcance de los clientes hojas de quejas y reclamaciones.

Debido a que los apartamentos turísticos se encuentran sometidos a la regulación autonómica, hablaremos de algunos ejemplos de obligaciones de empresas explotadoras en las diferentes Comunidades Autónomas, en especial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que el Decreto 194/2010, de 20 de abril⁹³, establece en su art. 7 las siguientes obligaciones:

- Las placas identificativas que han sido asignadas a los diferentes apartamentos turísticos deben de ser exhibidas en un lugar de accesible visibilidad.

- Toda la publicidad realizada a través de medios electrónicos debe de incluir el número de inscripción que le ha sido asignado en el Registro de Turismo de Andalucía.

- En los carteles publicitarios deben de indicar la categoría y modalidad que posee cada apartamento turístico, así como los precios que son ofertados.

- Deben de informar a los usuarios de los apartamentos turísticos de las obligaciones y derechos a los que se encuentran sometidos en el momento de su admisión en el apartamento.

- Deben de conservar en buen estado los apartamentos y realizar todas aquellas mejoras que sean necesarias, así como mantener el buen funcionamiento de las instalaciones.

- Deben de facilitar a los servicios de inspección turística el acceso a las instalaciones, así como exhibirles cualquier tipo de información que les sea necesaria, libros, registros, etc.

En cambio, la Comunidad Autónoma de Extremadura establece en El decreto 182/2012, de 7 de septiembre⁹⁴, otras obligaciones de las empresas explotadoras, enfocadas desde otra perspectiva;

- Deben de acogerse a un régimen de exhibición establecido por las normas sectoriales para la publicitación y comercialización de los apartamentos turísticos.

⁹³ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁹⁴ Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

- Deben de poner en conocimiento de la Conserjería competente, con una antelación de diez días, cualquier modificación que se vaya a producir en las fechas y en el periodo de funcionamiento de dichos apartamentos.

Otra de las obligaciones inherentes a la empresa explotadora es la factura; que como establecen las diferentes normativas⁹⁵, la empresa encargada de la explotación de los apartamentos debe de tramitar una factura, en la que se incluyan la descripción y el importe de todos los servicios que han sido contratados. Aunque, debemos de saber que en el precio de los apartamentos se encuentran incluidos los siguientes servicios; limpieza del apartamento, conservación, recogida de basura, mantenimiento y reparación, agua potable, energía eléctrica, atención al cliente, así como también el uso que se pueda dar a los jardines, terrazas y salones que se encuentren en las zonas comunes, sus instalaciones y piscinas, incluyendo el aparcamiento de vehículos cuando esta al aire libre⁹⁶.

La factura deberá formularse desglosada por días, es decir, debe de facturarse a diario, incluyendo todos aquellos resguardos en los que se acredita de manera fehaciente que el cliente ha hecho uso de esos servicios⁹⁷. Siempre debe de haber en la factura, una separación entre el precio del alojamiento con los servicios incluidos en él, de los servicios que no se encuentran incluidos⁹⁸.

La empresa explotadora de los apartamentos, en caso de que lo considere conveniente, puede requerir a los usuarios para que abonen un anticipo en concepto de señal y así proceder a la reserva del alojamiento⁹⁹.

Las reservas deben de hacerse por un sistema que dé constancia que en un periodo de tiempo van a ser contestadas y una vez aceptada la reserva, debe de reflejar la identificación de la empresa explotadora, así como principalmente, el nombre del cliente, fecha de entrada, salida, servicios que se han contratado, junto con el precio de cada uno de esos servicios¹⁰⁰.

⁹⁵ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT, Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT, Decreto 182/2017, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

⁹⁶ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 58.

⁹⁷ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁹⁸ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 58, Artículo 27.2 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

⁹⁹ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 58, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

¹⁰⁰ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., pp. 58-59.

La reserva se mantendrá el periodo de tiempo que establezca el propietario de los apartamentos, por lo que no se puede establecer una normal general, pero tras la examinación de diversa normativa¹⁰¹, podemos decir que por lo común, las reservas se mantienen hasta las 12 horas del día siguiente al que se ha fijado la ocupación del apartamento, o también puede darse hasta las 48 horas, pasado el momento de la ocupación, por lo que pasadas las 12 y las 48 horas, la empresa cesa en el deber de mantener la reserva del apartamento, a no ser que, en el transcurso del plazo establecido anteriormente, el cliente dé constancia de su llegada¹⁰².

En el caso de que se anule la reserva, y a no ser que exista pacto en contrario, la empresa debe de hacer un reintegro completo de la cantidad que se ha percibido en el anticipo, siempre y cuando se efectúe la cancelación antes de los diez días anteriores a la fecha de ocupación del apartamento, aunque en caso de que no exista una justificación en la anulación de la reserva, puede la empresa retener parte de esa cantidad en concepto de indemnización¹⁰³.

III.1.5.b. Obligaciones de las personas usuarias

Los usuarios de los apartamentos, al igual que la empresa explotadora han de cumplir una serie de obligaciones;

- Deben de pagar el importe de los servicios contratados, de manera usual se realiza en el mismo establecimiento y en el momento en el que se presenta la factura para proceder al cobro, otras veces también se puede realizar el pago completo de manera telemática cuando se hace la reserva¹⁰⁴.

- Deben de respetar todas las prohibiciones establecidas por los titulares de los apartamentos, incluyendo las establecidas por las normativas autonómicas¹⁰⁵, las cuales vienen diciendo que; no se puede hospedar a un mayor número de personas, solo aquellas que vienen establecidas, así como tampoco se puede dedicar a ejercer la actividad de

¹⁰¹ Decreto 29/2019, de 9 de abril, del consejo de gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la comunidad de Madrid, (en adelante, Decreto 29/2019, de 9 de abril, MOD Decreto 79/2014, AT-VUT-CM), Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

¹⁰² PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 59.

¹⁰³ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT, PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit. p. 59.

¹⁰⁴ PÉREZ GUERRA R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 61.

¹⁰⁵ Artículo 6.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Artículo 7 del Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE, Artículo 5 del Decreto 29/2019, de 9 abril, MOD Decreto 79/2014, AT-VUT-CM.

hospedaje, o hacer un uso totalmente distinto al contratado, no se pueden introducir ninguna clase de muebles, como tampoco se pueden llevar a cabo obras en el apartamento, no se pueden introducir sustancias que puedan causar algún peligro en el inmueble, como tampoco se pueden introducir sustancias explosivas, y para introducir animales debe de haber un consentimiento expreso. En el caso de que no se cumplan ninguno de los requisitos establecidos, la empresa tiene la facultad que le ha sido otorgada de rescindir de manera automática el contrato¹⁰⁶.

- Las personas usuarias tienen el derecho a exigir las condiciones que figuran en la publicidad o en la comercialización que se ha realizado para su publicidad¹⁰⁷.

Cabe destacar una prohibición establecida en el Decreto 194/2010, de 20 de abril¹⁰⁸ y en el Decreto 182/2012, de 7 de septiembre¹⁰⁹, no regulada en otras Comunidades Autónomas, y que viene a decir que, queda totalmente prohibido el uso de aparatos que aumenten el consumo de agua, energía eléctrica, etc. de manera desproporcionada, sin consentimiento de la empresa explotadora, por lo que, el uso de los mismos dará lugar a la rescisión del contrato y por tanto al abandono del apartamento.

III.1.6. Duración de la estancia y periodo de ocupación de los apartamentos turísticos

El plazo de permanencia en los apartamentos turísticos, según establece el Decreto 194/2010, de 20 de abril¹¹⁰, debe de estar reflejado en el documento de admisión. Siendo dicho plazo el que se hubiera estipulado entre las partes en el momento en el que se formalizo el contrato, aunque bajo ningún concepto se pueden superar los cuarenta y cinco días, quedando también esto reflejado en el documento de admisión.

En caso de que se quiera prolongar el plazo de duración de la estancia que se fijó en el momento de formalizar el contrato, y que quedó reflejado en el documento de admisión, se podrá llevar a cabo de mutuo acuerdo entre la empresa encargada de la explotación y la persona usuaria¹¹¹.

¹⁰⁶ PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 61.

¹⁰⁷ Establecido conforme a la normativa hoy vigente sobre publicidad, comercio electrónico y defensa del consumidor y usuario. Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁰⁸ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁰⁹ Decreto 182/2012, de 2 de septiembre, OC-AT-CE.

¹¹⁰ Artículo 25 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹¹¹ Artículo 25.2 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

El derecho que posee la persona usuaria a ocupar el apartamento, según establece el Decreto 12/2017, de 26 de enero¹¹², comenzará a las 17:00 horas del día acordado en el contrato para la ocupación del inmueble y terminará a las 11:00 del día acordado para el abandono del apartamento, aunque este puede prolongarse en caso necesario hasta las 12:00 horas, sin que en ningún caso se vea afectado el precio. Todo esto puede variar si en el documento de admisión las partes estipulan otra cosa.

Existe un requisito sobre el periodo de ocupación de los apartamentos, regulado en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 194/2010, de 20 de abril¹¹³, a excepción de otras Comunidades Autónomas que no se acogen a este requisito, y es que las empresas explotadoras si lo estipulan conveniente pueden prevenir en el contrato que se abone un días más, por si dadas las circunstancias la persona usuaria no desocupa el apartamento a la hora establecida o a la acordada por las partes.

III.2. Viviendas de uso turístico

La segunda de las modalidades de los denominados pisos turísticos son las viviendas de uso turístico que también pueden denominarse viviendas vacaciones o viviendas turísticas, caracterizándose por la cesión de la misma a cambio de una remuneración económica¹¹⁴.

III.2.1. Consideraciones generales

Antes de profundizar en el contenido de las viviendas de uso turístico es necesario hacer unas consideraciones generales sobre las mismas, destacando que;

Las viviendas de uso turístico se han visto impulsadas por las nuevas tecnologías, especialmente a través de plataformas virtuales, que favorecen la cesión de las viviendas¹¹⁵.

