

As vivendas de uso turístico e o arrendamento de tempada en Galicia: unha aproximación a partir do Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro

Las viviendas de uso turístico y el arrendamiento de temporada en Galicia: una aproximación a partir del Decreto 12/2017, de 26 de enero

Tourist and seasonal lets in Galicia: An approach from the perspective of Decree 12/2017, of 26 January

TERESA ESTÉVEZ ABELEIRA

Doutora en Dereito. Avogada e profesora asociada de Dereito Civil
Universidade de Vigo (Galicia, España)
estevez.abeleira@uvigo.es

Recibido: 20/03/2017 | Aceptado: 30/05/2017

Resumo: O Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia, publicado no *Diario Oficial de Galicia* o 10 de febreiro de 2017, inclúe por primeira vez a regulación das vivendas de uso turístico na normativa sectorial turística galega. Paralelamente, os arrendamentos de tempada contiñúan ao abeiro da LAU como contratos que, sendo tamén de duración breve e con finalidade distinta da de residencia habitual do arrendatario, non participan da natureza turística do contrato de aloxamento.

Palabras clave: vivendas de uso turístico, arrendamento de tempada, finalidade turística, arrendamentos urbanos, consumidores.

Resumen: El Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia, publicado en el *Diario Oficial de Galicia* el 10 de febrero de 2017, incluye por primera vez la regulación de las viviendas de uso turístico en la normativa sectorial turística gallega. Paralelamente, los arrendamientos de temporada continúan al amparo de la LAU como contratos que, siendo también de duración breve y con finalidad distinta de la de residencia habitual del arrendatario, no participan de la naturaleza turística del contrato de alojamiento.

Palabras clave: viviendas de uso turístico, arrendamiento de temporada, finalidad turística, arrendamientos urbanos, consumidores.

Abstract: Published in the Official Journal of Galicia (Spain) on 10 February 2017 was Decree 12/2017, of 26 January, governing tourist apartments, tourist houses and homes for touristic use in the Autonomous Community of Galicia, thereby integrating regulation of tourist accommodation, for the first time, in the legislation governing the tourist sector. In parallel, seasonal lets as contracts that are non-touristic in purpose, being of short duration and with a purpose other than that of the habitual residence of the tenant, continue to be governed by the Law on Urban Lets.



Key words: tourist lets, seasonal lets, touristic purposes, urban lets, consumers.

Sumario: 1 Introducción. 2 As vivendas de uso turístico en Galicia. 2.1 Delimitación do concepto de vivenda de uso turístico. 2.1.1 Cesión do uso da vivenda. 2.1.2 A habitualidade da actividade turística. Duración das estancias. 2.1.3 A comercialización das vivendas de uso turístico. 2.1.4 A finalidade lucrativa. 2.2 Réxime xurídico e de funcionamento das vivendas de uso turístico. 2.2.1 Obrigatoriedade da presentación da declaración responsable de inicio de actividade. 2.2.2 Requisitos e servizos mínimos das vivendas de uso turístico. 2.2.3 Réxime de funcionamento. 2.2.4 Situación das vivendas de uso turístico. Limitacións urbanísticas e estatutarias. 2.2.4.a Limitacións urbanísticas. 2.2.4.b Limitacións estatutarias. 3 O arrendamento de tempada. 3.1 Caracterización do arrendamento de tempada. 3.1.1 Cesión do uso da vivenda. 3.1.2 Significado do termo “tempada”. A finalidade do contrato. 3.2 Diferenzas co contrato de aloxamento turístico. 4 Conclusións. 5 Bibliografía.

1 INTRODUCCIÓN

A entrada en vigor da Lei 4/2013, do 4 de xuño, de medidas de flexibilización e fomento do mercado do alugueiro de vivendas, provocou, ao engadir un novo apartado ao artigo 5 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos (en diante, LAU de 1994), concretamente a letra e), a exclusión do ámbito de aplicación desta lei da “cesión temporal de uso da totalidade dunha vivenda amoblada e equipada en condicións de uso inmediato, comercializada ou promovida en canles de oferta turística e realizada con finalidade lucrativa, cando estea sometida a un réxime específico, derivado da súa normativa sectorial”. Ata entón, tal cesión encadrábase no arrendamento de tempada do artigo 3 da LAU, un contrato de natureza civil que lles permitía aos propietarios de vivendas particulares aloxar os seus hóspedes temporais, tendo este aloxamento, en moitas ocasións, un marcado carácter turístico.

A partir dese momento, o contrato de cesión de vivendas para uso turístico¹ queda suxeito á normativa sectorial específica das comunidades autónomas², cando exista e teña nela acollida, pois do contrario o contrato manterá a súa natureza civil como arrendamento de tempada para uso vacacional e quedará sometido á lexislación arrendaticia³, que neste aspecto non sofre modificación.

En consecuencia, a cualificación do contrato concreto como de aloxamento turístico ou como arrendamento de tempada ten unha gran transcendencia no que á determinación da norma aplicable se refire. Consistindo o contrato de arrendamento de tempada na cesión temporal e onerosa do uso dunha vivenda sen que o arrendador se obligue a prestar servizo ningún en beneficio do arrendatario, aplicaráselle a normativa arrendaticia (de forma imperativa os títulos I e IV e, supletoriamente, á vontade das partes, algúns artigos do título III da LAU de 1994) e, como dereito supletorio de segundo grao, as disposicións do Código civil. Non se lle aplicará, en cambio, a regulamentación turística propia do contrato de aloxamento, que rexerá os contratos de arrendamento de vivendas de uso turístico, contratos mixtos de cesión de uso dun ben acompañado da prestación duns servizos, os propiamente turísticos⁴.

