

# Alojamientos vacacionales: hacia un equilibrio entre el control administrativo y la libertad de empresa

José Ignacio Cubero Marcos

Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea

Fecha de presentación: febrero de 2018

Fecha de aceptación: enero de 2019

Fecha de publicación: febrero de 2019

## Resumen

Las plataformas electrónicas han contribuido, en los últimos tiempos, a ampliar sensiblemente la oferta de viviendas de uso turístico (VUT) y han trastocado las modalidades de negocio tradicionales en el sector. Por una parte, se precisa un control por parte de la Administración, debido a que deben preservarse la salud, la seguridad y los derechos de los consumidores y usuarios. Por otra, el incremento de la oferta podría alterar la libre competencia. Los propietarios de viviendas no han de afrontar excesivas externalidades, fundamentalmente porque las plataformas electrónicas mejoran la comercialización y la promoción. Además, la ocupación de viviendas ubicadas en edificios de propiedad horizontal puede originar conflictos de convivencia con vecinos que usan la vivienda de forma habitual y no por temporadas. El trabajo tiene por objeto arrojar luz en torno al modo en que la legislación y la jurisprudencia han solucionado esas controversias y, por otro lado, proponer algunos criterios para una regulación proporcionada.

## Palabras clave

Viviendas de uso turístico, libre competencia, Administración, seguridad, convivencia

## Tema

Derecho administrativo

\* Este artículo se ha elaborado en el marco del proyecto titulado «las ordenanzas reguladoras del espacio público: derechos fundamentales y actividades económicas: propuesta de un protocolo de mejoras, con referencia DER2015-67181-R, financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

## Holiday accommodation: towards a balance between administrative control and freedom of enterprise

### Abstract

Electronic platforms have recently helped to significantly increase the range of tourist-use accommodation (TUA), disrupting the traditional business models in the sector. On the one hand, control by the Administration is required, since the health, safety and rights of consumers and users must be preserved. On the other hand, the increased supply could alter free market competition. Homeowners don't have to seek excessive help from elsewhere, mainly because electronic platforms improve marketing and promotion. In addition, the occupation of dwellings located in horizontal properties can cause conflicts of coexistence with neighbours who use the house all-year-round, and not only on a seasonal basis. The purpose of the work is to highlight the way in which legislation and jurisprudence have solved these controversies, and to propose some criteria for proportioned regulation.

### Keywords

Tourist-use accommodation, free market competition, Administration, safety, coexistence

### Topic

Administrative law

## 1. Introducción

Las viviendas de uso turístico ofertadas por particulares se han incrementado en los últimos tiempos, debido al exceso de viviendas vacías, fundamentalmente en zonas turísticas tradicionales, y a la necesidad de emprender actividades que permitan emerger de la aguda crisis económica.<sup>1</sup> Al tratarse de ofertas informales y carentes de un control administrativo previo, han ocasionado una problemática de cierta gravedad en núcleos urbanos y en edificios que no se encuentran habilitados convenientemente para recibir hospedajes del más diverso tipo.

La prensa difunde con desgraciada frecuencia incidentes en diversos edificios, protagonizados por turistas que causan excesivos ruidos, generan residuos y llevan a cabo conductas incívicas.<sup>2</sup> Se ha manifestado una pugna larva-

da durante algunos años entre los derechos de los vecinos a la convivencia y al bienestar, los de las empresas de restauración y hostelería y los de aquellas personas que pretenden ejercer sus derechos a la libertad de empresa. A todo eso se añade la necesaria protección de los consumidores y usuarios a recibir la información correcta sobre aquello que contratan y también a disfrutar del inmueble en condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

La ordenación del sector no puede soslayar las normas en materia de libre prestación de servicios, por lo que precisa justificar de forma razonable las limitaciones y condiciones que trata de imponer. El reto se acrecienta, dado que las autoridades públicas deben enfrentarse a las técnicas de economía colaborativa que se emplean para ofertar viviendas de estas características.<sup>3</sup> Por una parte, conlleva agilizar y dinamizar el mercado de forma conside-

1. Puede afirmarse que en torno al 25 % de los alojamientos turísticos son VUT y las principales plataformas ofrecen un total de 589.651 plazas. Véase Rodríguez Antón *et al.* (2016, pág. 271). Véase Contreras Delgado de Cos *et al.* (2017, pág. 351). En Canarias, en concreto, el incremento se ha disparado hasta casi el 25 %.
2. «Las comunidades de vecinos podrán prohibir las viviendas de uso turístico», *El País*, 27 de junio de 2018; «El efecto en cascada de los pisos turísticos en Madrid» *El País*, 25 de febrero de 2018; o «El calvario de alquilar la propia vivienda a los turistas», *El País*, 9 de julio de 2017.
3. Se ha estimado que el alquiler de VUT es la primera alternativa en destinos internos, además del ascenso de demanda de este tipo de alojamientos entre personas extranjeras. Así, Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe (2016, pág. 752).

nable, pero puede dificultar la supervisión de la actividad económica y la seguridad jurídica.

La cesión en alquiler de las viviendas de uso turístico se ha incrementado ostensiblemente por las plataformas electrónicas inspiradas en modelos de economía colaborativa. Esta se ha definido como la venta, intercambio o cesión de productos o servicios, principalmente por parte de individuos, mediante plataformas tecnológicas en línea que permiten la conexión y gestión de la relación entre los proveedores y los consumidores, disponiendo los proveedores de medios propios sin ser considerados una pyme.<sup>4</sup> Este fenómeno debe distinguirse de la economía compartida (*sharing economy*), caracterizada por la ausencia de una contraprestación económica en forma de precio, o del *peer to peer economy* (P2P), según la cual, se produce un intercambio de productos que en los últimos tiempos, a través de las redes de intercambio, se han denominado digitales.<sup>5</sup> En cualquier caso, la conexión electrónica constituye el núcleo fundamental del intercambio, hasta el punto de que se ha definido como un modo de organización industrial en el que una plataforma electrónica facilita la contratación de servicios.<sup>6</sup>

A tal efecto, el trabajo tiene por objeto proponer algunos criterios que puedan ser empleados para articular o cohesionar los diferentes intereses o derechos implicados en esta actividad. Sin perjuicio de que se susciten otros, se han escogido, como las cuestiones controvertidas más destacadas, las siguientes: las barreras de entrada al mercado; las condiciones o requisitos exigidos a los propietarios para garantizar la salud y la seguridad de las viviendas; la convivencia ciudadana, los impactos y perturbaciones que puede causar la vivienda de uso turístico (VUT);<sup>7</sup> los efectos que la irrupción de las VUT han supues-

to en la libre competencia; y, por último, la protección de los consumidores y usuarios, teniendo en cuenta que la información básicamente se obtiene a través de internet.<sup>8</sup>