¹¹² Artículo 9.2 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT.

¹¹³ Artículo 25.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹¹⁴ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 119.

¹¹⁵ PÉREZ GUERRA R., “Algunas consideraciones sobre el régimen jurídico-administrativo de los pisos turístico: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía,” op. cit., p.2, DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, en LUCAS DURÁN, M., (dir.) *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica: un enfoque multidisciplinar*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2019, p. 42.

Estas plataformas tienen aspectos claramente positivos tanto para los turistas como para los propietarios de las viviendas. Los turistas a través de estas plataformas pueden integrarse en la forma de vida del lugar en el que se encuentra la vivienda, así como en la distribución de la misma, les permite también una estancia más cómoda y los favorece de una buena relación calidad-precio, ya que estas plataformas incrementan la competencia, contribuyendo con esto a mejorar los productos y al abaratamiento de los precios¹¹⁶.

De los aspectos positivos de los que se pueden ver favorecidos los propietarios de las viviendas, podemos destacar que; las plataformas virtuales ofrecen la oportunidad de crear empleo y mejorar el emprendimiento, pero lo más importante, es que puede generar una vía de ingresos extras para los propietarios de inmuebles, que son muy necesarios en épocas de crisis¹¹⁷.

De la misma manera que existen aspectos positivos también se presentan aspectos negativos; siendo el principal la competencia desleal, uniéndose a ella, el intrusismo, así como los vecinos de las viviendas de uso turístico que presentan quejas, reclamaciones etc.¹¹⁸ Con el fin de hacer frente a estos problemas surge la regulación administrativa para aquellas viviendas de uso turístico que son ofertas mediante plataformas virtuales.

Una cuestión que se ha venido planteando es si cabe la cesión por habitaciones o si solo cabe la cesión de la vivienda al completo.

La mayoría de las normativas¹¹⁹, establecen que solo cabe la cesión de viviendas al completo, aunque, por otro lado, existen algunas otras, que si permiten la cesión por habitaciones.

Andalucía es una de esas Comunidades Autónomas en las que se admiten las dos modalidades, tanto la cesión al completo de la vivienda como la cesión por habitaciones,

¹¹⁶DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 42.

¹¹⁷DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., pp. 42-43.

¹¹⁸ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit. p. 105, DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 43.

¹¹⁹ Ley 6/2017, de 31 de julio de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, (en adelante, Ley 6/2017, de 31 de julio, MOD Ley 8/2012, de 19 de julio, CO-ETV) Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT, Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla la Mancha, (en adelante, Decreto 36/2018, de 29 de mayo, OR-AT-VUT)

con la particularidad de que, en este último caso, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹²⁰, establece que el propietario debe de residir en la vivienda. Asturias también se acoge a estas dos modalidades, pero con la diferencia de que el Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹²¹, establece que no es necesario que en la cesión por habitaciones el propietario resida en la vivienda.

A diferencia de estas normativas, encontramos la Ley 6/2017, de 31 de julio¹²², de las Islas Baleares, que establece que solo podrán ofrecerse con carácter turístico las viviendas completas, con la excepción de que se permite un alquiler especial de las viviendas con un plazo máximo de setenta días, en el que se consiente la cesión por habitaciones de las viviendas de uso turístico, pero siempre respetando el número de plaza establecidas¹²³.

Por otro lado, Galicia, en su Decreto 12/2017, de 26 de enero¹²⁴, establece que la cesión de la vivienda debe de hacerse en su totalidad. En referencia a esto, la instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo¹²⁵, presenta una aclaración, en la que establece que no es que se prohíba la cesión por habitaciones, sino que queda totalmente excluida de la normativa turística, pudiendo aplicarse la cesión por habitaciones en la normativa civil¹²⁶.

Canarias también formaba parte de las normativas en las que se prohíbe la cesión por habitaciones, siendo por tanto cedidas en su totalidad al cliente, pero esto quedó anulado por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, estableciendo en su fundamento sexto que, *“no hay razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle este servicio”*¹²⁷.

¹²⁰ Artículo 5.1b del Decreto 28/2016, de 2 de febrero VT-MD 194/2010, de 20 de abril, AT)

¹²¹ Artículo 12.2 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, (en adelante, Decreto 48/2016 de 10 de agosto, VV-VUT)

¹²² Ley 6/2017, de 31 de julio, MOD Ley 8/2012, de 19 de julio, CO-ETV.

¹²³ DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 64.

¹²⁴ Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT.

¹²⁵ Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo, para la aplicación del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico.

¹²⁶ DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., pp. 64-65.

¹²⁷ STSJ Canarias de 21 de marzo de 2017, (TSJICAN/2017/1481), disposición sexta, DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 64.

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León¹²⁸, ha llegado a la misma conclusión que el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, estableciendo en su fundamento primero que es inadmisibile que se exija al cliente alquilar la vivienda en su totalidad cuando este solo presenta la necesidad de alquilar una habitación, por lo tanto con esta disposición del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, queda anulado el artículo 3.2 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero¹²⁹, que prohibía la cesión por habitaciones¹³⁰.

Tras un estudio detallado podemos ver que la mayoría de las normativas se decantan por la cesión completa de la vivienda, quedando, por tanto, totalmente excluida la cesión por habitaciones, que muy pocas normativas se acogen a ella. Los Decretos castellano-manchego y madrileño¹³¹, que se decantan como la gran mayoría por la cesión al completo de la vivienda, establecen que su finalidad es poder garantizar a los clientes calidad en la prestación de los servicios y en sus derechos¹³².

III.2.2. Concepto de viviendas de uso turístico.

Dar un concepto de las viviendas de uso turístico resulta complicado debido a que la regulación de estas viviendas es autonómica, y cada una de estas Comunidades Autónomas da su propia definición. Pero de todas ellas podemos sacar una idea fundamental, y es que son inmuebles equipados para ser utilizados y cedidos mediante un precio, de manera habitual y temporal¹³³.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, se encarga de la regulación de las viviendas de uso turístico el Decreto 28/2016, de 2 de febrero y en su art. 3, define a estas como; *“Aquellas viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se va a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, añadiendo que se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística*

¹²⁸ STSJ Castilla y León de 2 de febrero de 2018, (TSJCastilla y León 86/2018) fundamento primero.

¹²⁹ Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de viviendas de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, (en adelante, Decreto 3/2017, de 16 de febrero, EA-VUT)

¹³⁰ DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 65.

¹³¹ Decreto 36/2018, de 29 de mayo, OR-AT-VUT, Decreto 29/2019, de 9 de abril, MOD del Decreto 79/2014, de 10 de julio, AT-VUT.

¹³² DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 65

¹³³ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 119.

cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística”¹³⁴.

En cambio, en la Comunidad Valenciana, el Decreto 92/2009, de 3 de julio, en su art. 2 da el siguiente concepto de viviendas de uso turístico, “*son inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se cede mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio*”¹³⁵.

A la vista de las siguientes definiciones extraemos los siguientes aspectos a analizar; habitualidad, temporalidad, los canales por lo que se lleva a cabo la oferta turística, así como el régimen en el que se va a llevar a cabo la cesión y las exclusiones que existen a este concepto¹³⁶. Vamos a tratar cada uno de ellos;

1º- Considerar a una vivienda como turística conlleva el hecho de que por parte del propietario se produzca una cesión de la vivienda con habitualidad¹³⁷. Pero relativo a esto se pueden encontrar ciertas desavenencias entre las diferentes normativas sobre lo considerado como habitualidad¹³⁸.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid, el art. 2.3 del Decreto 29/2019 de 9 de abril¹³⁹, establece que para obtener la consideración de habitualidad es necesario que se lleve a cabo de forma habitual desde el momento en el que la vivienda de uso turístico es comercializada por cualquier medio. Pero en el caso de Canarias es totalmente diferente, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo¹⁴⁰, en su art. 2c, considera la habitualidad cuando se produce la cesión de la vivienda de uso turístico dos o más veces en un año o una vez durante el periodo de un año, pero en reiteradas ocasiones.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, no establece de forma clara lo que se entiende por habitualidad, es decir no fija la habitualidad en periodos de tiempo, por lo que en su art 3.2 y 3.3 establece que “*habrá*

¹³⁴ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT-MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹³⁵ Decreto 92/2009, de 3 de julio, de viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows (en adelante, Decreto 92/2009, de 3 de julio, RR-VT-AP CV)

¹³⁶ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p.119

¹³⁷ FERNÁNDEZ PÉREZ, N., “El alojamiento colaborativo”, *Tirant lo Blanch*, Valencia, 2018, pp. 96-97.

¹³⁸ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., pp. 119-120.

¹³⁹ Decreto 29/2019, de 9 de abril, MOD-Decreto 79/2014, de 10 de julio, AT-VUT.

¹⁴⁰ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacaciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, (en adelante, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, VV-CC)

presunción de habitualidad cuando la vivienda sea promocionada o comercializada mediante agencias de viaje, empresas que medien u organicen servicios turísticos y, canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento”¹⁴¹.

2º- Otro de los aspectos importantes que podemos extraer del concepto de vivienda turística, es el régimen por el cual se lleva a cabo la cesión de la vivienda, que puede variar dependiendo de la Comunidad Autónoma, tratado con profundidad anteriormente, pero debido a que es un aspecto para analizar del concepto de vivienda, debemos de examinarlo. Existen comunidades como Andalucía¹⁴², que admiten la cesión por habitaciones, refiriéndonos con esto a que se produzca la cesión de una habitación en la vivienda en la que reside la persona que lleva a cabo la cesión, considerándolo como una tradicional fonda o pensión, aunque debemos de añadir que existen normativas que establecen que estas viviendas deben de cederse en su totalidad¹⁴³. Pero Andalucía es una de esas Comunidades Autónomas que rompe en cierto modo con este criterio de esa cesión al completo, ya que suelen admitir la cesión en las viviendas turísticas por habitaciones, como suelen ser los Airbnb y Wimdu¹⁴⁴.