Na actualidade, o fenómeno dos alugueiros turísticos de vivendas pode encadrarse dentro do ámbito da economía colaborativa⁵. Non obstante, creo que esta delimitación non está exenta de discusión. É certo que este modelo de negocio se caracteriza porque as partes poden chegar a establecer entre elas unha relación económica grazas ás diversas plataformas dixitais existentes, co obxecto de lograr un aproveitamento máis eficiente de bens e recursos, quizais infrautilizados polo seu propietario, a cambio dunha contraprestación económica que debe satisfacer o usuario. Pero non o é menos que a expresión *sharing economy*⁶ encerra unha

contradición en si mesma xa que a idea de colaborar, próxima a outras como compartir ou intercambiar, é allea a calquera transacción mercantil. Non obstante, os defensores deste tipo de actividade argumentan que a economía colaborativa se basea en compartir recursos entre oferentes e demandantes, xerando así unha colocación máis eficaz e eficiente destes grazas ao poder de interconectividade que proporciona internet⁷.

En todo caso, é innegable o auxe que esta modalidade arrendaticia experimentou nos últimos anos en España⁸. O uso xeneralizado de Internet e a crise económica contribuíron a iso. Internet permite, por unha banda, acceder de xeito sinxelo a abundante información sobre os diferentes destinos turísticos e a súa oferta de aloxamentos, así como a opinións que outros usuarios compartiran tras a súa estancia, e, por outra, facilita a contratación de novas modalidades de aloxamento, entre as que se atopan as vivendas de uso turístico, cuxos prezos, habitualmente máis baixos que os de certos establecementos turísticos tradicionais, resultan moi competitivos e, en consecuencia, accesibles mesmo en épocas de crise económica.

Pero a contratación de vivendas de uso turístico presenta cuestións de moi diversa índole, en ocasións, certamente problemáticas, que afectan a sectores tan dispares como as administracións públicas, os propietarios dos pisos destinados a fins turísticos, os veciños do inmovible en que estes se sitúen e os propios usuarios, cuxos dereitos e intereses deben quedar salvagardados cunha regulación *ad hoc* que, ademais, permita erradicar a contratación ilegal. Baleares foi a pioneira na regulamentación dos contratos de aloxamento turístico⁹, seguida, entre outras comunidades autónomas, de Cataluña, a Comunidade de Madrid, Aragón, Canarias, Andalucía, País Vasco, Asturias e Castela e León¹⁰, ademais de Galicia, que aprobou o Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia¹¹, baseándose na competencia sobre promoción e ordenación do turismo no ámbito da Comunidade Autónoma galega que, en exclusiva, asumiu Galicia no artigo 27.21 do Estatuto de autonomía¹².

2 AS VIVENDAS DE USO TURÍSTICO EN GALICIA

A aplicación das novas tecnoloxías ao alugueiro de vivendas vacacionais¹³ e a tendencia crecente a destinar a vivenda habitual a este fin, unidas á demanda deste tipo de aloxamentos polos consumidores e usuarios e á propia conxuntura económica, evidenciaron a necesidade de regular esta nova materia no ámbito da Comunidade Autónoma galega¹⁴. Iso foi posible sobre a base da competencia exclusiva asumida por esta, tal como comentamos anteriormente, para así dar resposta a unha demanda que proviña tanto do sector do alugueiro de vivendas de uso turístico como do sector hoteleiro, do das administracións implicadas e dos consumidores e usuarios¹⁵.

O propio preámbulo do decreto refírese á tendencia actual a alugar a vivenda habitual por días ou semanas, para fins turísticos, o que precisamente se viu favorecido polo desenvolvemento das novas tecnoloxías, dando lugar á creación de empresas que a través das súas páxinas webs ofertan este tipo de aloxamentos para a súa contratación en liña, de forma rápida e sinxela¹⁶. Así mesmo, recolle diversos problemas relacionados coa actividade turística tales como o seu impacto económico-social, a súa fiscalidade e tributación, a seguridade e satisfacción das persoas usuarias, a calidade da oferta, as posibles molestias ocasionadas aos residentes do inmovible e aos cidadáns, así como o intrusismo e a competencia desleal fronte a empresas dedicadas

ao aloxamento turístico xa regulamentadas¹⁷. A todas estas cuestións intentan dar resposta o novo Decreto regulador das vivendas de uso turístico, na busca dun marco de seguridade xurídica que precisan tanto os particulares como todo o sector turístico¹⁸.

2.1 Delimitación do concepto de vivenda de uso turístico

Conforme o artigo 5 do decreto, “son vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas, de forma reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estancia de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características previstas neste decreto. A cesión deste tipo de vivendas será da totalidade da vivenda, sen que se permita a cesión por estancias, de conformidade co disposto no artigo 5.e) da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos”.

2.1.1 Cesión do uso da vivenda

O Decreto galego 12/2017 exige que o arrendamento para uso turístico sexa da totalidade da vivenda e exclúe explicitamente a cesión por cuartos¹⁹, en consonancia coa case totalidade da normativa sectorial, que non inclúe no arrendamento de vivendas para uso turístico que sexa para cesión de estancias, cumprindo co disposto pola LAU na materia, que exige de xeito explícito que a cesión sexa da “totalidade da vivenda”²⁰.