## 2. La economía colaborativa en el sector turístico: las viviendas de uso turístico (VUT)

### 2.1. Concepto de VUT

Cuando se habla de economía colaborativa en referencia a las viviendas de uso turístico, deben distinguirse de los apartamentos, apartoteles o complejos urbanísticos dedicados exclusivamente a la ocupación turística, como puede ser la multipropiedad. La VUT se caracteriza, en principio, por no estar destinada desde su construcción o configuración a un uso turístico o vacacional para personas distintas a sus titulares.<sup>9</sup> Se trata de bienes inmuebles, situados generalmente en zonas urbanas, que pueden ser cedidos o arrendados con cierta habitualidad para su habitación por un tiempo muy limitado o reducido.<sup>10</sup>

Esa vocación de provisionalidad permite distinguir las viviendas de uso turístico de las viviendas o apartamentos que, contruidos y gestionados por empresas, se ofertan de modo permanente al público para su uso temporal.<sup>11</sup> En algunas sentencias, de hecho, se ha distinguido, desde la perspectiva urbanística, entre los apartamentos turísticos y la propiedad horizontal, así como otros elementos, como los garajes. Se ha recalcado en este punto que, para la explotación de apartamentos turísticos como tales, es indispensable la unidad de explotación empresarial.<sup>12</sup>

4. Alfonso Sánchez (2017, pág. 59). La misma plataforma electrónica se convierte en un mercado de intercambio y queda sometida a sus leyes.
5. Fernández Pérez (2018, pág. 48).
6. Montero Pascual (2017, pág. 31).
7. Patiño Rodríguez *et al.* (2017, pág. 54).
8. Lietaert (2017, pág. 32).
9. Suárez Ramírez (2017, pág. 63). Destaca las diferentes modalidades en la cesión de VUT. Puede producirse por permuta, por comunidades en redes sociales, de forma esporádica, etc. Véase también Bulchand y Melian (2017, págs. 36-43) y Sobrino Ruiz e Hinojo González (2017, pág. 33).
10. Martín Faba (2016, pág. 115).
11. Véase art. 3.1 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, de la Xunta de Galicia. Se señala que deben dedicarse en su totalidad al alojamiento turístico.
12. SSTSJ Madrid de 29 de julio de 2008, RJCA 2009/356, FD 3º de 6 de marzo de 2008, JUR 2010/181115, FD 2º.

Las normas autonómicas han previsto diversas definiciones de las VUT y no siempre coinciden con las notas expuestas, lo que lleva a confusión respecto a las figuras mencionadas anteriormente. De ellas se infiere una serie de elementos comunes:<sup>13</sup>

- Pueden ser casas, pisos, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato. Eso significa que deben cumplir los requisitos mínimos de habitabilidad para una vivienda de estas características.<sup>14</sup> En algún caso se exige su ubicación en suelo residencial.<sup>15</sup>
- Se promocionan en canales de oferta turística.<sup>16</sup>
- Se ceden por personas propietarias, explotadoras o gestoras para su uso temporal a terceros, de forma habitual a cambio de una contraprestación.<sup>17</sup> La reiteración o la habitualidad difieren de los casos en que las ofertas se limitan a periodos esporádicos.<sup>18</sup> Así, el decreto catalán, por ejemplo, impide que este tipo de viviendas se utilice como vivienda habitual.<sup>19</sup>
- Deben cederse por motivos turísticos o vacacionales.<sup>20</sup>

Como se aprecia, las exigencias normativas pueden ser muy diferentes a las propias de la economía colaborativa. La razón estriba en que el concepto de VUT que se establece en la norma sirve para delimitar las cargas que recaen sobre el propietario cedente, pero el intermediario, pese a obtener un beneficio económico, parece quedar al margen del control administrativo.<sup>21</sup> Así, la nota de habitualidad o reiteración requiere un control e intervención de mayor grado que las cesiones esporádicas que comportan un menor riesgo para la salud y la seguridad de las personas.<sup>22</sup>

## 2.2. Normativa aplicable a las VUT

El Real Decreto 38/2010, de 15 de enero, derogó el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales. El TS confirmó la constitucionalidad de la derogación aduciendo la competencia autonómica en esta materia y la necesidad de transponer la Directiva 2006/123 a determinadas disposiciones.<sup>23</sup> De ese modo, las comunidades autónomas, en virtud de sus respectivos estatutos, han aprobado normas que regulan esta materia y que adecúan las mismas a la citada Directiva.<sup>24</sup> Si bien de

13. Herrero Suárez (2017, pág. 158).

14. Según el Decreto 48/2016, de Asturias, las VUT deben reunir ciertas condiciones, como suministro disponer de cédula de habitabilidad; estar suficientemente amuebladas y dotadas de los electrodomésticos y enseres necesarios para la ocupación; suministro permanente de agua fría y caliente sanitaria, energía eléctrica y calefacción.

15. Art. 3 Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Junta de Andalucía. Riscos Gómez *et al.* (2017, págs. 45-70).

16. El concepto de canal de promoción turística incluye, según el Decreto 48/2016, de 10 de agosto del Principado de Asturias, las páginas webs de promoción, de alquiler o *marketplaces* [art. 3 b)].

17. Lora-Tamayo Vallvé (2017, pág. 290). Distingue entre el modelo de propietario de aquel que precisa intermediario que gestiona la oferta a través de internet.

18. Según el art. 5.2 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, de la Xunta, se entiende que hay reiteración cuando la vivienda se ceda dos o más veces dentro del periodo de un año. En Asturias es suficiente una vez al año, por ejemplo [art. 3 c) Decreto 48/2016] y en Madrid se exige un mínimo de tres meses continuados durante el año natural (art. 3.2 Decreto 79/2014, de 10 de julio). En la Ley 13/2016, de 28 de julio, del Parlamento Vasco, la habitualidad se presume por la promoción o comercialización durante un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año (art. 54.7).

19. Art. 1.2 Decreto 159/2012, de 20 de noviembre.

20. Art. 53.1 Ley 13/2016, de 20 de julio, de turismo del País Vasco.

21. Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe (2016, pág. 759). Denuncian que se han trastocado algunos presupuestos de la economía colaborativa. Asimismo, De la Encarnación Valcárcel (2016, pág. 51).

22. Al respecto, véase la STSJ de Castilla y León de 2 de febrero de 2018, RJCA 2018/5, FD 9º. Por otro lado, en la Comunidad Valenciana subsiste el régimen de las viviendas turísticas por bloques, lo que trastoca el concepto de VUT. Véase el Decreto 91/2009, de 3 de julio, de la Generalitat.

23. STS 14 de diciembre de 2010, RJ 2010/9066, FD 3º. En este caso, el Tribunal presupone la competencia estatal para la transposición de la Directiva 2006/123, como ya sucedió con las leyes 17/2009 y 25/2009. En este caso, sostiene simplemente que el Estado puede derogar sus disposiciones de acuerdo con su potestad reglamentaria.