3º- Otro aspecto importante sobre el concepto de vivienda turística, son las exclusiones que existen a este concepto. Existe una razonable exclusión al arrendamiento de fincas urbanas, ya que es importante destacar que no se pueden confundir las viviendas de uso turístico con los apartamentos turísticos. De manera genérica, las viviendas turísticas son aquellas que se encuentran más aisladas a diferencia de los apartamentos turísticos que están constituidos por un conjunto de viviendas que dan lugar a una unidad, y que a la hora de ofertarlas se llevan a cabo en su totalidad¹⁴⁵.

Por eso debemos excluir el concepto de apartamento turístico del de vivienda, porque los apartamentos turísticos se constituyen en conjuntos bien sean pisos, chalés, villas etc siempre que estos sean cedidos al uso y disfrute respetando la normativa¹⁴⁶.

¹⁴¹ FERNÁNDEZ PÉREZ, N., “El alojamiento colaborativo”, op. cit., p. 103, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁴² Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁴³ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 123

¹⁴⁴ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 abril, AT. GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 123

¹⁴⁵ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 124.

¹⁴⁶ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., pp. 124-125.

Dado el concepto de lo que se entiende por viviendas de uso turístico, debemos de saber que existen viviendas que, aunque se hayan alquilado por motivos turísticos, no se consideran viviendas de uso turístico, y que según establece Pérez Guerra¹⁴⁷, son las siguientes;

- Aquellas viviendas que son cedidas sin compensación económica.
- Cuando un mismo usuario contrata una vivienda por un tiempo superior a dos meses, siempre que estos se computen de forma continuada en el tiempo.
- En el caso de que puedan ser sometidos a la normativa de apartamentos turísticos.
- Cuando la vivienda sea ofertada en una determinada etapa del año y no con habitualidad.
- Que la vivienda se encuentre situada en el medio rural.

III.2.3. Requisitos de las viviendas de uso turístico

Las viviendas de uso turístico requieren de una serie de requisitos para el ejercicio de su actividad.

III.2.3.a. Declaración responsable de inicio de actividad e Inscripción en el Registro de Turismo correspondiente

Previamente al inicio de la actividad de explotación de una vivienda con fines turísticos, esta debe de cumplir las condiciones de habitabilidad y de seguridad establecidas por la normativa, y que la estructura y las instalaciones de la vivienda cumplan con el estado de conservación exigido, por lo que, dándose estas condiciones¹⁴⁸; la persona responsable o la persona titular de la vivienda deberá de oficializar la declaración responsable ante la Consejería de turismo¹⁴⁹, por lo que a partir de ese momento puede publicitarse como vivienda de uso turístico. El Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁵⁰, en su art. 9 establece que para poder llevar a cabo la formalización de la declaración responsable es necesario un contenido mínimo;

¹⁴⁷ PÉREZ GUERRA, R., " Algunas consideraciones sobre el régimen Jurídico-Administrativo de los pisos turísticos: las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos en España. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía".op. cit., p.13.

¹⁴⁸ GUILLÉN NAVARRO, N.A., "Las viviendas de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español", op. cit., p. 125.

¹⁴⁹ STSJ de 16 de abril de 2018(JCA/2018/113), fundamento de derecho nº3.

¹⁵⁰ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

1º- La identificación de todos los datos de la vivienda, debiendo de incluir su referencia catastral, y la capacidad de ocupación de la vivienda.

2º- Datos identificativos de la persona propietaria de la vivienda, y el domicilio de la misma a efectos de notificación.

3º- En el caso de que la persona que se vaya a encargar de la explotación de la vivienda no corresponda con el propietario, deberá de indicar un documento acreditativo para su identificación.

Una vez realizada la declaración responsable, se procede a la inscripción en el Registro de Turismo correspondiente, por lo que el código asignado en la inscripción deberá de indicarse en toda publicidad o comercialización que se realice, incluidas las plataformas online¹⁵¹.

Esta inscripción dependiendo de cada Comunidad Autónoma puede producir variaciones, en algunas normativas¹⁵², se contempla la posibilidad de que sea la administración la que realice de oficio la inscripción, estas comunidades son; Aragón, Asturias, Castilla y León, Canarias, etc. en otras normativas¹⁵³, es el propietario de la vivienda el que tiene la obligación de realizar la inscripción en el Registro correspondiente.

III.2.3.b. Publicidad e información sobre las viviendas de uso turístico

Es necesario haber presentado la declaración responsable para poder comercializar turísticamente las viviendas, en Andalucía, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁵⁴, establece que en el caso de ejercer la actividad publicitaria sin haber presentado la declaración responsable se considerará la vivienda como clandestina.

La publicidad que se realice sobre las viviendas de uso turístico debe de ajustarse a los principios de buena fe y veracidad, facilitando al cliente toda la información sobre las características de la vivienda¹⁵⁵.

¹⁵¹ PÉREZ GUERRA, R., “La regulación jurídico-administrativa de la intermediación turística en España a la luz de la nueva Directiva de viajes combinados: Las agencias de viajes en Andalucía”. *Revista Aragonesa de Administración pública*, núm., 49-50,2017.

¹⁵² Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, (en adelante, Decreto 80/2015, de 5 de mayo, GA-VUT), Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT, Decreto 3/2017, de 16 de febrero, EA-VUT)

¹⁵³ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁵⁴ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁵⁵ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia, (en adelante, Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM)

En cuanto a la información, en especial el art. 6 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre¹⁵⁶, establece que antes de que se formalice el contrato entre el cliente y el propietario de la vivienda, este último, deberá de proporcionarle de forma clara y accesible la información sobre el contrato, especialmente sobre competencias jurídicas y económicas.

Este Decreto¹⁵⁷ establece que la información más relevante que deberá de facilitarse antes de la concreción del contrato será;

- Identidad del propietario de la vivienda, o de la persona explotadora en caso de que no sea la misma persona, dirección, número de teléfono, correo electrónico, y número de inscripción en el Registro de Turismo.
- El precio total de las viviendas, incluyendo en él, impuesto y tasas.
- Procedimiento por el que se va a llevar a cabo el pago.
- Duración del contrato.
- Procedimiento por el cual se puede llevar el desistimiento del contrato, así como la reclamación de los usuarios.
- Seguro de responsabilidad civil.
- Admisión o no de mascotas.

El código asignado en el Registro de Turismo correspondiente, como hemos indicado anteriormente, debe de ser mostrado en toda la publicidad efectuada sobre las viviendas de uso turístico¹⁵⁸.

III.2.3.c. Identificación de la persona usuaria

La persona usuaria en el momento en el que efectúa la entrada en el establecimiento debe de acreditar su identidad, exhibiendo el documento acreditativo de identificación.

Con este documento acreditativo, según establece el art. 29 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre¹⁵⁹, el propietario de la vivienda de uso turístico debe de llevar el registro de las personas usuarias de la vivienda a la Dirección General de la Policía.

Una vez identificada la persona usuaria de la vivienda, se procede a la formalización del contrato.

¹⁵⁶ Artículo 6.3 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM)

¹⁵⁷ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁵⁸ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁵⁹ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

III.2.3.d. Formalización de contrato y entrega de la vivienda

Identificada la persona usuaria, se le entregara a está un documento, con carácter de contrato, que según establece el Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁶⁰, en él debe de constar el nombre del propietario de la vivienda, el código de inscripción asignado en el Registro de Turismo correspondiente, número de personas que van a ocupar la vivienda, fecha de ocupación, salida y el precio de la estancia. A diferencia de otras normativas¹⁶¹, el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre¹⁶², de Cataluña, en su art. 15, establece que los contratos de las viviendas de uso turístico pueden celebrarse con carácter presencial o a distancia y la Administración se encargará de velar por que se cumplan los derechos y las obligaciones que se derivan del contrato de las viviendas de uso turístico.

La copia del contrato, una vez que se haya cumplimentado debidamente y firmado por las dos partes, persona usuaria y propietario de la vivienda o persona responsable de la vivienda, se mantendrá a disposición de los órganos competentes de la administración¹⁶³, en particular el Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁶⁴, de la Comunidad de Andalucía, establece que esta copia del documento deberá de estar a disposición de los órganos competentes de la administración de la Junta de Andalucía, durante el periodo de un año y este documento tendrá valor de prueba para cualquier efecto administrativo.

El propietario de la vivienda pondrá está a disposición de la persona usuaria a la hora que ambas partes hayan establecido. Pero en el caso de que las partes no hubieran convenido nada sobre el momento de la entrada en la vivienda, hay establecida una franja horaria, que puede variar dependiendo de la Comunidad Autónoma, en el caso de la Comunidad Andaluza, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁶⁵, establece que el derecho de acceso a la vivienda comienza a las 16:00 horas del día contratado. En cambio, en el caso de la Comunidad Valenciana, el Decreto 92/2009, de 3 de julio¹⁶⁶, establece que el derecho de acceso a la vivienda comienza a las 17:00 horas del día contratado.

¹⁶⁰ Decreto 26/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁶¹ Decreto 26/2018, de 29 de mayo, OR-AT-VUT, Decreto 3/2017, de 16 de febrero, EA-VUT.

¹⁶² Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

¹⁶³ Artículo 7.3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁶⁴ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT

¹⁶⁵ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁶⁶ Decreto 92/2009, de 3 de julio, RR-VT-AP CV.

Dado el caso de que el propietario de la vivienda no se encontrará en la misma a la hora de llegada de los usuarios, estos deberán establecer previamente cuando y como van a ser entregadas las llaves¹⁶⁷.

III.2.3.e. Mantenimiento de la vivienda de uso turístico

La vivienda debe de mantenerse en buenas condiciones de higiene y de conservación, así como también, deberá de hacerse una limpieza general y cambios de ropa de cama siempre que se produzca un desalojo y una nueva ocupación¹⁶⁸.