Só unhas poucas regulacións sectoriais admiten a cesión de cuartos. Así se prevé polo artigo 5.1 do Decreto andaluz 28/2016, que diferencia entre vivendas con fins turísticos completas, cando a vivenda se cede na súa totalidade, e por cuartos, casos en que a persoa propietaria debe residir nela²¹. Esta última exigencia é prescrita polo artigo 54 da Lei de turismo do País Vasco 13/2016, no que se regula o aloxamento en cuartos de vivendas particulares para uso turístico, cando a vivenda particular é o lugar de residencia efectiva da persoa titular, separadamente da cesión de vivendas completas para uso turístico do artigo 53 do mesmo texto legal. En cambio, a regulación asturiana admite a cesión por cuartos sen necesidade de que o propietario da vivenda resida nela, tal como prevé o artigo 12.1 do Decreto 48/2016, que tamén se refire á modalidade de cesión íntegra da vivenda. A pesar de que esta última normativa non exige que o propietario resida na vivenda, é habitual que conviva cos usuarios do seu inmovible, aos que mesmo é frecuente que acompañe nas visitas turísticas, ademais doutros servizos turísticos que lles poida prestar.

Non obstante, o Decreto galego 12/2017 aposta por un alugueiro turístico da totalidade da vivenda, claramente diferenciado doutras fórmulas de aloxamento turístico por cuartos, tal é o caso das pensións, que xa existían e para as que xa había regulación específica, na que as exigencias de calidade nada teñen que ver coas requiridas pola normativa obxecto de estudo neste traballo.

2.1.2 A habitualidade da actividade turística. Duración das estancias

Sinala o Decreto galego 12/2017 que a cesión da vivenda a terceiras persoas debe facerse de forma reiterada, para estancias de curta duración que, en todo caso, deben ser por tempo inferior a trinta días consecutivos, dúas ou máis veces dentro do período dun ano (artigos 5.1 e 2).

A totalidade das normativas autonómicas exigen habitualidade no desempeño desta actividade turística, e así se plasma no artigo 66 do Decreto catalán 159/2012, que considera cesión

reiterada cando a vivenda se cede dúas ou máis veces no mesmo ano por períodos de tempo continuo igual ou inferior a 31 días. Así mesmo, no artigo 2 do Decreto canario 113/2015, que establece que a cesión da vivenda debe facerse dúas ou máis veces dentro do período dun ano ou unha vez ao ano, pero en repetidas ocasións; e no artigo 3.2 do Decreto madrileño 79/2014, que entende por habitualidade o exercicio da actividade turística durante un período mínimo de tres meses continuados durante o ano natural²². Outras regulacións sectoriais, non obstante, fixan como criterios que determinan a habitualidade que se facilite o aloxamento por tempo inferior a un mes e, polo menos, unha ou máis veces e por tempo máximo ao ano e que a oferta da vivenda se faga a través de canles turísticas²³. O Decreto galego 12/2017, en cambio, limita a pauta da habitualidade a que haxa cesión da vivenda, tal como sinalabamos, dúas ou máis veces dentro do período dun ano en estancias de curta duración, inferior a trinta días consecutivos, sen que se faga alusión ás canles de oferta turística.

Tendo en conta os diferentes períodos de cesión das vivendas de uso turístico marcados polas distintas normativas sectoriais, cabería formularse se tales prácticas turísticas son ou non compatibles con que o propietario da vivenda teña nela a súa residencia habitual nos tempos en que non a teña arrendada. O Decreto madrileño 79/2014 sinala no seu artigo 3.1 que a prestación do servizo de aloxamento en vivendas de uso turístico se exercerá de forma profesional e habitual, para engadir no artigo 6 que as vivendas de uso turístico non se poderán utilizar como residencia permanente. Non parece, a pesar da falta de claridade do precepto, que a prohibición que contén se refira ao propietario da vivenda, senón máis ben ao usuario que a arrende, e así se recolle de xeito moi preciso no artigo 17.3 do Decreto asturiano cando sinala que os aloxamentos turísticos regulados nesta norma non se poden converter en residencia principal nin secundaria das persoas usuarias turísticas en ningún caso. Noutras regulacións sectoriais especificábase que a condición de vivenda de uso turístico lle impide á persoa titular alegar a condición de domicilio para os efectos de impedir a actuación inspectora das autoridades competentes²⁴.

Á vista das referencias normativas que conteñen algúns decretos turísticos, creo que é posible concluír o recoñecemento que se fai da compatibilidade do exercicio da actividade turística nunha vivenda coa fixación nesta da residencia habitual do seu propietario, que poderá compatixarse, así mesmo, co arrendamento de tempada da LAU cando os períodos de cesión da vivenda de uso turístico superen os límites marcados pola regulación autonómica. En Galicia, en concreto, cando a estancia vacacional sexa superior a trinta días consecutivos xa non queda suxeita ao Decreto turístico, sen prexuízo de que poida acollerse ao arrendamento de tempada da LAU.

2.1.3 A comercialización das vivendas de uso turístico

A comercialización das vivendas de uso turístico en Galicia poderá ser feita, tal como sinala o artigo 5.1 do Decreto galego 12/2017, polas empresas turísticas que, de xeito habitual e profesional, prestan servizos, mediante contraprestación económica, no ámbito da actividade turística de aloxamento, restauración e intermediación ou en relación con calquera outro tipo de servizos que puidesen ser cualificados como turísticos pola Administración autonómica galega (artigo 33.1 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia). Tamén a poderán facer os propios propietarios da vivenda²⁵ ou a persoa física ou xurídica que os represente, o que constitúe unha peculiaridade da normativa galega, compartida coa catalá.

Non se refire, en cambio, o Decreto galego ás canles de oferta turística como o modo para realizar a comercialización e promoción das vivendas de uso turístico. Tampouco o Decreto catalán 159/2012 alude a elas e o Decreto madrileño 79/2014 queda nunha simple mención²⁶, sen pararse a concretar o que debe entenderse por tal expresión. Outras normativas autonómicas, non obstante, sinalan que a promoción ou comercialización das vivendas de uso turístico debe facerse a través das canles de oferta turística, que non definen, limitándose a incluír no concepto as axencias de viaxes, centrais de reserva ou outras empresas de mediación e organización de servizos turísticos, incluídas as canles de intermediación virtuais, así como a inserción de publicidade nos espazos dos medios de comunicación social relacionados coas viaxes e estancias en lugares distintos dos do ámbito habitual dos turistas, tal como se recolle no artigo 2.b) do Decreto aragonés 80/2015²⁷.