24. Como normas recientes pueden citarse el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, de la Junta de Castilla y León; el Decreto de la Xunta de Galicia 12/2017, de 26 de enero; el Decreto 2872016, de 2 de febrero, de la Junta de Andalucía; el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, del

forma limitada, ayuntamientos como el de Barcelona han establecido algunos límites en relación con este tipo de usos a través de planeamientos urbanísticos.<sup>25</sup>

De acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, se excluye de su ámbito de aplicación «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico» [art. 5 e)].<sup>26</sup> Así, las VUT fueron sustraídas al régimen de los arrendamientos urbanos y se someten a la regulación sectorial, lo que significa que serán las comunidades autónomas las que regulen esta materia en virtud de sus títulos competenciales de promoción y ordenación turística o, incluso, de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.<sup>27</sup>

Un análisis más exhaustivo de la delimitación competencial exige una mayor extensión y explicación. En cualquier caso, el hecho de que la regulación de las VUT se sustraiga a la normativa sobre arrendamientos urbanos no significa que las comunidades autónomas puedan legislar en torno a materias propias del contrato de arrendamiento, como su objeto o sus condiciones imperativas (art. 149.1.8.ª CE).<sup>28</sup> Se encuentran facultadas para incorporar límites derivados de la actividad turística, que entronca con la salubridad, la seguridad, la habitabilidad de los alojamientos o su ubicación, pero la relación civil siempre se somete a la legislación estatal, en virtud de la competencia exclusiva del Estado.<sup>29</sup> Del mismo modo, entroncando con el párrafo siguiente, el Estado también

dispone de competencias en materia de planificación económica en concordancia con las exigencias del derecho de la Unión Europea.

Asimismo, al tratarse de una actividad económica, no pueden soslayarse las normas horizontales sobre libertad de establecimiento y prestación de servicios en el ámbito de la UE, como la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, y las diversas disposiciones que han procedido a su transposición, como la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre o la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de unidad de mercado (LGUM).<sup>30</sup> Asimismo, en tanto que actividad económica sometida a las exigencias de la libre competencia, tampoco debe desdarse la aplicación de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de defensa de la competencia. La protección de los usuarios que contratan este tipo de viviendas se contempla en el Real Decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.<sup>31</sup>

Respecto a los requisitos técnicos y de salubridad de las viviendas en general y que resultan aplicables a las VUT, cabe citar la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y diferentes normas autonómicas sobre la calidad de la edificación.<sup>32</sup> Esta normativa contempla los requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas. Esto incluye la seguridad estructural y de protección contra incendios, la salubridad, el ruido, el ahorro energético y la protección medioambiental.<sup>33</sup>

Principado de Asturias; el Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid; el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, del Gobierno de Canarias; el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de la Generalitat de Catalunya; la Ley 13/2016, de 28 de julio, de turismo del País Vasco.

25. Lora-Tamayo Vallvé (2017, pág. 299).

26. De la Encarnación Valcárcel (2016, pág. 37).

27. Fernández Pérez (2016a, pág. 39); Roca Fernández-Castanys (2017, pág. 13). La naturaleza de este tipo de viviendas no tiene un carácter estrictamente privado.

28. Rágel Sánchez (2013, pág. 334).

29. Blanquer (1999, pág. 421).

30. Desde la perspectiva europea, véase Ortiz Vidal (2017, págs. 83-84).

31. Acerca de la regulación de la protección del consumidor, véase Muñoz Pérez (2017, págs. 203-204).

32. Respecto a las cuestiones técnicas en materia de edificación, ha de mencionarse el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación. Respecto a la legislación autonómica, Entre otras, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de calidad de la edificación de la Comunidad Valenciana; Ley 8/2005, de 14 de diciembre, de calidad en edificación de la Región de Murcia; Ley 2/1999, de 17 de marzo de calidad de edificación en Madrid. Además, en el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, de Aragón, se hace una remisión expresa a la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad. En Cataluña el art. 67.1 Decreto 159/2012 exige la cédula de habitabilidad.

33. De la Encarnación Valcárcel (2016, pág. 42).

### 2.3. Mecanismos de intervención administrativa

En las regulaciones autonómicas, la cesión de una VUT exige a su titular la presentación de una comunicación previa o una declaración responsable, por lo que, en principio, se esquivaba la autorización como requisito previo para el ejercicio de la actividad. Tanto la LGUM como la Ley 17/2009, que transponen la Directiva 2006/123, establecieron, a efectos de reducir las trabas y simplificar los costes del procedimiento, la prioridad de la comunicación previa o la declaración responsable frente a la autorización.<sup>34</sup> Esta podría exigirse cuando pudieran resultar afectadas razones imperiosas de interés general que hicieran ineficaz una intervención tardía. Pueden citarse, entre tales razones, la salud de las personas, el urbanismo, la ordenación urbana y rural y el medio ambiente.<sup>35</sup>

A este fin, el requisito de una autorización previa debe superar el test de la proporcionalidad, de modo que sea una medida estrictamente necesaria para salvaguardar aquellas razones de interés general y no conlleve la anulación o la extinción de la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios.<sup>36</sup> Para ello, deben ponderarse ambos derechos e intereses y justificar suficientemente cómo pueden coexistir los mismos. En otras pala-

bras, el impacto sobre el medio ambiente o la salud de las personas no habilita automáticamente a la normativa autonómica para exigir una autorización.<sup>37</sup> Todo ello explica que muchas normas autonómicas hayan modificado sus regímenes y hayan suprimido en el caso de las VUT la autorización como requisito previo para su oferta.<sup>38</sup>

Algunas normas autonómicas han previsto la obligatoriedad de la inscripción de la vivienda en el correspondiente registro público para ser ofertada.<sup>39</sup> Desde luego, no puede equipararse a la autorización si se trata de un trámite formal y, en ocasiones, automático, lo cual no se hace extensivo a alguna comunidad autónoma.<sup>40</sup> Al preverse, en algunos casos, un plazo de quince días para la inscripción de la información en el registro y la correspondiente sanción en caso de que se inicie la actividad sin dicha inscripción, el TSJ de Canarias equiparó estos efectos a los de una autorización. Todo ello supuso la declaración de ilegalidad del Decreto 113/2015, de 22 de mayo.<sup>41</sup>

La presentación de una declaración responsable no siempre es suficiente para el inicio de la actividad y la publicación de la oferta. La declaración puede ir acompañada, en algunos casos, de documentación acreditativa del cumplimiento de determinados requisitos técnicos, relativos a la habitabilidad y salubridad de la vivienda.<sup>42</sup> La inscripción