Según establece el Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹⁶⁹, se hará un inventario de cada una de las existencias que hay en la vivienda, que se presentará a los usuarios en su llegada, haciendo comprobación de los mismos en su presencia.

El propietario podrá exigir, para el caso de pérdida o desperfecto de los enseres de la vivienda, siempre y cuando sean imputables al usuario, un depósito o fianza, en el momento de la ocupación¹⁷⁰. Este requisito lo estudiaremos más detalladamente en el apartado III.2.5. Precios, facturación y reservas.

III.2.3.f. Hojas de reclamaciones

Todas las viviendas de uso turístico deben de disponer de hojas de reclamaciones, siendo expresadas en español, en inglés, y de fácil lectura, debiendo de haber en el interior de la vivienda un cartel anunciando su existencia¹⁷¹.

El decreto 256/2019, de 10 de octubre¹⁷², de la Región de Murcia, establece que las hojas de reclamaciones deben de basarse en lo establecido en el Decreto 3/2014, de 31 de enero¹⁷³, que se encarga de la regulación del sistema unificado de reclamaciones de los consumidores y usuarios en la Región de Murcia.

La sola existencia de negativa a entregar estas hojas a los clientes da lugar a una reclamación administrativa, y en base a esto, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹⁷⁴,

¹⁶⁷ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

¹⁶⁸ Artículo 24.1 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

¹⁶⁹ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de VV-VUT.

¹⁷⁰ Artículo 24.3 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

¹⁷¹ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, VV-CC, Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT, Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁷² Artículo 22.1 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁷³ Decreto 3/2014, de 31 de enero, por el que se regula el sistema unificado de reclamaciones de los consumidores y usuario en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

¹⁷⁴ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

establece una excepción, y es que para el caso de que la Reclamación administrativa tenga que ver con los precios, el cliente solo podrá exigir la hoja de reclamaciones si previamente realizo el pago de las facturas.

III.2.4. Duración de la estancia en las viviendas de uso turístico

La estancia en la vivienda comprende que haya un uso y disfrute durante el tiempo establecido.

Con carácter general la estancia en la vivienda no puede ser superior a dos meses, así viene también establecido en la Ley 6/2017, de 31 de julio¹⁷⁵, de las Islas Baleares. Aunque tampoco puede ser cedida por un periodo inferior a cinco días, establecido así en el Decreto 29/2019, de 9 de abril¹⁷⁶, pero esta última queda anulada por una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid¹⁷⁷, que establece que esta exigencia de no poder contratar una vivienda de uso turístico por un periodo inferior a cinco días es contraria a diversos preceptos constitucionales, y no cumple con las exigencias de proteger a los consumidores y a los usuarios turísticos así como tampoco de evitar el fraude fiscal¹⁷⁸.

Salvo que las partes hayan establecido hora de entrada y salida de la vivienda, la estancia comenzará y terminará, como hemos visto en apartados anteriores, según lo establecido en cada Comunidad Autónoma. En Particular, el Principado de Asturias, en el Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹⁷⁹, establece que la ocupación comenzará a las 17:00 horas del día establecido para la entrada en la vivienda y terminará a las 12:00 horas del día establecido para la terminación de la estancia, por lo que, si el cliente no abandona la vivienda a la hora establecida el propietario entenderá que la estancia se prolongará durante un día más.

De ningún modo, las viviendas de uso turístico pueden convertirse en la residencia principal o secundaria del usuario, ya que su estancia en ella está supeditada a una hora de entrada y salida¹⁸⁰.

¹⁷⁵ Artículo 50 de la Ley 6/2017 de 31 de julio, MOD Ley 8/2012, de 19 de julio CO-ETV.

¹⁷⁶ Decreto 29/2019, de 9 de abril, MOD Decreto 79/2014, de 10 de julio, AT-VUT-CM.

¹⁷⁷ STSJ Madrid de 31 de mayo de 2016, (ES/TSJM/2016/4219) fundamento primero, DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 71.

¹⁷⁸ FERNÁNDEZ PÉREZ, N., “El alojamiento colaborativo”, op. cit., p. 121, DESDENTADO DAROCA, E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico”, op. cit., p. 71.

¹⁷⁹ Artículo 17.2 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

¹⁸⁰ Artículo 17.3 del decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

III.2.5. Precio, facturación y reservas

El precio de las viviendas de uso turístico es libre, y este puede fijarse y modificarse durante el año, cuando lo consideren conveniente. Según establece el art.24 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre¹⁸¹, de la Región de Murcia, se consideran incluidos en el precio los siguientes servicios;

- Energía eléctrica y suministro de agua.
- Reparaciones de la vivienda, siempre y cuando no excedan del uso normal.
- Conservación y mantenimiento de la vivienda.
- Limpieza antes de la entrada a la vivienda de los usuarios.
- Si las viviendas cuentan con piscina, jardines, parques infantiles y terrazas, pueden hacer uso y disfrute de los mismos.
- Uso y disfrute de los aparcamientos que se encuentren al aire libre.
- Recogida de basuras de la vía pública.

En el precio se deben desglosar todos los impuestos y tasas, en el caso de que estas últimas existiesen, y de ningún modo se podrán reclamar a los usuarios precios superiores a los que estos hayan anunciado por las vías publicitarias o de comercialización¹⁸².

El propietario de la vivienda tiene la obligación de entregar al cliente un justificante del pago efectuado, y de la fianza, en el caso de que esta sea exigida¹⁸³, como en la Región de Murcia, que en su Decreto 256/2019, de 10 de octubre¹⁸⁴, establece que se exige la fianza con el fin de cubrir cualquier deterioro causado en el inmueble, siempre y cuando se haya producido por su mal uso, y sea imputable al usuario. En este caso, en el momento de salida de los usuarios de la vivienda se procederá a la comprobación de deterioros, si no existieran, la fianza se devolverá en ese mismo instante, si se dieran causas justificadas para no realizar la comprobación de deterioros a la salida de los usuarios, se devolverá la fianza a los tres días, a contar desde el momento de la salida¹⁸⁵.

Del mismo modo que el propietario debe de expedir justificante del pago, está obligado a emitir factura en la forma legal establecida, reflejando con carácter exhaustivo, los

¹⁸¹ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁸² Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-TM.

¹⁸³ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁸⁴ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁸⁵ Artículo 23.4 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

servicios y productos que se cobran al cliente; en particular, el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre¹⁸⁶, establece que la factura debe de contener los siguientes datos:

- Identificación del propietario de la vivienda.
- Identificación del usuario.
- Número de personas que se alojan en la vivienda.
- Fecha de entrada y salida de la vivienda.
- Precio global, desglosando los servicios incluidos en el precio de la vivienda y los no incluidos.

En cuanto a las reservas, el Decreto 256/2019, de 10 de octubre¹⁸⁷, establece que el propietario de la vivienda puede exigir, un anticipo, como señal por la reserva a los clientes. Efectuada esta, se proporcionará al cliente un justificante de haberla realizado, informando en él, del precio total de la reserva, de los anticipos que han sido efectuados, y las penalizaciones que le pueden ser aplicables¹⁸⁸.

En el caso de que no se haya pactado entre las partes las condiciones de la reserva, el propietario de la vivienda podrá exigir al usuario que efectúe un anticipo en concepto de señal, siendo el máximo un 30% del total de la estancia¹⁸⁹.

A excepción de otras Comunidades Autónomas, que no establecen nada al respecto, la Región de Murcia, en el Decreto 256/2019, de 10 de octubre¹⁹⁰, establece que en las reservas en las que se deposita señal, estas se mantendrán activas hasta las 12 horas del día siguiente al de la reserva, en el caso de que el cliente no se presente en el tiempo establecido, el propietario de la vivienda podrá anular la reserva, y el cliente perderá la cantidad de dinero que entregó como señal.

En cuanto a la cancelación de la reserva, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹⁹¹, establece que, si es llevada a cabo por el usuario, el propietario podrá retener el 50% de la cantidad anticipada si se produce en un periodo de más de siete y menos de quince días de antelación de la fecha prevista para la ocupación de la vivienda. Pero en el caso de que

¹⁸⁶ Artículo 21 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

¹⁸⁷ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁸⁸ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁸⁹ Artículo 8.3 Del decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁹⁰ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

¹⁹¹ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

sea cancelada con menos de siete días, el propietario de la vivienda podrá retener el importe total del anticipo.

Si la cancelación es efectuada por el propietario de la vivienda, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁹², establece que este debe de devolver al usuario el anticipo efectuado, y en el caso de que la cancelación se produzca con menos de diez días de antelación de la fecha prevista, el propietario debe de indemnizar al usuario con el 30% del total del precio de la reserva.

En el caso de que la cancelación de la reserva se produzca por motivos de fuerza mayor, debidamente acreditados, tanto por parte de la persona usuaria como por parte del propietario de la vivienda, no será aplicable ningún tipo de penalización¹⁹³. El Decreto 28/2016, de 2 de febrero¹⁹⁴, establece que se consideran motivos de fuerza mayor; circunstancias anormales e imprevisibles en las que, aunque se hubiese actuado con la debida diligencia, no habrían podido evitarse.

III.2.6. Servicios que han de cumplir las viviendas de uso turístico

Las viviendas de uso turísticos deben de cumplir con unos servicios, que enumeraremos a continuación;

- Estas viviendas deben de estar amuebladas y abastecidas de todos los aparatos e instrumentos necesarios¹⁹⁵. Con relación a este requisito, el art. 10 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo¹⁹⁶, establece un equipamiento mínimo;

El dormitorio debe de contar con iluminación junto a la cama, especialmente iluminación para lectura, perchas y camas dobles e individuales. El equipamiento de la cama debe de disponer de protector de colchón, sábanas, mantas, almohada etc. En adición, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹⁹⁷, establece que la anchura mínima de las camas debe de ser de 0.8 y 1,35 metros, dependiendo de si estas son dobles o individuales.