Sobre o particular, certa doutrina sinala a conveniencia de facer unha delimitación pormenorizada das canles de oferta turística e estima a necesidade de recoller unha listaxe taxada que englobe o maior número de opcións e que non se limite a vías que tomen como eixe central a figura de Internet²⁸. Aduce para iso que, debido a que os mecanismos de publicidade e de contacto co turista que busca un aloxamento son múltiples, cómpre ofrecer unha delimitación ampla ao respecto²⁹. Non obstante, confeccionar listas pechadas dos medios de promoción das vivendas de uso turístico pode xerar máis problemas que solucións, por tratarse dun campo en continua expansión que convertería en obsoleto calquera intento de listaxe delimitada.

Por iso, o criterio flexible e amplo adoptado polo Decreto galego 12/2017 constitúe unha solución acertada. Optouse por omitir toda referencia ás canles de oferta turística como únicos instrumentos de comercialización e promoción das vivendas de uso turístico, co que se consegue evidenciar que existen tres formas diferentes de comercialización destas; por un lado, a comercialización poderá facerse a través de empresas turísticas (axencias de viaxes, centrais de reservas ou outras empresas de mediación e organización de servizos turísticos); por outro lado, poderán ser os propios propietarios, como persoas físicas, os que dean a coñecer o seu inmovible a través de blogs ou páxinas web creadas por eles mesmos; finalmente, tamén poderán comercializar estas vivendas certas persoas xurídicas que non teñan a consideración de empresas turísticas, tales como inmobiliarias ou plataformas de comercialización, onde colocar unha oferta que chega a un elevado número de potenciais usuarios.

2.1.4 A finalidade lucrativa

Por tratarse dun contrato de arrendamento³⁰, a cesión do uso da vivenda por terceiras persoas para fins turísticos farase a cambio dunha contraprestación económica, tal como se recolle no artigo 5.1 do Decreto galego 12/2017³¹, sen concretar o réxime de prezos e reservas³².

En cambio, nas demais regulamentacións sectoriais fanse diferentes especificacións para perfilar a necesidade de que os prezos se expoñan en cada vivenda en lugar visible, para engadir nalgún caso que se entenderá que inclúen as subministracións de auga, enerxía e climatización, así como o uso de roupa de cama e baño e limpeza de cuartos (artigo 19 do Decreto madrileño e artigo 8 do Decreto andaluz). Noutros textos sinalase que a súa contía será libre (artigo 11 do Decreto aragonés), ou ben que non se poderán cobrar prezos superiores ou por conceptos diferentes dos solicitados ou ofertados (artigo 11 do Decreto canario e 30 do Decreto de Castela e León). Tamén se especifica nalgunha regulamentación que os prezos non poden vulnerar a

normativa de protección dos consumidores e usuarios (artigo 21 do Decreto asturiano), como tamén consta no texto galego.

2.2 Réxime xurídico e de funcionamento das vivendas de uso turístico

Todas as normativas sectoriais exigen, sen excepción, a presentación dunha declaración responsable de inicio de actividade coa que comeza todo o proceso encamiñado á obtención da condición de vivenda de uso turístico. O rexistro de entrada que se plasma na declaración acredita que se cumpriu coa obriga de presentar a declaración responsable e habilita para poder exercer no inmovible a actividade turística de forma regulada³³.

2.2.1 Obrigatoriedade da presentación da declaración responsable de inicio de actividade

Para o inicio da actividade turística na modalidade de vivendas de uso turístico, exige o artigo 41 do Decreto galego 12/2017, con carácter obrigatorio, a presentación dunha declaración responsable de inicio de actividade³⁴, subscripta polo propietario ou persoa física ou xurídica que o represente, ante a área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique a vivenda, tras pagar as taxas correspondentes, que ascenden a 56,26 € e que se pagarán unha soa vez.

A declaración responsable debe conter os datos da vivenda e da súa capacidade máxima, os datos da persoa propietaria, un número de teléfono en que se atenderán posibles incidencias dos usuarios as 24 horas do día e os datos da persoa ou empresa que comercialice a vivenda cando non sexa o propietario quen o faga. Acompañarase do documento acreditativo da personalidade xurídica do solicitante, do título ou contrato que probe a libre dispoñibilidade da vivenda polo seu propietario, do título suficiente para a comercialización da vivenda, así como da licenza de primeira ocupación ou cédula de habitabilidade³⁵ ou certificado final de obra expedido por persoal técnico competente³⁶ e do seguro de responsabilidade civil do propietario que cubra os riscos dos usuarios do establecemento por danos corporais, danos materiais e os prexuízos económicos derivados do desenvolvemento da actividade turística³⁷.

Os expedientes enviaranse á Axencia Turismo de Galicia, cuxa área provincial inscribirá de oficio o establecemento no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (REAT)³⁸ e emitirá un documento que acredite tal inscrición, salvo que se omitisen datos ou documentos de carácter esencial, ou que se desprenda da declaración responsable que non reúne os requisitos exixidos polo decreto. A inscrición notificaráselle á persoa interesada no prazo de 15 días contados desde a data de entrada da declaración responsable no rexistro da área provincial correspondente da Axencia Turismo de Galicia.

A presentación da declaración responsable habilita para o exercicio da actividade turística de vivenda de uso turístico³⁹, aínda que non exime o propietario ou persoa ou empresa que comercialice a vivenda da obriga de obter as autorizacións, permisos, licenzas ou informes que establezan as distintas normativas sectoriais e municipais.