34. Alfonso Sánchez (2017, pág. 148). Pone de manifiesto la posición de la Comisión Europea en esta materia., favorable al control mínimo. En Cataluña rige la comunicación previa ante el ayuntamiento, incluyendo cierta información, según el Decreto 159/2012 (art. 68). Decreto 3/2017, de 16 de febrero, de Castilla y León, que exige declaración responsable e inscripción en registro posterior. Asimismo, Decreto 12/2017, de 26 de enero, de Galicia (art. 31.2).
35. Cubero (2013, *in toto*).
36. Núñez Lozano (2011, págs. 113-118).
37. González García (2010, págs. 280-282).
38. En algunas comunidades autónomas la falta de autorización para este tipo de viviendas vacacionales conllevaba la comisión de la correspondiente infracción administrativa. Así, puede citarse la STSJ de Islas Baleares de 19 de diciembre de 2000, RJCA 2001/201, FD 7º, que aplicaba directamente el Decreto 6/1989. Igualmente, para los apartamentos turísticos en régimen de multipropiedad, según la SSTSJ de Canarias de 28 de enero de 2000, RJCA 2000/724, FD 3º y de 14 de mayo de 1998, RJCA 1998/1364, FD 2º.
39. Así, el Decreto 3/2017, de Castilla y León. Véase también el art. 9 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero de la Junta de Andalucía. En la Comunidad Valenciana, además, si es un gestor intermediario se le exige la inscripción en un registro distinto (art. 6.1 Decreto 92/2009, de 3 de julio).
40. Art. 14.4 Decreto 80/2015, de 5 de mayo, de Aragón. El órgano competente dispone de tres meses para llevar a cabo la inscripción, lo que equipara este régimen a una autorización administrativa. En el caso de Cataluña el plazo puede ampliarse porque debe intervenir el órgano de la comunidad autónoma, no el ayuntamiento (art. 68.8 Decreto 159/2012). Contrasta con el art. 20.3 Ley 13/2016, de 28 de julio, del Parlamento Vasco.
41. STSJ de Islas Canarias de 21 de marzo de 2017, RJCA 2017/645, FD 8º. Tampoco puede equipararse a una comunicación ambiental, que requiere la presentación de un proyecto por técnico competente. Véase en SJCA Comunidad Valenciana de 27 de abril de 2016, JUR 2016/102384, FD 1º.
42. Art. 31.3 Decreto 12/2017 de la Xunta de Galicia. Se requiere la presentación de una memoria que describa y justifique el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto. En el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de Andalucía la regulación es más general, como la

en el registro se fundamenta en la necesidad de que la Administración tenga constancia del tipo de alojamiento que se desarrolla en el inmueble y puede, de ese modo, proceder a la inspección o a la verificación de determinada información, en caso de que pudieran presentarse denuncias de particulares.<sup>43</sup>

Se ha discutido acerca de si es proporcional imponer determinados requisitos, como la presentación de comunicaciones previas o declaraciones responsables. Acerca de este particular, se ha propuesto la posibilidad de que se sustituyan esas técnicas, especialmente el registro, por mecanismos de autorregulación generados por la reputación que se desprende de la información que figura en las plataformas electrónicas.<sup>44</sup> Esta alternativa permitiría, a juicio de algunos autores, mitigar el problema de información asimétrica que suscita la contratación electrónica, así como garantizar la calidad a los consumidores y usuarios.<sup>45</sup>

## 2.4. Conflictos regulatorios que suscita la economía colaborativa en el sector

### 2.4.1. La convivencia ciudadana

Se ha suscitado en los últimos tiempos el debate en torno a las molestias y perturbaciones causadas por usuarios de VUT a los vecinos en inmuebles de propiedad horizontal, fundamentalmente por el ruido o las conductas incívicas en época vacacional. Además de la limitación cuantitativa de estas viviendas, las normas autonómicas han permitido que sean los estatutos de las comunidades de propietarios los que prohíban este tipo de alojamientos. La sentencia del TSJ de Galicia antes comentada valida el artículo 45.1 del Decreto 12/2017 de la Xunta, que permite a las comunidades de propietarios vetar este tipo de usos. Fundamenta la resolución en el interés general que conlleva la ordenación de los usos y en la incomodidad que pueden causar

los mismos para los propietarios de un edificio sujeto a este régimen de propiedad horizontal. Se trata de medidas que «tratan de hacer compatible el ejercicio de la actividad con el descanso de los vecinos, que también resulta un interés merecedor de protección».<sup>46</sup>

La Sala de lo Civil y Penal del TSJ de Cataluña ha declarado que la cesión de VUT es una actividad permitida por la Ley y no se halla limitada por las normativas ambientales en materia de actividades clasificadas. Con arreglo al fallo, si el uso intensivo de los elementos comunitarios por el tráfico de los ocupantes no es diferente al de otro tipo de actividades, como despachos profesionales, no puede afirmarse que sea una actividad contraria a la convivencia normal. Los propietarios de los elementos privativos han de desarrollar sus actividades dentro de los límites de la normalidad de uso y tolerabilidad por los restantes vecinos, de acuerdo con las condiciones del lugar y la naturaleza de los inmuebles atendiendo a las normas de la buena fe.<sup>47</sup>

Según algún fallo del orden civil, los estatutos de las comunidades de propietarios o los acuerdos de las mismas que limiten el plazo por el que se arriendan inmuebles suponen un perjuicio grave para el titular, al rebajar el nivel de prestaciones de las viviendas con las consecuencias que ello conlleva en la oferta de las mismas.<sup>48</sup>

### 2.4.2. Las razones imperiosas de interés general: salud de las personas, urbanismo y medio ambiente

La Ley 17/2009, así como la LGUM, como transposición de la Directiva 2006/123, han previsto requisitos específicos para que la Administración exija autorizaciones. Así, para el establecimiento físico se impondrá la autorización previa cuando sea susceptible de generar daños sobre el medio ambiente o el entorno urbano, la seguridad o la salud pública y el patrimonio histórico-artístico.<sup>49</sup> Cuando

exigencia de que cuenten con aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato (art. 6). Decreto 79/2014, de 10 de julio, de Madrid (art. 17.5).

43. Brändle (2017, págs. 135-136).

44. Girona Cascales y Pérez Riquelme (2017, pág. 254).

45. Rodríguez Font (2017, pág. 421).

46. STSJ de Galicia de 15 de noviembre de 2017, citada, FD 13º.

47. STSJ Cataluña de 19 de mayo de 2016, RJ 2016/3653, FD 4º. STSJ de Cataluña de 19 de mayo de 2016, RA 2016/2170, FD 10º. Debe apreciarse el uso incívico o contrario a la normal convivencia caso por caso.