En cuanto al baño, debe de contar con ventilación ya sea directa o inducida, debe de disponer de espejo, secador, alfombrilla, toalleros, perchas, toallas de baño y toallas de

¹⁹² Artículo 8.3 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁹³ Artículo 22.2 del Decreto 3/2017, de 16 de febrero, EAU-VUT.

¹⁹⁴ Artículo 8.4 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁹⁵ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

¹⁹⁶ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, VV-CC.

¹⁹⁷ Artículo 6.2 y 4 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

mano. El Decreto 48/2016, de 10 de agosto,¹⁹⁸ establece un requisito adicional, y es que dependiendo de la capacidad de la vivienda podrá disponer de un solo cuarto de baño, cuando la capacidad sea de 6 plazas, o de al menos dos baños, cuando supere dicha capacidad.

El Decreto 48/2016, de 10 de agosto¹⁹⁹, en su artículo 9, establece que, el equipamiento de cocina es uno de los requisitos indispensables de los que debe de disponer una vivienda, debiendo de contar con horno, cafetera, vajilla, cubertería, menaje, lencería para el consumo de alimentos, así como plancha y lavadora.

En cuanto al salón, las viviendas deben de contar con un salón que se ajuste a la capacidad de la vivienda, estando el mismo equipado con el mobiliario adecuado para la habitabilidad, establecido así en el Decreto 48/2016, de 10 de agosto²⁰⁰.

- Deberá de contar con refrigeración tanto en las habitaciones como en el salón en los meses de mayo a septiembre, así como en el periodo de octubre a abril deberá de contar con calefacción, este requisito quedará exento de exigibilidad si la vivienda o el edificio donde se encuentra la vivienda es catalogado como Bien de Interés Cultural, y por lo tanto se impide la realización de obras, quedando así establecido en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero²⁰¹. Pero esta condición ha perdido el carácter de obligatoriedad, debido a que ha sido anulado por una Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2019²⁰², que establece que estas viviendas no deben de cumplir con estos requisitos de refrigeración y de calefacción en todas las estancias, alegando en su fundamento primero que, es totalmente contrario a derecho y desproporcionado puesto que no es en ningún caso un requisito fundamental de habitabilidad, siendo realzada esta alegación por una Sentencia del Tribunal Supremo de 06 de febrero de 2020²⁰³, en la que concluye diciendo que este requisito es una exigencia totalmente desproporcionada ya que no se corresponde con las condiciones geográficas y climáticas de Andalucía.

- Botiquín de primeros auxilios.
- Las ventanas contarán con un sistema de oscurecimiento, así como tendrán ventilación directa al exterior de la vivienda o a patios, al igual que el requisito anterior,

¹⁹⁸ Artículo 7.2 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

¹⁹⁹ Artículo 9 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²⁰⁰ Artículo 8 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²⁰¹ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010I, de 20 de abril, AT.

²⁰² STS de 21 de octubre de 2019 (JUR/2019/1400), fundamento de derecho primero.

²⁰³ STS de 06 de febrero de 2020, (RJ/2020/342), fundamento de derecho tercero.

esta condición quedará exenta de exigibilidad en el caso de que la vivienda o el edificio donde se sitúe la vivienda se encuentre catalogado como Bien de Interés Cultural, y por lo tanto se impide realizar modificaciones estructurales, establecido como tal en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero²⁰⁴.

- Se debe de facilitar a las personas usuarias de la vivienda instrucciones e información del funcionamiento de los electrodomésticos.
- Deben de contar con suministro de agua potable, y de energía eléctrica.
- Sistema para la evacuación de las aguas residuales.
- Extintor en el interior de la vivienda.
- Teléfono al servicio de los clientes.

III.2.7. Obligaciones en el desarrollo de la actividad

Existen una serie de obligaciones para el desarrollo de la actividad a las que deben de acogerse los propietarios de las viviendas y los usuarios, que estudiaremos detalladamente;

III.2.7.a. Obligaciones de los propietarios de las viviendas

Los propietarios de las viviendas están sometidos a unas obligaciones, que quedan afectos a ellas, desde el momento en el que se presenta la declaración responsable y se inscriben las viviendas en el Registro de Turismo correspondiente, en particular el Decreto 48/2016, de 10 agosto²⁰⁵, establece las siguientes, que se disponen respetando las prescripciones establecidas en la Ley 7/2001, de 22 de junio²⁰⁶, del Principado de Asturias.;

- Deben de respetar todas las prescripciones, ordenanzas municipales, especialmente las de seguridad, urbanismo y habitabilidad.
- Deberán de acreditar fehacientemente que la vivienda de uso turístico no está prohibida por la ordenanza de urbanismo del lugar donde se encuentra.
- Deben de mostrar el código asignado en el Registro de Turismo, con las mismas condiciones que es presentado en la publicidad o comercialización que se realiza de la vivienda.

²⁰⁴ Artículo 6 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²⁰⁵ Artículo 27 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²⁰⁶ Ley 7/2001, de 22 de junio, de turismo.

- En el momento de entrada de los usuarios en la vivienda deben de facilitar a estos un teléfono de contacto para atender dudas o resolver cualquier incidente que pueda darse en la vivienda, por lo que la persona responsable o el propietario debe de estar localizable las 24 horas durante la estancia de los usuarios en la vivienda.

- Encargarse del control de la vivienda y del buen funcionamiento de la misma.
- Control de las entradas y de las salidas de los usuarios de las viviendas de uso turístico²⁰⁷.

- Facilitar toda la información necesaria que tenga que ver con la vivienda, así como todas las normas comunes establecidas en el bloque, urbanización etc., deben de entregar las llaves que permitan el acceso y disfrute de las instalaciones, como piscina, campos de golf, pistas de tenis etc²⁰⁸.

- Durante todo el periodo de estancia de los usuarios en la vivienda deben de comprobar y suministrar agua fría, caliente y energía eléctrica.

El Decreto 48/2016, de 10 de agosto²⁰⁹, del Principado de Asturias, a diferencia de otras normativas²¹⁰, sí considera como obligación para el propietario un seguro de responsabilidad civil para cualquier daño o lesiones tanto corporales como materiales que puedan sufrir los clientes durante su estancia en la vivienda, siendo considerada esta como una ausencia de carácter relevante en aquellas normativas en las que no se hace alusión a dicho requisito.

En especial, Roca Fernández-Castanys²¹¹, establece que de las obligaciones que deben tener inherentes los propietarios de las viviendas encuentra otra ausencia junto a la del seguro de responsabilidad civil en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero²¹², y es que no establece ninguna necesidad de placa distintiva.

²⁰⁷ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

²⁰⁸ Artículo 14.d, del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

²⁰⁹ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²¹⁰ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 abril, AT. Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VT-RM.

²¹¹ ROCA FERNÁNDEZ CASTANYS, M.L. “¿Matando a la gallina de los huevos de oro?: Algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico, (especial referencia al caso andaluz)” op. cit., pp. 20 y 21.

²¹² Decreto, 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 294/2010, de 20 de abril AT.

III.2.7.b. Obligaciones de los usuarios de las viviendas de uso turístico

Los usuarios de las viviendas de uso turístico se ven sometidos a una serie de obligaciones; en concreto, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto²¹³, establece obligaciones y prohibiciones que deben de respetar, y que veremos detalladamente a continuación;

- Los usuarios tienen la obligación de mantener la estructura y silueta del inmueble, por lo tanto, no podrán realizar obras en el interior sin autorización del propietario de la vivienda, así como tampoco pueden introducir muebles al interior sin consentimiento²¹⁴.

- Los usuarios tienen la obligación de acreditar fehacientemente las personas que van a ocupar la vivienda. Por lo que no podrá haber mayor número de personas del establecido en las condiciones de capacidad.

- La vivienda solo puede ser destinada al uso turístico, y en ningún caso se podrá emplear la vivienda para fines totalmente distintos a los contratados²¹⁵.

- Se deberán de respetar las condiciones de higiene, convivencia y de orden público. Por lo que no se podrá realizar ningún tipo de actividad que sea contradictoria a lo establecido, ni cualquier otra acción que impida el descanso de otros propietarios o usuarios del edificio o urbanización.

- No se podrá bajo ningún concepto introducir en la vivienda cualquier tipo de sustancias o materiales explosivos o inflamables que puedan causar daños al resto de ocupantes del inmueble y del edificio.

- No se debe de introducir animales en la vivienda si el propietario lo prohíbe; salvo que sean perros que asisten a personas con discapacidad, que para ese caso no existe ningún tipo de prohibición. Por lo tanto, para el primero de los casos, se debe consultar con el propietario la posibilidad de entrada de animales en el inmueble.

- No se permite bajo ningún concepto, introducir aparatos o mecanismos que provoquen la alteración del consumo de agua y energía.

Respecto a las obligaciones de los usuarios, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero²¹⁶, no dice nada al respecto sobre ello, dado que se

²¹³ Artículo 28 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²¹⁴ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”, op. cit., p. 11

²¹⁵ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”, op. cit., p.11-12.

²¹⁶ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

remiten a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre²¹⁷, que en su art. 22 regula las siguientes obligaciones, coincidiendo muchas de estas con las referenciadas anteriormente:

- Observar y respetar las reglas de convivencia y de Higiene.
- Respetar las instalaciones y mobiliario de la vivienda.
- Respetar el entorno medioambiental que rodea la vivienda, así como patrimonio histórico y cultural.

En el caso de que los usuarios no cumplan con las obligaciones y no respeten las prohibiciones, el propietario podrá proceder a la expulsión de los mismos de la vivienda, y si estos presentan algún tipo de resistencia, podrán reclamar el auxilio de las fuerzas de orden público²¹⁸. Tanto las obligaciones como las prohibiciones deben de encontrarse en el interior de la vivienda, en un lugar visible.