Se a declaración responsable, tal como sinala o artigo 42.2 do Decreto galego 12/2017, contén algunha deficiencia ou omisión de carácter esencial nos datos ou manifestacións, ou non vai acompañada da documentación exixida, requirirase a persoa interesada para que, nun prazo de 10 días, emende o defecto e, se non o fai, estará imposibilitada para o exercicio da actividade, sen prexuízo das posibles responsabilidades penais, civís ou administrativas que se poidan

xerar. Darase, ademais, audiencia á persoa interesada e a Dirección da Axencia Turismo de Galicia ditará unha resolución. Se esta resolución declarase a inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, dos datos declarados, ou que non se achegou a documentación exixida, ou o incumprimento dos requisitos aplicables, determinará a baixa da vivenda de uso turístico e a cancelación da súa inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia. Así mesmo, impediralle ao interesado presentar unha nova declaración responsable co mesmo obxecto no prazo fixado na propia resolución, que será de entre dous e seis meses, sen prexuízo de que tamén poida imporlle a obriga de restituír a situación xurídica ao momento previo ao exercicio da actividade⁴⁰.

2.2.2 Requisitos e servizos mínimos das vivendas de uso turístico

Aínda que todas as comunidades autónomas participaron na elaboración dunhas bases homoxéneas para a determinación das prestacións que deben ofrecer as vivendas de uso turístico, o certo é que, comparativamente, o decreto galego é menos restritivo que a normativa sectorial doutras comunidades autónomas, pois non exige requisitos como o establecemento dun mínimo de cuartos ou estancias, ou o servizo wifi, ou utensilios ou equipamento específico, ou información en castelán e inglés, que si requiren outras regulacións⁴¹.

Os requisitos e servizos mínimos exixidos en Galicia son de carácter xenérico ao establecer que as vivendas de uso turístico deben estar suficientemente amobladas e dotadas do enxoval e aparellos necesarios para a súa utilización inmediata –non se especifica o número de mobles nin a súa clase–, en perfectas condicións hixiénicas⁴². A comercializadora do establecemento poderá presentarlle ao usuario, ao comezo da estancia, un inventario detallado do mobiliario, aparellos e complementos⁴³, podendo realizarse unha comprobación ao remate da estancia.

Necesariamente, as vivendas de uso turístico deben contar con calefacción⁴⁴ en todas as dependencias, que deberá funcionar os meses de outubro a maio⁴⁵, cun número de teléfono 24 horas para resolver posibles incidencias do usuario⁴⁶ e con servizo de asistencia e mantemento da vivenda⁴⁷. Así mesmo, deben exhibir en lugar visible un rótulo informativo da dispoñibilidade das follas de reclamación de turismo –que se entregarán aos usuarios de forma inmediata cando as soliciten– e da copia da declaración responsable de inicio de actividade⁴⁸.

É preciso, ademais, que se cumpra coa normativa sobre promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas prevista para os edificios de uso privado⁴⁹. O Decreto galego 12/2017 non prevé, en cambio, a necesidade de que na porta de entrada de cada vivenda de uso turístico deba exhibirse, en lugar visible, unha placa distintiva⁵⁰, a diferenza do que acontece noutras comunidades autónomas⁵¹. Esta disparidade pode responder á intención do redactor de marcar diferenzas co resto de establecementos turísticos⁵², aos que se lles exige que cumpran determinadas normativas cunhas exixencias moi concretas de calidade, que non se requiren ás vivendas de uso turístico. A placa distintiva convértese así nun selo de calidade que de ningún xeito se lle recoñece no texto ás vivendas de uso turístico, ás que unicamente se lles exixen uns mínimos de calidade que non poden homologarse aos doutros aloxamentos turísticos, para os que as exixencias legais son moito máis estritas e exixentes.

2.2.3 Réxime de funcionamento

As vivendas de uso turístico galegas poderán dispor de normas de réxime interior que establezan regras de obrigado cumprimento para as persoas usuarias durante a súa estancia sen que, en ningún caso, poidan supor discriminación por razón de nacemento, raza, sexo, relixión, opinión ou outra circunstancia persoal ou social⁵³.

As normas de réxime interior, que estarán visadas pola Administración turística e á disposición dos usuarios nun lugar visible da vivenda, poderán determinar as condicións de admisión, as regras de convivencia e funcionamento, así como todo aquilo que permita e favoreza o uso normal das instalacións, equipamentos e servizos, sen que poidan contravir o disposto na lexislación vixente. Chama a atención que o Decreto galego 12/2017 tan só faculte o explotador da vivenda de uso turístico para establecer un regulamento de réxime interno e para incluír nel as mencionadas especificacións⁵⁴ e, non obstante, sería conveniente que se exixise un documento que contivese unhas mínimas normas de uso das instalacións da propia vivenda e de convivencia, que evitaría infinidade de problemas e favorecería a normal e pacífica convivencia entre os usuarios e os veciños do inmovible.

Prevese, non obstante, no texto galego que no caso de que o usuario atente contra as regras básicas de convivencia, que non especifica, ou incumpra as ordenanzas municipais ditas para o efecto, a persoa titular da propiedade ou a persoa que se encargue da súa xestión debe requirir o usuario para que abandone a vivenda⁵⁵. Esta solución debería adoptarse, tamén, nos casos en que o usuario non desocupe a vivenda despois de expirar o prazo contratado, sen prexuízo de acudir á Policía se fose necesario. Trátase dunha medida que reduce drasticamente os prazos para facer efectivas as consecuencias do incumprimento das normas de convivencia da comunidade de propietarios, en consonancia co carácter turístico da actividade. Así mesmo, favorece o desaloxo da vivenda unha vez transcorrido o prazo convidado, fronte ás disposicións que se adoptan en virtude de resolución xudicial nos arrendamentos civís, que normalmente se dilatan no tempo, polo que, ao final, aquela medida resulta máis eficaz.