48. SAP (Sala de lo Civil) de Barcelona de 20 de octubre de 2011. Citada por Guillén Navarro (2015, pág. 134).

49. Art. 7.3 a) Ley 17/2009.

se trate de la prestación de servicios, la autoridad pública puede establecer requisitos cuando estén justificados por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente, siempre que sean proporcionados y no discriminatorios.<sup>50</sup> En ambos casos, pueden exigirse condiciones previas para el acceso a la actividad u obligaciones en la prestación del servicio.<sup>51</sup> El control administrativo puede ejercerse *ex ante*, lo que puede representar una barrera de entrada al mercado, o puede efectuarse *ex post*, mediante mecanismos de regulación, inspección o sanción.<sup>52</sup>

La imposición de requisitos específicos que condicionen la entrada al mercado o el establecimiento de la actividad deben superar el test de la proporcionalidad y basarse en razones imperiosas de interés general. Al respecto, cabe destacar las diversas sentencias dictadas por el STSJ de Madrid en torno al Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid.<sup>53</sup> Se entienden por el Tribunal razones imperiosas de interés general la protección de los consumidores y usuarios, así como la opacidad fiscal. Una de las exigencias que establecía la normativa se refería al mínimo periodo en que podían alquilarse las viviendas, en concreto, cinco días. Esta medida, a juicio del Tribunal, no resulta necesaria ni proporcional para alcanzar el objetivo que se refiere a la protección de los consumidores.<sup>54</sup> El TS ha confirmado la legalidad de ese requisito, pero ha anulado dos artículos del mencionado Decreto que exigía que el plano de la vivienda estuviera visado por órgano colegiado

competente y que en la publicidad figurase el número de inscripción en el registro de empresas del arrendador. En ambos casos, no superan el test de proporcionalidad que impone la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.<sup>55</sup>

El Tribunal tampoco entiende razonable aplicar un periodo mínimo de contratación como protección de las personas que habitan el edificio, dado que no se acredita en qué medida los restantes ocupantes del inmueble se encontrarían más protegidos y las estancias por un tiempo menor no causarían el mismo impacto. La temporalidad de la cesión tampoco ha sido cuestionada por otra sentencia, en este caso porque entiende conforme a la Ley de turismo de Galicia que el plazo de cesión sea inferior a treinta días.<sup>56</sup> En recientes sentencias, también se ha considerado desproporcionada la obligatoriedad de ceder la totalidad de la vivienda y no una o varias estancias de la misma.<sup>57</sup>

Respecto a la exigencia de un visado firmado por colegiado competente del plano de la vivienda, el Tribunal estima que se adecúa a la finalidad de protección de los consumidores y usuarios, al ponerse a su disposición un plano de la vivienda que garantiza la transparencia, la seguridad y certeza de lo contratado.<sup>58</sup> La publicidad obligatoria a través de registro también se considera conforme a derecho porque tiene por objeto hacer constar oficialmente la actividad. Las condiciones mínimas que han de cumplir los

50. Art. 12.3 Ley 17/2009.

51. Con arreglo al Decreto 3/2017, de 16 de febrero, de Castilla y León, se establecen requisitos y condiciones minuciosas y exhaustivas para que las VUT puedan ser ofrecidas. Así, se establecen condiciones para los dormitorios, aseos, salones o la cocina (arts. 7-12). Asimismo, puede apreciarse en el Decreto 48/2016, de Andalucía, que señala la necesidad de disponer de agua caliente, cubertería, menaje, lencería y las habitaciones deben contar con ventilación exterior (art. 13). Más parca es la regulación del Decreto 79/2014, de Madrid en su art. 18. En Canarias se regulan las dimensiones de las camas o las características de las perchas (art. 10.1 Decreto 113/2015). Contreras Delgado de Cos *et al.* (2017, pág. 343) prefieren incrementar el precio para hacer frente a esos costes o cargas adicionales.

52. Alfonso Sánchez (2017, pág. 140). Se inclina por la regulación, aunque sea de menor intensidad.

53. Pueden citarse varias sentencias, como la de 2 de junio de 2016, RJCA/2016/714; 31 de mayo de 2016, JUR/2016/127744; y 31 de mayo de 2016, RJCA 291/2016.

54. STSJ Comunidad de Madrid, de 2 de junio de 2016, citada, FD 3º.

55. STS 10 de diciembre de 2018, JUR 2018/326318, FD 4º y 5º. Mantiene la necesidad del plano firmado por técnico competente por razones de seguridad y salubridad, que sí se presentan como requisitos a tenor de la Ley 17/2009.

56. STSJ de Galicia de 15 de noviembre de 2017, JUR 2017/295313, FD 5º.

57. STSJ de Castilla y León, de 2 de febrero de 2018, citada, FD 8º y STSJ de Islas Canarias de 21 de marzo de 2017, RJCA 2017/645, FD 6º. Véase Contreras Delgado de Cos *et al.* (2017, pág. 344).

58. STSJ Galicia de 15 de noviembre de 2017 citada, FD 9º. El Decreto establece condiciones básicas para su utilización, que el Tribunal reputa proporcionadas. En el mismo sentido, la obligatoriedad de amueblar, la calefacción, el teléfono y un servicio de mantenimiento son condiciones que tratan de garantizar la protección de los consumidores y usuarios (FD 11º).

promotores de las viviendas garantizan una determinada calidad del producto.<sup>59</sup>

La cuestión que hoy todavía queda pendiente es el impacto real de las VUT en la oferta de viviendas de alquiler y en la accesibilidad a las mismas, desde dos perspectivas: una, el hecho de que a un propietario le compense alquilar su vivienda solo en temporada de vacaciones, quedando sin utilizar el resto del año; y, otra, el impacto que produce en el precio de los alquileres en suelo residencial urbano. Todas estas cuestiones inciden en las políticas de vivienda y, en consecuencia, en el uso ordenado del suelo.<sup>60</sup>

En relación con las afecciones urbanísticas, el Ayuntamiento de Barcelona ha aprobado el Plan Especial Urbanístico, que tiene por objeto determinar la relación entre las VUT y las condiciones urbanísticas de emplazamiento.<sup>61</sup> Así, delimita distintas zonas específicas en función de la incidencia sobre el parque de viviendas y su población residente.<sup>62</sup> La limitación de VTU por los ayuntamientos se ha considerado una competencia local que no infringe la libertad de empresa, sino que «impone límites que entran dentro del marco de protección de un interés general que ha de prevalecer».<sup>63</sup> El TSJ de Cataluña admitió estas restricciones porque el municipio está facultado para ordenar los usos de los edificios de forma racional, en virtud de sus competencias urbanísticas.<sup>64</sup>

#### 2.4.3. La libre competencia

La CNMC abordó esta cuestión poniendo en tela de juicio algunas normas autonómicas que imponen ciertas restric-

ciones o barreras de entrada al mercado a las empresas dedicadas al alojamiento turístico.<sup>65</sup> Incluso, afirma que la posibilidad de que se incurra en comportamientos de competencia desleal no explica la restricción mediante la regulación *ex ante* del acceso al mercado de alojamiento.<sup>66</sup> Alega que existe normativa específica dictada para contrarrestar los eventuales efectos, como la horizontal de defensa de la competencia.<sup>67</sup> Concluye que, si se pretende evitar las externalidades negativas por el exceso de contaminación o la congestión, el principio de proporcionalidad puede ser una vía de solución para implantar mecanismos menos distorsionadores.<sup>68</sup>

El organismo regulador critica las limitaciones que puedan establecerse a través de los planes urbanísticos, así como la exigencia de condiciones de habitabilidad que, al imponerse en las viviendas con regímenes de propiedad horizontal, pierden sentido en el caso de las viviendas turísticas.<sup>69</sup> Todo ello tendría como consecuencia favorecer a las empresas ya implantadas y representa una barrera de acceso al mercado.<sup>70</sup> Denuncia la distinción entre viviendas temporales y arrendamientos permanentes, puesto que si la regulación no impone requisitos específicos para estos últimos, no se entiende que se apliquen mayores limitaciones a las VUT. Los requisitos técnicos y equipamientos mínimos, igualmente, comportan costes que restringen el acceso al mercado.<sup>71</sup>

Al objeto de evitar algunos efectos distorsionadores en la libre competencia, la reciente sentencia del TSJ de Canarias ha considerado contraria a la libertad de empresa y

59. STSJ Castilla y León de 2 de febrero de 2018, RJCA 2018/5, FD 6º. Véase también STSJ de Islas Canarias, Santa Cruz de Tenerife, de 21 de marzo de 2017, citada, FD 5º.