III.2.8. La incidencia de las comunidades de propietarios en las viviendas de uso turístico

El principal problema al que se enfrentan las viviendas de uso turístico es el rechazo que producen este tipo de viviendas entre los residentes del edificio, ya que, entre otros, para estos se perturba su descanso, debido al ruido que generan, no se respetan las condiciones de salubridad de las zonas comunes, la seguridad del edificio se ve degenerada al entrar en este, personas ajenas a la propiedad, pérdida de intimidad vecinal y desgaste de las zonas comunes etc. Pero que, dada esta situación, según establece Guillén Navarro²¹⁹, las comunidades de propietarios pueden hacer frente a ello a través de diferentes instrumentos que estudiaremos detalladamente a continuación, dependiendo de lo establecido en los estatutos de dichas comunidades.

Como venimos viendo en este trabajo las Comunidades Autónomas son las encargadas de la regulación de las viviendas de uso turístico, pero en marzo de 2019, se estableció un Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo²²⁰, que dispone que las comunidades de propietarios pueden establecer una limitación a las viviendas de uso turístico.

²¹⁷ Artículo 22 de la Ley de 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

²¹⁸ Artículo 2.5 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²¹⁹ GUILLÉN NAVARRO N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 131.

²²⁰ Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, (en adelante, Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, MU-MVA)

Previamente al inicio de la actividad en las viviendas de uso turístico, el propietario debe de tener la absoluta certeza de que no existe ninguna prohibición ni restricción para poder desarrollarla en los estatutos de la comunidad de propietarios²²¹.

De la incidencia de las comunidades de propietarios en las viviendas de uso turístico, podemos encontrarnos comunidades que dispongan de estatutos pero que no se pronuncian al respecto sobre estas viviendas, estatutos que las autorizan o que las prohíben. A continuación, estudiaremos de manera detallada cada uno de estos;

1º- Comunidades que disponen de estatutos, pero no dicen nada al respecto sobre las viviendas de uso turístico.

En este caso, en el que los estatutos no establecen nada sobre las viviendas de uso turísticos podemos entender que no impiden su comercialización, por lo tanto, el propietario puede llevar a cabo el desarrollo de la actividad en la vivienda de uso turístico sin que sea necesario un acuerdo por parte de la Comunidad de propietarios²²².

Si se da el caso de nuevas viviendas de uso turístico después del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo²²³, la comunidad de propietarios puede llegar a un acuerdo que se adoptará por mayoría, es decir 3/5 de los propietarios, pudiendo por tanto establecer condiciones sobre dicha actividad o limitarla, pero en ningún caso afectará a las viviendas de uso turístico que ya existían anteriormente. Con relación a este requisito, la Comunidad de Cataluña en su Decreto 159/2012, de 20 de noviembre²²⁴, establece que se exige el acuerdo del 80% de los propietarios.

2º- Los estatutos autorizan de forma expresa la vivienda de uso turístico.

En este caso los estatutos permiten sin ningún tipo de restricción la comercialización de las viviendas de uso turístico en el edificio, y la comunidad lo respetará siempre y cuando el propietario respete la normativa sobre viviendas de uso turístico de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre la vivienda, en caso de no ser así, todos los propietarios

²²¹ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 131.

²²² GUILLÉN NAVARRO, R., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 131.

²²³ Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, MU-MVA.

²²⁴ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

podrán poner en conocimiento de la autoridad competente dicha situación²²⁵. En el caso de que existan reiteradas quejas por parte de los vecinos alegando molestias de ruido, actividades insalubres o ilícitas, es derecho legítimo, la reacción de la Comunidad de propietarios, por lo que la autoridad competente, Ayuntamientos o Comunidades Autónomas podrán investigar la vivienda vacacional y cesar la actividad de la misma²²⁶.

En el caso de que la comunidad de propietarios lo estime conveniente esto puede modificarse y prohibirse, por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo²²⁷, que establece que podrá llevarse a cabo cuando exista conformidad de los 3/5 de los propietarios de las viviendas, en el caso de la Comunidad de Cataluña, el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre²²⁸, establece que es necesario que lo acuerden el 80% de los propietarios.

3º- Los estatutos impiden las viviendas de uso turístico.

Hoy en día, de forma asidua la mayoría de los estatutos prohíben la comercialización de las viviendas de uso turístico, aunque existen algunos que también las limitan de forma expresa. Por lo tanto, es totalmente imposible que el propietario de una vivienda pueda ceder la misma como vivienda de uso turístico. Pero dado el caso, como hemos visto anteriormente, con este nuevo Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo²²⁹, esto puede modificarse si así lo ven conveniente la mayoría de los propietarios de las viviendas, es decir 3/5 de los propietarios.

III.3. Apartamentos turísticos versus viviendas de uso turístico

Como venimos viendo, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico son el punto de inflexión de este trabajo. Aunque ambos estén destinados a un mismo fin, ámbito turístico, pueden presentar confusiones, por ello es necesario resaltar algunas de las diferencias fundamentales que existen entre ellos;

1º- Los apartamentos turísticos se ofrecen bajo distintas modalidades, bloques o conjuntos, constituidos bajo una unidad empresarial. En cambio, las viviendas de uso

²²⁵ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p.132.

²²⁶ SAP de 18 de Julio de 2011 (APB/2011/7590), fundamento de derecho cuarto.

²²⁷ Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, MU-MVA.

²²⁸ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

²²⁹ Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, MU-MVA.

turístico son viviendas que se encuentran más aisladas y que pertenecer a un propietario individual²³⁰.

2º- Los apartamentos turísticos, son destinados exclusivamente a ofrecer los servicios de alojamiento temporal a aquellas personas que han contratado dicho servicio. Estos apartamentos deben de disponer de una placa identificativa situada en la entrada principal siempre y cuando los bloques o conjuntos estén explotados por la misma persona física o jurídica y tengan atribuido el carácter turístico en su totalidad, en el caso de que los bloques o conjuntos no estén sujetos a una misma unidad de explotación o no se haya otorgado el carácter turístico en su totalidad, dicha placa se exhibirá en la puerta de acceso a cada uno de estos apartamentos²³¹. Pero cabe destacar que algunas normativas²³² exigen la placa distintiva en las viviendas de uso turístico, a excepción de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en su Decreto 28/2016, de 2 de febrero²³³, no considera necesario establecer la placa distintiva.

A diferencia de los apartamentos, las viviendas de uso turístico son inmuebles que se encuentran aislados en edificios residenciales, pertenecientes a un propietario, por lo que esa vivienda que es cedida para uso turístico puede estar rodeada de viviendas cuyos propietarios las usan como vivienda principal, y que no tienen ningún interés en cederla como vivienda de uso turístico²³⁴. También puede darse el caso de que el propietario de la vivienda de uso turístico ceda la misma para este uso durante un periodo de tiempo, y en otro periodo la use como vivienda de carácter residencial.

3º- En los apartamentos turísticos, las diferentes normativas²³⁵ le atribuyen a la empresa explotadora la obligación de la limpieza diaria de los mismos, dependiendo de la estancia del cliente y siempre que este no manifieste nada de contrario, para así mantener el buen estado y conservación del inmueble.

²³⁰ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 124, PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., p. 53.

²³¹ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas”, op. cit., pp. 54-55.

²³² Decreto 48/2016, de 10 de agosto de 2016, VV-VUT.

²³³ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²³⁴ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²³⁵ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 29/2019, de 9 de abril, MOD Decreto 79/2014, AT-VUT-CM.

En cambio, en las viviendas de uso turístico, independientemente de que la vivienda sea entregada con servicio de limpieza e higiene²³⁶, el cliente se encargará de la limpieza durante su estancia en la misma, entregando el inmueble en las condiciones en las que lo recibió.

4º- Los apartamentos turísticos deben de contar con un servicio de atención a las personas usuarias, es decir una recepción, considerada como el centro de relación permanente con los usuarios de los apartamentos, así viene establecido en las diferentes normativas, siendo una de estas el Decreto 194/2010, de 20 de abril²³⁷, debiendo desempeñar entre ellas la función de guardar y custodiar las llaves de los apartamentos a la salida de los clientes, así como atender todas las peticiones que a los usuarios se le ofrezcan.

En cambio, en las viviendas de uso turístico no es necesario un centro de relación permanente con el usuario, sino que el Decreto 48/2016, de 10 de agosto²³⁸, establece que, a la entrada del cliente en la vivienda, el propietario deberá de facilitar un teléfono de contacto para cualquier tipo de incidente, por lo que este debe de estar localizable 24 horas durante la duración de la estancia, pero en ningún caso habrá una relación permanente con el propietario, salvo incidentes o necesidad por parte del cliente.

5º- En la contratación de la estancia de los apartamentos turísticos, no se exige un mínimo de noches, sino que la duración será la que libremente hayan acordado las partes, establecido así en el Decreto 194/2010, de 20 de abril,²³⁹ pero en ningún caso se pueden superar los cuarenta y cinco días.

En cambio, en las viviendas de uso turístico, el Decreto 29/2019, de 9 de abril²⁴⁰, establece que la vivienda no puede ser cedida por un periodo inferior a cinco días, pero debemos de destacar que este requisito queda anulado por una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid²⁴¹, que dispone que esta exigencia es contraria a diversos preceptos constitucionales, pero, aunque este requisito pueda quedar anulado, siguen encontrándose diferencias respecto a la estancia con los apartamentos turísticos, porque

²³⁶ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

²³⁷ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²³⁸ Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²³⁹ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²⁴⁰ Decreto 29/2019, de 9 de abril, MOD Decreto 79/2014, de 10 de julio, AT-VUT-CM.

²⁴¹ STSJ Madrid de 31 de mayo de 2016, (ES/TSJM/2016/4219) fundamento primero.

la duración en la vivienda, establece la Ley 6/2017 de 31 de julio²⁴², no puede ser superior a dos meses, a diferencia de los apartamentos que son cuarenta y cinco días.