Si se exige, en cambio, con carácter obrigatorio, levar libros de rexistro e partes de entrada de viaxeiros, de igual modo que no resto de establecementos turísticos, que deberán remitirse á Policía⁵⁶—desta forma tense constancia dos transeúntes, con particular transcendencia nos casos que acabamos de referir de incumprimento das normas de réxime interior e de convivencia no inmovible e de falta de desaloxo expirado o prazo contratado— e á Garda Civil. Non se exige, en cambio, que as partes deban asinar contrato ningún, porque a cesión turística da vivenda pode facerse verbalmente, sendo necesario que se plasme por escrito cando algunha delas así o solicite.

2.2.4 Situación das vivendas de uso turístico. Limitacións urbanísticas e estatutarias

Existen limitacións ás vivendas de uso turístico tanto polos usos do solo, de acordo coas normas urbanísticas, como polas propias normas de funcionamento da comunidade de propietarios en que estea situado o establecemento turístico⁵⁷. Trátase, quizais, xunto coa cuestión de se o arrendamento de vivendas de uso turístico debe ser da totalidade do inmovible ou é

admisible por cuartos, dunha das previsións normativas que provocan maior contestación entre os propietarios destas.

2.2.4.a Limitacións urbanísticas

O Decreto galego 12/2017, que na súa redacción final engade, acertadamente, dous novos apartados ao artigo 5, cos números 6 e 7 –que non estaban incluídos no Proxecto de Decreto de 2016 polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia–, deixa á autonomía municipal a posibilidade de establecer limitacións ao establecemento de vivendas de uso turístico. Así mesmo, regula con certa pormenorización a cualificación do ámbito das vivendas de uso turístico.

En Galicia estarán situadas en solo de uso residencial e só poderán estar situadas en solo de uso distinto ao residencial cando a normativa urbanística o permita⁵⁸. Os concellos galegos poderán establecer limitacións en canto ao número máximo de vivendas de uso turístico por edificio ou por sector. No caso de que a vivenda estea situada en solo rústico, unicamente poderán ter a condición de vivenda de uso turístico as edificacións legalmente existentes⁵⁹.

En xeral, as demais normativas autonómicas non inciden significativamente nos aspectos urbanísticos relacionados coa situación das vivendas de uso turístico⁶⁰. Excepcionalmente, a normativa canaria 113/2015, que prohibe o alugueiro vacacional en solos, zonas e urbanizacións turísticas, é especialmente concreto na materia, establecendo que unicamente se aplicará o Decreto regulador das vivendas vacacionais ás edificadas de acordo coa normativa urbanística e ás determinacións do planeamento sobre usos do solo e a edificación, quedando expresamente excluídas do seu ámbito de aplicación as edificacións situadas en solos turísticos que se atopen dentro das zonas turísticas ou das urbanizacións turísticas, así como as vivendas situadas en urbanizacións turísticas ou en urbanizacións mixtas residenciais turísticas⁶¹.

2.2.4.b Limitacións estatutarias

Non se poderá dedicar unha vivenda ao uso turístico se está prohibida polos estatutos da comunidade de propietarios debidamente inscritos no Rexistro da Propiedade, en edificios sometidos ao réxime de propiedade horizontal⁶².

Cabe recordar que o artigo 7.2 da Lei de propiedade horizontal sinala que ao propietario e ao ocupante do piso ou local en réxime de propiedade horizontal non lles está permitido desenvolver nel ou no resto do inmovible actividades prohibidas nos estatutos, mesmo cando se tivese conseguido unha autorización administrativa para o desenvolvemento da actividade. En consecuencia, salvo que os estatutos da comunidade de propietarios prohiban expresamente aos propietarios do inmovible o uso das vivendas para fins turísticos, poderán dedicarse os pisos en réxime de propiedade horizontal a actividades desta índole.

Agora ben, é posible que os estatutos comunitarios non conteñan previsión ao respecto, caso en que as posibilidades de que se plasme tal prohibición unha vez iniciada a actividade turística son mínimas cando algún dos propietarios quixese destinar a súa vivenda a fins turísticos. A razón non é outra que a necesidade de que unha modificación dos estatutos da comunidade de propietarios se realice, segundo o artigo 17.6 da Lei de propiedade horizontal, por unanimidade do total dos propietarios que, á súa vez, representen o total das cotas de participación. Debemos ter en conta que entre os propietarios que voten o acordo se atopará o propietario da vivenda de uso turístico, que, loxicamente, non votará a favor da prohibición. En consecuencia,

aínda que o redactor do Decreto galego 12/2017 puxo en mans das comunidades de propietarios un instrumento que lles permita limitar o exercicio da actividade turística nas vivendas do inmovible, o certo é que, dada a redacción da Lei de propiedade horizontal, os límites á actividade turística son difíciles de incluír nos estatutos da comunidade⁶³.