60. Socías Camacho (2018, pág. 148).

61. Acerca de esta cuestión, véase De la Encarnación Valcárcel (2016, pág. 47).

62. Plan aprobado el 21 de abril de 2016.

63. STSJ Galicia, de 15 de noviembre de 2017, FD 7º. De la misma Sala véase la STSJ Galicia de 14 de febrero de 2018, RJCA 2018/375, FD 3º.

64. STSJ de Cataluña de 12 de junio de 2017, RJCA 2017/829, FD 4º. Asimismo, cita la Sentencia del mismo Tribunal, de 12 de junio de 2014. En contra de este planteamiento Contreras Delgado de Cos *et al.* (2017, pág. 357). Entienden que la planificación urbanística no debe regular las condiciones de ubicación de las VUT, al no resultar una regulación eficiente.

65. Véase el informe E/CNMC/004/15, titulado «Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa». Asimismo, véase Garrigues (2016, págs. 25-27).

66. Alfonso Sánchez (2017, pág. 143). Denuncia el hecho de que estas fórmulas de negocio o colaborativas provocan un desequilibrio respecto a las actividades tradicionales y que este es provocado por las innovaciones tecnológicas.

67. Allendesalazar (2017, pág. 275).

68. Girona Cascales y Pérez Riquelme (2017, pág. 252). Véase también Contreras Delgado de Cos *et al.* (2017, pág. 343).

69. Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe (2016, pág. 762).

70. Méndez Picazo y Castaño Ramírez (2016, pág. 16).

71. Fernández Pérez (2016, pág. 43).

la libre prestación de servicios la prohibición de ofrecer VUT en zonas o urbanizaciones turísticas. Distingue entre exigir unos estándares o condiciones más gravosas para las zonas turísticas, por un lado, y la prohibición o limitación de VUT, por otro.<sup>72</sup> El TSJ de Castilla y León se ha pronunciado respecto a la aplicación de la normativa sobre apartamentos turísticos a las VUT. Se recurría en este caso el Decreto de la Junta 3/2017, que regula las VUT. Este se remitía a las normas sobre apartamentos turísticos respecto al cumplimiento de determinados requisitos. Los recurrentes alegaban que tal remisión conllevaría barrer a los promotores de VUT frente a las cadenas de apartamentos u hoteleras. El Tribunal entendió que estas normas limitan o modulan el derecho de propiedad por tratarse de una actividad hostelera, si bien no aportó muchas más explicaciones respecto a la necesidad y proporcionalidad de los requisitos impuestos.<sup>73</sup>

En cualquier caso, el principal problema para detectar conductas contrarias a la libre competencia puede ser la concentración de las plataformas electrónicas y su carácter abierto o cerrado.<sup>74</sup> Ello podría provocar la exclusión de los propietarios más débiles frente a las compañías que gestionan medios y plataformas de mayor difusión y que aglutinan más seguidores.<sup>75</sup> Ha de distinguirse, además, entre el segmento de los propietarios y el de los intermediarios, aunque en el caso de la economía colaborativa la dependencia de los primeros sobre los segundos resulta significativa.<sup>76</sup>

### 3. A modo de conclusión: propuestas para articular los diversos intereses y otros mecanismos de intervención

Las soluciones regulatorias deben inspirarse en los principios de buena regulación y eficiencia que han sido establecidos por la Ley de economía sostenible y por la Ley de procedimiento común de las administraciones públicas.<sup>77</sup> La ponderación entre los derechos que pueden colisionar está condicionada por el perjuicio efectivo que ocasiona cada una de las actividades que se limitan o regulan. En ese sentido, se ha podido comprobar, bien en vía normativa o jurisdiccional, que, si el alcance del riesgo o el daño potencial a otras personas no se ha demostrado o que son mínimos, la libertad individual, y, más en concreto, el libre acceso a las actividades y su ejercicio, prevalece sobre la imposición de cargas y condiciones a los titulares o gestores de las VUT.<sup>78</sup>

El impacto o el perjuicio no puede determinarse en abstracto, sino que se requiere un análisis caso por caso que abarque diversos factores, como el tipo de ciudad, el entorno más próximo a la VUT, la tipología de las viviendas que se ofrecen, las características del vecindario y los usuarios demandantes de las viviendas, los usos habituales de la edificación además del residencial, la planificación urbanística, la densidad de población, etc. A partir de esos datos, puede efectuarse una aproximación acerca del impacto de otros derechos o intereses que pueden entrar en colisión. Así, en zonas residenciales donde habitan prin-

- 
72. STSJ de Canarias de 21 de marzo de 2017, citada, FD 3º. La única explicación podría residir, a juicio del Tribunal, en que se pretendiera favorecer a los apartamentos turísticos u hoteles situados en zonas turísticas frente a otro tipo de alojamientos. El TS, mediante Auto de 14 de mayo de 2018 (RJ/2018/2009), ha admitido el recurso de casación contra esta sentencia, al verse implicados preceptos de aplicación en el ámbito del Estado. La STS de 12 de diciembre de 2018, RJ 2018/5869, FD 2º, confirma la Sentencia del Tribunal canario, al no apreciar razones imperiosas de interés general que justifiquen la restricción de la oferta de VUT en zonas turísticas.
73. STSJ Castilla y León (Valladolid) de 5 de febrero de 2018, RJCA 2018/196, FD 4º.
74. Allendesalazar (2017, pág. 278). Véase también el estudio de Miralles Marugán y Villar Lama (2016, págs. 25-26). Airbnb cuenta con más de ocho millones de establecimientos en el mundo. López Román (2016).
75. Domènech Pascual (2016, pág. 39). La asimetría informativa favorece o da credibilidad más fácilmente a las más poderosas. Asimismo, Sobrino e Hinojo (2017, pág. 35).
76. Rodríguez Zulaica y Fernández Villarán (2017, pág. 86); González Jiménez (2017, pág. 123). Según el autor, la competencia desleal provendría de los colectivos que llevan a cabo la actividad de forma más profesionalizada.
77. Ponce Solé (2009, págs. 215-217). Contreras Delgado de Cos *et al.* (2017, pág. 339). En ese aspecto, dentro del análisis, es conveniente, como mencionan los autores, definir el bien jurídico en cada transacción en los mercados digitales.
78. Fernández Pérez (2016b, pág. 125). Los gestores o intermediarios se sujetan al régimen de comunicación, si bien la autora se refiere a autorizaciones de funcionamiento.

principalmente familias con niños o personas mayores que demandan tranquilidad no puede abundar la oferta de VUT. A partir de ahí, el municipio, que dispone de competencias en materia urbanística, o las comunidades autónomas en materia de turismo, ordenación del territorio o vivienda, pueden adoptar medidas en diferentes ámbitos, respetando la Directiva Bolkenstein o las leyes 17/2009 y 20/2013.