6º- Los apartamentos turísticos en lo referente a mobiliario, es necesario que como establecen las normativas²⁴³ de las diferentes comunidades autónomas, cuenten con un área de cocina equipada; cubiertos, vitrocerámica, horno etc.

En cambio, las viviendas de uso turístico además del mobiliario de cocina están obligados a facilitar en el interior de la vivienda lugares de almacenamiento, para la conservación de los alimentos²⁴⁴.

De lo tratado anteriormente sobre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, podemos extraer dos grandes conclusiones:

- Los apartamentos turísticos se constituyen, con el fin de destinarse únicamente a la cesión por motivos vacacionales, por lo que no pueden destinarse al uso residencial.

En cambio, las viviendas de uso turístico son inmuebles pertenecientes a un propietario que lo cede como vivienda de uso turístico de forma intermitente; es decir, el propietario puede usar la vivienda como residencia principal y durante un periodo concreto y determinado destinarla al uso turístico²⁴⁵. Y que, a diferencia de los apartamentos turísticos, estos pertenecen a edificios o urbanizaciones, donde el resto de los propietarios destinan sus viviendas al uso residencial y no tienen ningún interés en destinarla al uso turístico.

- El tratamiento jurídico que según establece la Ley 4/2013, de 4 de junio²⁴⁶, es que tanto los apartamentos turísticos como las viviendas de uso turístico quedan sujetos a la regulación autonómica²⁴⁷, por lo que a nivel jurídico podemos considerar que entre ellos casi que no encontramos diferencias, y que como venimos indiciando a lo largo de este trabajo, ambos deben de ser inscritos en el registro de turismo correspondiente, que las

²⁴² Ley 6/2017, de 31 de julio, MOD Ley 8/2012, de 19 de julio, CO-ETV.

²⁴³ Decreto 194/2010 de 20 de abril, AT, Decreto 12/2017, de 26 de enero, AT-VT-VUT, Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, OC-AT-CE.

²⁴⁴ Decreto 256/2019, de 10 de octubre, VUT-RM.

²⁴⁵ BOMBILLAR SÁENZ, F., "Otros establecimientos de alojamiento turístico" en FERNÁNDEZ RAMOS, S y PÉREZ MONGUIÓ, J.M., *Estudios sobre el Derecho del Turismo de Andalucía*, IAAP, Sevilla, 2017, pp.368 y 369.

²⁴⁶ Ley 4/2013, de 4 de junio, MF-FAV.

²⁴⁷ PÉREZ GUERRA, R., "La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística", op. cit., p. 403.

viviendas de uso turístico deben de presentar una declaración responsable, que los apartamentos deben de contar con una autorización de apertura etc. es decir, procedimientos administrativos que son necesarios para el desarrollo de la actividad turística en apartamentos y viviendas.

IV. Inspección y procedimiento Sancionador en los denominados pisos turísticos

Tras el estudio detallado de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, es necesario considerar lo referente a la inspección y procedimiento sancionador en los denominados pisos turísticos.

Como venimos viendo a lo largo de este trabajo, es necesario que tanto los apartamentos como las viviendas de uso turístico cumplan con una serie de requisitos obligatorios para el desarrollo de la actividad, como son, la declaración responsable, la inscripción del registro de turismo correspondiente etc.

Los inspectores turísticos son los encargados de verificar y de controlar que se está cumpliendo la normativa establecida para cada uno de estos alojamientos turísticos, siendo, por tanto, las funciones esenciales de estos, la de controlar y comprobar, respetando las competencias y el control que tienen atribuidas otras administraciones públicas²⁴⁸.

Los inspectores se centran especialmente en las actividades clandestinas, y que según establece el artículo 11 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero²⁴⁹, son aquellas actividades turísticas que el propietario ha iniciado sin presentar la correspondiente declaración responsable, tipificándose estas como infracciones graves.

Existe una problemática a la que se enfrentan los inspectores turísticos, especialmente en las viviendas de uso turístico, y que según establece, Guillén Navarro²⁵⁰, los propietarios alegan la condición de domicilio para así impedir el acceso de estos a la vivienda. Pero dada esta circunstancia, las diferentes normativas²⁵¹, han establecido que una vez

²⁴⁸ Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²⁴⁹ Artículo 11 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²⁵⁰ GUILLÉN NAVARRO, N.A., "La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español", op. cit., p.137.

²⁵¹ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, VV-CC, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT, Decreto 28/2016, de 2 de febrero, VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

concretada la condición de viviendas de uso turístico se permite el acceso a los inspectores al interior de la vivienda, conllevando a los propietarios a la obligación de facilitarle el desarrollo de sus funciones²⁵².

Según establece el art.79 del Decreto Ley 1/2013, de 2 de abril²⁵³, tanto los propietarios de las viviendas como la empresa explotadora de los apartamentos turísticos, tienen el deber y la obligación de colaborar con la administración pública, facilitando a los inspectores documentos referentes a la prestación de servicios, así como también deben de disponer de un libro de inspección, en el que se debe de reflejar el resultado de las inspecciones a las que se han sometidos los alojamientos turísticos.

Con relación a la publicidad o difusión por cualquier medio de las viviendas de uso turístico, La Ley 6/2017, de 31 de julio²⁵⁴, establece que la publicitación o la comercialización de una vivienda turística sin haber llevado a cabo la declaración responsable ni la inscripción en el Registro de Turismo correspondiente, se considera que es ofertada ilegalmente. Por lo tanto, la sola constatación por parte de la administración de la existencia de publicidad de una vivienda sin haberse llevado a cabo los tramites necesarios, es motivo bastante para proceder a incoar un procedimiento sancionador, con esto, podemos considerar que la publicidad de las viviendas es un mecanismo que favorece a la administración para la persecución de aquellas viviendas de uso turístico que han sido ofertadas clandestinamente²⁵⁵.

Como podemos ver, existen una amplia variedad de posibles infracciones turísticas, pudiendo clasificarse en leves, graves y muy graves, y que las podemos considerar como motivo de incoación de un procedimiento sancionador²⁵⁶, siendo algunas de estas; negativa a facilitar al cliente hoja de reclamaciones, la no exhibición de la placa distintiva, o la exhibición pero sin respetar la normativa turística, negativa a entregar la

²⁵² GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 137.

²⁵³ Artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

²⁵⁴ Ley 6/2017, de 31 de julio, MOD Ley 8/2012, de 19 de julio, CO-ETV.

²⁵⁵ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 138-139.

²⁵⁶ GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, op. cit., p. 139.

documentación a la inspección etc., viniendo así establecido en las diferentes normativas²⁵⁷.

En lo referente a los responsables de las infracciones administrativas; existen normativas, como la de Aragón, que en su Decreto 80/2015, de 5 de mayo²⁵⁸, establece que, en el caso de las viviendas de uso turístico, serán responsables los propietarios de las viviendas, así como los canales en los que se publicitan o comercializan sin tener en cuenta lo establecido por las administraciones públicas sobre las viviendas de uso turístico. Pero también existen otras normativas, como la Catalana que en su Decreto 159/2012, de 20 de noviembre²⁵⁹, establece que el propietario de la vivienda será el responsable de la infracción administrativa, y que en el caso de que el propietario y el gestor de la vivienda no sean la misma, esta última será responsable solidaria de todas las infracciones e incumplimientos de obligaciones establecidas en la normativa, y en ningún caso se le atribuirá la responsabilidad a los canales de publicación de viviendas.

En el caso de los apartamentos turísticos, según establece el Decreto 194/2010, de 20 de abril²⁶⁰, será responsable de las infracciones e incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa, la empresa explotadora.

En cuanto al procedimiento sancionador, y según establece la Ley 7/2011, de 27 de octubre²⁶¹, del Turismo de Galicia, previamente a la iniciación de este procedimiento, el órgano competente, podrá, dependiendo de la infracción cometida, ofrecer al infractor la posibilidad de remediar los perjuicios ocasionados o corregir las irregularidades en las que hubiera incurrido, siempre y cuando sea posible.

Ante la imposibilidad de reparar o corregir la infracción, según establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre²⁶², se procederá a la incoación del procedimiento sancionador, que podrá iniciarse por propia iniciativa, por una orden superior, por la denuncia de otra persona, o por la petición suficiente y razonada de otro órgano administrativo, y dándose cualquiera de estas circunstancias de incoación, será notificado a la persona responsable.

²⁵⁷ Decreto 28/2016, de 2 de febrero VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT, Decreto 48/2016, de 10 de agosto, VV-VUT.

²⁵⁸ Artículo 16.2 del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, GA-VUT.

²⁵⁹ Artículo 21.1 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, AT-VUT.

²⁶⁰ Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

²⁶¹ Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia, (en adelante, Ley 7/2011, de 27 de octubre, TG)

²⁶² Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, (en adelante, Ley 13/2011, de 23 de diciembre, TA)

Una vez notificado al responsable la incoación del procedimiento sancionador, la ley 7/2011, de 27 de octubre²⁶³, establece que existe un plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento, independientemente del tipo de infracción, este plazo será de un año a contar desde la fecha de la incoación y si transcurrido dicho plazo sin la notificación de la correspondiente resolución, se produce la caducidad del procedimiento.

V. Conclusiones

Negar la relevancia de los denominados pisos turísticos en nuestro país, considero que carece de total sentido, ya que se han convertido en uno de los pilares fundamentales del turismo.

Los cambios en los hábitos de vida de las personas junto a las nuevas formas de viajar y la aparición de las nuevas tecnologías, han creado un impacto social, económico y turístico que nos ha supuesto el crecimiento de nuevas categorías de alojamiento como son los apartamentos y las viviendas de uso turístico²⁶⁴. Asimismo, la economía colaborativa y las plataformas online para la publicitación y la comercialización de las viviendas han conseguido incrementar la competencia, cooperando con ello a mejorar los productos y a disminuir los precios²⁶⁵.