Hai que ter en conta que, fundamentalmente en Cataluña, os problemas de convivencia entre os turistas que optan por esta modalidade de aloxamento e os veciños dos inmobles adquiriron importantes dimensións. A xurisprudencia viña considerando que esta actividade turística tiña a connotación de molesta⁶⁴, pero este criterio xurisprudencial variou na STSX de Cataluña do 19 de maio de 2016⁶⁵, que considera que o uso turístico das vivendas non supón unha actividade contraria á convivencia normal nunha comunidade de veciños⁶⁶, ao establecer no seu FX 4.º que “non pode concluírse en abstracto que a existencia de vivendas de uso turístico supón unha actividade contraria á convivencia normal na comunidade, senón que é necesario que o uso que se fai poida tacharse de anómalo ou antisocial, como consecuencia dunha serie de condutas ou actuacións que merezan a consideración de incívicas. Aínda que esta análise deberá producirse caso por caso”⁶⁷, o que permitirá manter un difícil equilibrio entre os intereses dos propietarios que queiran dedicar á actividade turística a súa vivenda e os dos veciños do inmovible que, en moitas ocasións, sofren as consecuencias negativas da existencia dunha vivenda destinada a fins turísticos dentro da comunidade, entre outras, os rúidos ou o desgaste ou mal uso dos elementos comúns polos turistas ou, mesmo, a perda de valor da súa vivenda no mercado inmobiliario⁶⁸.

3 O ARRENDAMENTO DE TEMPADA

Malia que o artigo 3.2 da LAU sinala que terán a consideración de arrendamento para uso distinto do de vivenda “os arrendamentos de predios realizados por tempada, sexa esta de verán ou calquera outra”, é o artigo 3.1 do mesmo texto legal o que define o arrendamento de tempada como aquel que, recaendo sobre predios, teña como destino primordial un distinto do de satisfacer a necesidade permanente de vivenda do arrendatario.

3.1 Caracterización do arrendamento de tempada

O contrato de arrendamento de tempada, polo que o propietario lle cede o uso do seu inmovible ao arrendatario por un prezo, presenta diversos trazos singulares que o diferencian do contrato de aloxamento turístico, á vez que determina para as partes un réxime de dereitos e deberes que non se establecen nos contratos de cesión de vivendas turísticas. Neste sentido, por ser particularmente significativas, cabería referirse á obriga do arrendatario de tempada de satisfacer a fianza (artigo 36 da LAU de 1994), así como ao dereito de adquisición preferente (artigo 31 da LAU de 1994), salvo pacto en contrario, en caso de venda da vivenda arrendada⁶⁹; tamén á obriga do arrendador de realizar as reparacións que precise a vivenda (artigos 30 e 21 da LAU de 1994), que adoitan facerse fóra de tempada, e á facultade que ten para resolver o contrato por falta de pagamento da renda ou por incumprimento polo arrendatario das súas obrigas (artigos 35 e 21 da LAU de 1994).

3.1.1 Cesión do uso da vivenda

Por tratarse dun contrato de arrendamento, o de tempada ten por obxecto a cesión do uso do inmovible, tamén con carácter temporal e oneroso, a cambio dun prezo, como acontece nos aloxamentos turísticos, tal como examinamos. Non obstante, a diferenza destes, no arrendamento de tempada é suficiente con entregar a vivenda –sen que a entrega deba referirse a un inmovible cunhas dependencias que deban reunir unhas características determinadas de acondicionamento previstas na normativa autonómica turística–, e o propietario non ten obriga de prestarlle ao arrendatario servizo ningún complementario de carácter turístico.

Ademais, dado que habitualmente os contratos de tempada se asinan, precisamente, durante a tempada de verán, é posible que o propietario da vivenda fixe nela a súa residencia habitual⁷⁰. En Galicia, tendo en conta a flexibilidade da regulación autonómica das vivendas de uso turístico, na mesma vivenda o propietario tamén poderá realizar a actividade turística de explotación do inmovible sempre que a duración máxima da estancia sexa inferior a trinta días consecutivos, dúas ou máis veces durante o mesmo ano, tal como estudamos anteriormente. Desta forma, as posibilidades de uso e explotación das vivendas polos seus propietarios aumentan de forma significativa, sempre que se cumpra coas previsións recollidas na LAU, no Código civil e na normativa sectorial.

3.1.2 Significado do termo “tempada”. A finalidade do contrato

A temporalidade desta modalidade arrendaticia non se refire a que a duración do contrato deba ser breve, como acontece nos aloxamentos turísticos, senón que ten que ver coa finalidade perseguida coa celebración deste, que non pode ser a de satisfacer a necesidade permanente de vivenda do arrendatario⁷¹, propia do arrendamento de vivenda do artigo 2 da LAU, porque, como dicíamos, o contrato que nos ocupa é o dos arrendamentos para uso distinto do de vivenda do artigo 3 da LAU.

A doutrina, ao comentar a LAU de 1964⁷², xa sinalaba que o concepto de temporalidade non aparecía con precisión, pero que a referencia que o artigo 2.1 do citado texto legal facía á “tempada de verán ou calquera outra” parecía indicar a intención de que se considerase arrendo de tempada o destinado a satisfacer necesidades do arrendatario de carácter non permanente ou de duración ocasional, xa limitado a un período de duración inferior ao ano, como por exemplo algunhas das estacións naturais, ou a unha campaña industrial ou agrícola, ou a unha sucesión de tales períodos de tempo.

No mesmo sentido manifestábase a xurisprudencia, en concreto, a STS do 19 de febreiro de 1982⁷³, que no seu considerando 2.º establecía:

“Que a nota esencial que caracteriza os arrendamentos de temporada a que se refire, no seu número 1.º o artigo 2.º da LAU para excluílos das normas reguladoras desta, e quedar suxeitos, unicamente, ao expresamente pactado e ás leis comúns, é a de terse convido o uso e desfrute, mediante o pagamento da renda correspondente, dunha vivenda ou local de negocio durante un prazo concertado en atención non á necesidade permanente que o arrendatario teña de ocupar aquela para que lle sirva de habitual residencia familiar ou un local onde establecer con carácter permanente un negocio ou industria, senón para desenvolver dunha maneira accidental e en épocas determinadas estas actividades negociais ou para habitar transitoriamente e por razóns diversas, debendo entenderse este requisito de «temporalidade» dun xeito amplo e flexible cando claramente se infira que o uso e a ocupación de que o inmovible é obxecto responde

a exixencias circunstanciais, esporádicas ou accidentais determinantes do contrato e elevadas expresamente á condición de causa polas partes, como sucede neste caso, e non á necesidade de habitar permanentemente ou da adecuada instalación do negocio ou industria do ininterrompido desenvolvemento, xa que o requisito da temporalidade da ocupación garda relación non co prazo de duración simplemente cronolóxico, senón coa finalidade a que vai encamiñado o arrendamento determinante da súa ocupación”.