Respecto a los obstáculos de entrada, el municipio podría imponer limitaciones a VUT por distritos o edificaciones. El uso de declaraciones responsables e, incluso, la inscripción registral, que no condicione el ejercicio de la actividad, se perfilan como mecanismos proporcionados para llevar a cabo el mencionado análisis de impactos o la inspección y, de ese modo, respetar razones imperiosas de interés general, como son el uso del suelo y la salud de las personas. Asimismo, no puede ignorarse que el municipio necesita información de los promotores para ejercer un control efectivo sobre la actividad.

La clave estriba en determinar qué requisitos resultarían desproporcionados, teniendo en cuenta que, en muchos casos, los cedentes de VUT no forman parte de empresas que pueden sufragar excesivos costes. Las autoridades públicas no deben ignorar el incremento desmedido de los precios del alquiler en zonas turísticas de uso residencial y la reducción de la oferta de alquileres en estos ámbitos. Aquí también debe ponderarse el acceso a la vivienda y la necesidad de su regulación. Al objeto de concretar los requisitos, los municipios, en la medida de sus posibilidades, sobre todo los de gran población, deberían llevar a cabo investigaciones y estudios en torno a las dificultades de acceso a la vivienda en relación con los precios que se exigen.

Los excesivos ruidos, sobre todo a altas horas de la madrugada; el depósito descontrolado de residuos en las zonas comunes de los edificios; las conductas incívicas mostradas en público. Estos hechos causan perturbación y molestias a las personas que viven en los mismos edificios. Debe examinarse cada situación, los antecedentes, los patrones de comportamiento y el tipo de edificio en que se enmarca el posible conflicto.<sup>79</sup> Tanto las prohibiciones directas como las limitaciones deben justificarse de acuerdo con los parámetros mencionados y, sobre todo, por las circunstancias particulares.

Sería conveniente una planificación previa que tomara en consideración indicadores relativos a la salud, al medio ambiente, al ruido y al acceso a la vivienda. Todos estos indicadores habrían sido previamente determinados o estudiados antes de elaborar y aprobar la correspondiente regulación. Esta planificación debería contar con una memoria técnica que justifique la necesidad o la proporcionalidad de la imposición de determinados requisitos.

Respecto a las posibles colisiones con la libre competencia, el impacto en la actualidad de las VUT resulta limitado. Es cierto que disfrutan de escasos costes indirectos y externalidades negativas, pero no puede olvidarse que la oferta es muy dispersa y está protagonizada por personas físicas que representan una mínima amenaza a las cadenas hoteleras o a los apartamentos turísticos o casas rurales. Es un fenómeno incipiente, si bien no por ello las autoridades de la competencia deben olvidarse de elaborar estudios de mercado que permitan justificar restricciones o limitaciones. Los intermediarios que operan a través de internet pueden actuar en el segmento de las agencias, si bien debería estudiarse el impacto de su actividad en el segmento de la oferta turística de alojamientos porque podrían concurrir con las cadenas hoteleras en el mismo segmento del mercado.<sup>80</sup>

79. El uso de la economía colaborativa se lleva a cabo por determinados sectores de población y con sus preferencias y problemas. Es significativo que las personas que más demandan estos modelos de negocio son las ubicadas en la franja de edad de 25 a 39 años. Al respecto, véase Rodríguez Antón *et al.* (2016, pág. 267).

80. Ortiz Vidal (2017, pág. 88).

#### 4. Bibliografía

- ALFONSO SÁNCHEZ, R. (2017). «La controvertida cuestión reguladora en la economía colaborativa». En: R. ALFONSO SÁNCHEZ y J. VALERO TORRIJOS (Dir.). *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters. Págs. 137-160.
- ALLENDE-SALAZAR, R. (2017). «Economía colaborativa y promoción de la competencia». En: J. J. MONTE-RO PASCUAL (Dir.) *La regulación de la economía colaborativa*. Valencia: Tirant lo Blanch. Págs. 236-281.
- BLANQUER, D. (1999). *Derecho del turismo*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- BRÄNDLE, G. (2017). «Controversias en torno al impacto social del consumo colaborativo: algunos elementos para la discusión». *Redes.com: Revista de estudios para el desarrollo social de la Comunicación*, n.º 15, págs. 122-143.
- BULCHAND, J.; MELIÁN, S. (2017). *La revolución de la economía colaborativa*. Madrid: LID. Editorial Empresarial.
- CONTRERAS DELGADO DE COS, J. M.; SILOS RIBAS, M.; SOBRINO RUIZ, M. (2017). «La economía colaborativa en los sectores regulados (V). Alojamientos turísticos». En: R. ALFONSO SÁNCHEZ y J. VALERO TORRIJOS (Dir.). *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters. Págs. 338-361.
- CUBERO MARCOS, J. I. (2013). *La comunicación previa, la declaración responsable y el procedimiento administrativo. Especial referencia al establecimiento de actividades y a la libre prestación de servicios*. Cizur Menor: Aranzadi.
- DE LA ENCARNACIÓN VALCÁRCEL, A. M. (2016). «El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales». *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, n.º 5.
- DOMÈNECH PASCUAL, G. (2016). «Economía colaborativa y Administración local». En: T. FONT i LLOVET y A. GALÁN GALÁN (Dir.). *Anuario del Gobierno Local 2015/16*. Barcelona: Fundación Democracia y Gobierno Local. Págs. 35-66.
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N. (2016a). «Problemática jurídica derivada de la economía compartida». *Economía industrial*, n.º 402, págs. 37-46.
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N. (2016b). «Turismo P2P o colaborativo: un reto para el ordenamiento jurídico». *International Journal of Scientific Management and Tourism*, n.º 2, págs. 111-127.
- FERNÁNDEZ PÉREZ, N. (2018). *El alojamiento colaborativo*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- GARRIGUES. (2016). «La CNMC se posiciona como defensora de la economía colaborativa y los nuevos modelos de negocio». *Unión Europea Aranzadi*, n.º 6, págs. 31-40.
- GIRONA CASCALES, I.; PÉREZ RIQUELME, A. (2017). «La economía colaborativa desde la perspectiva de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia». En: R. J. ALFONSO SÁNCHEZ y J. VALERO TORRIJOS (dir.). *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters. Págs. 243-266.
- GONZÁLEZ GARCÍA, J. V. (2010). «Autorizaciones, comunicaciones previas y declaraciones responsables en la transposición de la Directiva de servicios». *Revista de Estudios Autonómicos i Federals*, n.º 11, págs. 280-282.
- GONZÁLEZ JIMÉNEZ, P. M. (2017). «La oferta de viviendas de uso turístico a través de plataformas colaborativas: reflexiones desde el Derecho de la Competencia Desleal». *Revista de Estudios Europeos*, n.º 70, págs. 111-124.