Debido a que se derogó el Reglamento Estatal sobre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico se cedió a las Comunidades Autónomas la competencia en este ámbito²⁶⁶, estableciendo cada una sus propias normativas, por lo que entre ellas pueden presentar dispersión y heterogeneidad, que en algunas ocasiones puede generar cierto grado de inseguridad jurídica, puesto que existen Comunidades Autónomas que; establecen limitaciones de estancia con un periodo máximo y mínimo, otras se decantan por la cesión total de la vivienda, sin contemplar la cesión por habitaciones, en cambio otras, como Andalucía²⁶⁷, ofrecen las dos posibilidades, la cesión completa de la vivienda, o la cesión por habitaciones, dejando la decisión al arbitrio de los usuarios. No obstante, considero

²⁶³ Artículo 124.1 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, TG.

²⁶⁴ PÉREZ GUERRA R., "Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía", op. cit., p. 16.

²⁶⁵ DESDENTADO DAROCA, E., "Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico", op. cit., p. 42.

²⁶⁶ PÉREZ GUERRA, R., "Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía", op. cit., p. 17.

²⁶⁷ Decreto 28/2016, de 2 de febrero VT MOD Decreto 194/2010, de 20 de abril, AT.

que cabe destacar que en todas las Comunidades Autónomas existen aspectos totalmente reglados y que son el fundamento de las normativas atribuidas a los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico²⁶⁸. Aunque debido a la pandemia internacional en la que estamos inmersos, las competencias están subordinadas a un nuevo derecho estatal, pero que conforme vaya avanzando la situación epidemiológica, las competencias volverán a distribuirse conforme han venido haciéndolo hasta ahora.

En síntesis, para poder lograr un objetivo de derecho en estas nuevas modalidades de alojamiento turístico, que hemos venido viendo a lo largo de este trabajo, es necesario una regulación normativa, aportando calidad en los servicios y protección a los turistas.

Es necesario resaltar que debido al COVID-19, el sector turístico ha sido quizás uno de los sectores mas afectados, ya que la actividad que lo fundamenta se basa en el desplazamiento, por motivos vacacionales, de personas de su residencia principal a otros destinos²⁶⁹.

Actualmente, nos encontramos en etapa de desescalada, siendo el objetivo, llegar a la fase de “*nueva normalidad*” con los mejores resultados, y se prevé que hasta pasada la tercera fase no podrán darse desplazamientos entre Comunidades Autónomas ni provincias, por lo que los denominados pisos turísticos se están viendo afectados, y los propietarios están procediendo a suprimir las inscripciones en el Registro de Turismo, para someterlos a la Ley de Arrendamientos urbanos, y así poder alquilar las viviendas permanentemente, aunque a la vista de las ultimas noticias anunciadas por el gobierno de la nación y en función del avance de la situación epidemiológica se prevé que para julio se pueda llevar a cabo la temporada turística, siempre y cuando se pueda conseguir una seguridad sanitaria consolidada²⁷⁰.

Para concluir, debemos de plantearnos la siguiente cuestión: *¿Le damos al Derecho Administrativo la importancia que debe en el ámbito del sector turístico?*

²⁶⁸ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones sobre el Régimen Jurídico-Administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”, op. cit., pp. 17-18.

²⁶⁹ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas notas sobre el Derecho Administrativo del Turismo: Covid-19”, op. cit., p. 6.

²⁷⁰ PÉREZ GUERRA, R., “Algunas notas sobre el Derecho Administrativo del Turismo: Covid-19”, op. cit., p. 12.

En nuestro día a día vemos que el sector turístico tiende a evadirse del Derecho Administrativo y no debería de ser así, ya que considero que este es totalmente imprescindible, puesto que actúa como protección a los turistas, aportándoles seguridad y calidad en los servicios, se encarga del cumplimiento de la normativa urbanística, velando porque se respeten los límites superficiales establecidos para cada tipo de vivienda, y especialmente actúa en el sector económico, siendo uno de los más afectados en este ámbito, luchando contra la competencia desleal, la cual se encuentra imperada por la economía sumergida. Ante estas circunstancias, debemos de unir nuestros esfuerzos y trabajar en un marco normativo para darle al Derecho Administrativo el lugar que merece, así como para conseguir el cumplimiento de sus normativas y evitar esa competencia desleal que nos lleva al caos económico y administrativo. Por lo que el éxito de estas regulaciones normativas dependerá del compromiso de todas las partes interesadas, y de la capacidad para poder trabajar conjuntamente y conseguir un objetivo conforme a derecho.

VI. Bibliografía

- ARANA GARCÍA, E., “La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias”, *Revista de estudios de la administración local y autonómica, nueva época*, núm. 10, 2018, pp. 6-21.
- BAUZÁ MARTORELL, FJ., “Intervención administrativa en la vivienda turística vacacional”. *Revista española de Derecho Administrativo*, núm. 189, 2018, pp. 313-346.
- BAYÓN MARINÉ, F., “50 años del turismo español: un análisis histórico y estructural”, Editorial, *Centro de estudios Ramón Areces*, España, 1999, pp. 25-1098.
- BOMBILLAR SÁENZ, F., “Otros establecimientos de alojamiento turístico”, en FERNÁNDEZ RAMOS, S. y PÉREZ MONGUIÓ, J.M., *Estudios sobre el Derecho del Turismo de Andalucía*, IAAP, Sevilla, 2017.
- DE LA ENCARNACIÓN, A.M^a., “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”, *Revista de estudios de la administración local y autonómica, nueva época*, núm. 5, 2016.
- DEL BUSTO E., CEBALLOS MARTÍN, M.M. y PÉREZ GUERRA, R., “Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. Especial mención a la Comunidad Autónoma de Madrid”, *Journal of tourism Analysis*, núm. 21, 2019, p. 62-92.
- DESDENTADO DAROCA E., “Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico” en LUCAS DURÁN, M., (dir.), *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica: un enfoque multidisciplinar*, Editorial Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2019, pp. 41-93.
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N., “El alojamiento colaborativo”, Editorial *Tirant lo Blanch*, Valencia, 2018, pp. 88-137.
- GARCÍA MAYO, M., “Ideas claves sobre alojamiento en viviendas de uso turístico” en CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., (dir.) *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, Editorial Reus, Madrid, 2018, pp. 387-412.

- GONZÁLEZ CABRERA, I., “¿La necesaria regulación “Ad hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias” *Revista Internacional de Derecho del Turismo. RIDETUR*, núm. 2, 2018, pp. 23-54.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A., “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 45-46, 2015, pp.101-144.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. y ÍÑIGUEZ BERROZPE, T., “Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p”, *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, núm.3, 2016, pp.751-768.
- PÉREZ GUERRA, R., “Derecho de las actividades turísticas” Editorial UOC, Barcelona, 2006.
- PEREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística”, *Revista Aragonesa de Administración pública*, núm. 43-44, 2014, pp. 396-413.
- PÉREZ GUERRA, R., “La regulación jurídico-administrativa de la intermediación turística en España a la luz de la nueva Directiva de viajes combinados: Las agencias de viajes en Andalucía”. *Revista Aragonesa de Administración pública*, núm., 49-50,2017, pp. 432-453.
- PÉREZ GUERRA, R., “Algunas consideraciones generales sobre el Régimen Jurídico-Administrativo de los pisos turísticos: Las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”, *Revista General de Derecho Administrativo*, núm. 51, 2019, pp. 2-21.
- PÉREZ GUERRA, R., “Algunas notas sobre el Derecho Administrativo del Turismo: Covid-19”, *Revista General de Derecho Administrativo*, núm. 54, 2020, pp. 2-35.
- ROCA FERNÁNDEZ-CASTANY, M.L., “¿Matando a la gallina de los huevos de oro?:Algunos apuntes sobre la nueva regulación de las viviendas de uso turístico, (especial referencia al caso andaluz), *Revista Internacional de Derecho del Turismo*, núm. 2 2017, pp. 1-23.
- SANTANA TALAVERA, A., “Turismo cultural, culturas turísticas”, *Horizontes antropológicos*, núm. 9,2003, pp. 31-57.

- VIZCAÍNO PONFERRADA, M.L., “Evolución del Turismo en España: El turismo cultural”, *International Journal of Scientific Management and Tourism*, núm. 4, 2015, pp. 75-95.

VI.1. Anexo Normativo.

VI.1.1. Legislación Estatal

- Constitución Española.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.
- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

VI.1.2. Legislación Autonómica

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia.
- Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- 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.
- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico.
- Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
- Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.

- 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.
- Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla la Mancha.
- Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.
- Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

VI.2. Anexo Jurisprudencial.

- STS de 8 de enero de 2019 (RJ/2010/290), fundamento tercero.
- STS de 15 de enero de 2019 (RJ/2019/276), fundamento sexto.
- STS de 24 de septiembre de 2019 (RES/1237/2019), fundamento tercero y cuarto.
- STS de 21 de octubre de 2019 (JUR/2019/1400), fundamento de derecho primero.
- STS de 06 de febrero de 2020 (RJ/2020/342), fundamento de derecho tercero.
- STSJ Madrid de 17 de abril de 2013 (SJM/2013/13, disposición primera.
- STSJ de Madrid de 02 de junio de 2016 (RES/302/2016), fundamento primero y segundo.
- STSJ Canarias de 21 de marzo de 2017 (asunto SJICAN/2017/481), disposición sexta.
- STSJ Castilla y León de 2 de febrero de 2018 (SJCL/86/2018) fundamento primero.
- STSJ de Cataluña de 01 de julio de 2019 (RJCA/2019/917), fundamento tercero.
- STSJ de Islas Baleares de 27 de enero de 2020 (JT/2020/91), fundamento cuarto.
- SAP de 18 de Julio de 2011 (APB/2011/7590), fundamento de derecho cuarto.