- GUILLÉN NAVARRO, N. A. (2015). «La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español». *Revista Aragonesa de Administración Pública*, n.º 45-46, págs. 101-144.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A.; ÍÑIGUEZ BERROZPE, T. (2016). «Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p». *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, n.º 3, págs. 751-768.
- HERRERO SUÁREZ, C. (2017). «Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos». *Revista de Estudios Europeos*, n.º 70, págs. 150-162.
- LIETAERT, M. (2017). *Homo cooperans 2.0. Por una economía colaborativa desde el cooperativismo*. Barcelona: Icaria.
- LÓPEZ ROMÁN, E. (2016). «Economía colaborativa, competencia y el mercado único digital». *Diario La Ley*, 8690.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2017). «Economía colaborativa y alojamiento». En: J. J. MONTERO PASCUAL (Dir.) *La regulación de la economía colaborativa*. Valencia: Tirant lo Blanch. Págs. 283-325.
- MARTÍN FABA, J. M. (2016). «Impulso judicial al turismo colaborativo». *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n.º 18, págs. 113-127.
- MÉNDEZ PICAZO, M. T.; CASTAÑO RAMÍREZ, M. S. (2016). «Claves de la economía colaborativa y políticas públicas». *Economía industrial*, n.º 402, págs. 11-17.
- MUÑOZ PÉREZ, A.F. (2017). «Economía colaborativa y consumidores». En: J. J. MONTERO PASCUAL (dir.). *La regulación de la economía colaborativa*. Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 195-231.
- MIRALLES MARUGÁN, P.; VILLAR LAMA, A. (2016). «La irrupción de la economía colaborativa en el sector turístico: análisis del conflicto en el sector del alojamiento». *El turismo y la experiencia del cliente: IX Jornadas de Investigación en Turismo*, Sevilla: 21 y 22 de junio de 2016. Págs. 437-462.
- MONTERO PASCUAL, J. J. (2017). «La regulación de la economía colaborativa». En: J. J. MONTERO PASCUAL (Dir.) *La regulación de la economía colaborativa*. Valencia: Tirant lo Blanch. Págs. 23-65.
- NÚÑEZ LOZANO, M. C. (2011). «Aproximación al régimen jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones». *Noticias de la Unión Europea*, n.º 317, págs. 113-118.
- ORTIZ VIDAL, M. D. (2017). «La economía colaborativa en la Unión Europea: un fenómeno tan popular como controvertido». En: R. ALFONSO SÁNCHEZ y J. VALERO TORRIJOS (Dir.). *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters. Págs. 73-94.
- PATIÑO RODRÍGUEZ, D.; GÓMEZ-ÁLVAREZ DÍAZ, R.; PLAZA-ANGULO, J. J. (2017). «Caracterización económica y cuantificación de la economía colaborativa». En: M. C. RODRÍGUEZ-PIÑERO ROYO y M. HERNÁNDEZ BEJARANO (Dir.). *Economía colaborativa y trabajo en plataforma: realidades y desafíos*. Albacete: Bomarzo. Págs. 51-96.
- PONCE SOLÉ, J. (2009). «¿Mejores normas?: Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, calidad reglamentaria y control judicial». *Revista de Administración Pública*, n.º 180. Págs. 210-226.
- RÁGEL SÁNCHEZ, L. F. (2013). «Significado del contrato en las distintas ramas del ordenamiento. La legislación civil y mercantil sobre contratos desde el punto de vista del Derecho constitucional». En: R. BERCOVITZ (Dir.). *Tratado de Contratos*. Tomo I. Valencia: Tirant lo Blanch. Págs. 334-349.
- RISCOS GÓMEZ, J. F.; GARCÍA HIDALGO, J. L.; PALMA MARTOS, L. (2017). «Mejora de la regulación en la economía colaborativa. El caso de las viviendas turísticas en Andalucía». *Revista Internacional de Turismo y Empresa. RITUREM*, n.º 2, págs. 45-70.

- ROCA FERNÁNDEZ-CASTANYS, M. L. (2016). «¿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 del Derecho del Turismo. RIDETUR*, 2, 2017, págs. 1-23.
- RODRÍGUEZ ANTÓN, J. M.; ALONSO ALMEIDA, M. D. M.; RUBIO ANDRADA, L.; CELEMÍN PEDROCHE, S. (2016). «La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España». *CIRIEC - España: Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, n.º 88, págs. 259-283.
- RODRÍGUEZ FONT, M. (2017). «Barreras regulatorias a la economía colaborativa y nuevas vías de impugnación de normas: el caso de las viviendas de uso turístico». *Revista Española de Derecho Administrativo*, n.º 182, págs. 409-444.
- RODRÍGUEZ ZULAICA, A.; FERNÁNDEZ VILLARÁN, M. A. (2017). «Por qué el turismo colaborativo no es intermediación turística». *Papers de Turisme*, n.º 60, págs. 83-90.
- SOBRINO, M., HINOJO GONZÁLEZ, P. (2017). «El desarrollo de la economía colaborativa y los modos digitales de prestación de servicios». *Boletín económico de ICE, Información Comercial Española*, n.º 3086, págs. 31-42.
- SOCÍAS CAMACHO, J. M. (2018). «Estado regulador y alojamiento colaborativo. El régimen de la intervención pública limitadora de la prestación del servicio». *Revista de Administración Pública*, n.º 205, págs. 131-170.
- SUÁREZ RAMÍREZ, M. P. (2017). «Turismo 2.0: Las economías colaborativas innovan el hospedaje». *QUID: Investigación, Ciencia y Tecnología*, n.º 28, págs. 60-68.

### Cita recomendada

CUBERO MARCOS, José Ignacio (2019). «Alojamientos vacacionales: hacia un equilibrio entre el control administrativo y la libertad de empresa». *IDP. Revista de Internet, Derecho y Política*. N.º 28, págs. 56-70. UOC [Fecha de consulta: dd/mm/aa]  
 <<http://dx.doi.org/10.7238/idp.v0i28.3171>>



Los textos publicados en esta revista están –si no se indica lo contrario– bajo una licencia Reconocimiento-Sin obras derivadas 3.0 España de Creative Commons. Puede copiarlos, distribuirlos y comunicarlos públicamente siempre que cite su autor y la revista y la institución que los publica (*IDP. Revista de Internet, Derecho y Política*; UOC); no haga con ellos obras derivadas. La licencia completa se puede consultar en: <http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/es/deed.es>.

---

**Sobre el autor**

José Ignacio Cubero Marcos

joseignacio.cubero@ehu.eus

Profesor agregado de Derecho Administrativo  
Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea<http://www.ikasmirak.eus/miembros/jose-ignacio-cubero-marcos/>Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea  
Edificio Biblioteca Central  
Barrio Sarriena s/n  
48940 Leioa