Coa LAU de 1994 o sentido do termo “tempada” non variou, e así o recolle no artigo 3.2, porque, “para que o contrato poida ser cualificado como de tempada, requírese que a razón ou a causa da ocupación da vivenda non sexa a de atender ou satisfacer a necesidade permanente que o arrendatario teña de ocupala para que lle sirva de habitual residencia familiar, senón a de atender exixencias circunstanciais, esporádicas ou accidentais”, tal como sinala a SAP de Asturias do 9 de abril de 2001⁷⁴ no seu FX 2.º, que segue o criterio xurisprudencial común ás sentenzas do Tribunal Supremo e das audiencias provinciais, interpretando o requisito da temporalidade dun modo amplo e flexible⁷⁵. Pero cunha diferenza importante respecto da LAU de 1964, porque, aínda que esta última se refería aos predios cuxo arrendatario os ocupe unicamente pola tempada de verán ou calquera outra, a LAU de 1994 alude aos arrendamentos de predios urbanos asinados por tempada, sexa esta de verán ou calquera outra. Se na LAU de 1964 era determinante o período efectivo de ocupación do predio, conforme a LAU de 1994, prima o prazo pactado polas partes no momento de asinar o contrato, en clara consonancia coa LAU de 1946⁷⁶, porque para cualificar un contrato de arrendamento como de tempada deberá atenderse á vontade das partes plasmada no contrato. Neste sentido, sinala a xurisprudencia que a causa da temporalidade ten que constar no contrato e, tal como expresa a SAP de Barcelona do 1 de xuño de 2004⁷⁷ no seu FX 2.º:

“Debe ser real e verdadeira a razón pola que se ocupa a vivenda circunstancialmente como residencia transitoria. Non basta concertar o contrato por un prazo breve coincidente cunha tempada do ano para cualificalo conforme o artigo 3.2 LAU, que expresamente recolle o concepto de arrendamento para uso distinto do de vivenda”.

Do mesmo modo, asinado un contrato de arrendamento por un prazo superior ao de tempada, aínda que a ocupación efectiva do inmovible sexa por un período inferior, se esta cobre a necesidade permanente de vivenda do arrendatario, o arrendamento será de vivenda e non de tempada⁷⁸, como o é tamén o contrato que, aínda que temporal, satisfai a referida necesidade permanente de vivenda do arrendatario, e así o recolle a SAP de Las Palmas do 7 de febreiro de 1997⁷⁹.

O certo é que a cualificación do contrato de arrendamento de tempada non deriva do prazo concertado, nin de como se fixou a duración do arrendamento, nin da forma establecida para o pagamento da renda, senón da finalidade da ocupación⁸⁰, isto é, que se destine a un uso accidental e en épocas determinadas por razón de circunstancias distintas da instalación da residencia permanente e domicilio habitual. Por exemplo, que a ocupación da vivenda sexa con “carácter temporal e puntual” por razón de ter que desprazarse á localidade para poder atender mellor os seus pais⁸¹, ou “nos meses de verán, Nadal, outras festividades e algunhas fins de semana”⁸², ou “na época de verán, nas fins de semana e en ocasións similares”⁸³. De todos os xeitos, sinala a doutrina, se o prazo é inferior a un ano, presúmese que se trata dun arrendamento de tempada⁸⁴.

Pero, que sucede nos supostos en que no momento do arrendamento de tempada as partes pactan que a duración do contrato será por máis dunha tempada, isto é, que o arrendatario ocupará a vivenda en anos sucesivos na mesma época do ano, por exemplo, durante o verán? A doutrina, acertadamente, móstrase favorable a considerar que no caso formulado habería arrendamento de tempada, porque o uso do predio se pacta por unha determinada tempada do ano, que se estende a varias tempadas⁸⁵ en anos sucesivos, baseándose na xurisprudencia ditada sobre o particular vixente a LAU de 1964⁸⁶, que aínda se segue na actualidade, e así o confirma a SAP de Málaga do 16 de febreiro de 2001⁸⁷, cando cualifica de contratos de arrendamento de tempada os subscritos sucesivamente durante catro anos porque “a sucesión dos distintos contratos de arrendo non determina por si soa o carácter de domicilio habitual do apelante”.

Distinto sería o suposto formulado pola SAP de Málaga do 19 de xullo de 2001⁸⁸, no que se asinou un contrato de arrendamento de vivenda que se foi renovando sucesivamente durante máis de dez anos, sen que a súa finalidade fose “vacacional, de recreo, ou de conveniencia, comodidade ou capricho”, sendo ocupado polo inquilino de modo permanente como lugar de residencia habitual, pois tiña a vivenda “á súa enteira disposición” todo o ano, como indica a propia resolución xudicial no seu FX 2.º, o que impide a súa cualificación como arrendamento de tempada, malia ser titulado como tal o propio contrato en discusión.

3.2 Diferenzas co contrato de aloxamento turístico

Ademais de distinguirse pola normativa aplicable a un e outro contrato –ao arrendamento de tempada a Lei de arrendamentos urbanos e o Código civil, e ao contrato de aloxamento turístico a normativa sectorial respectiva–, polo obxecto sobre o que recae o contrato –no arrendamento de tempada unha vivenda que non ha de ter unhas características físicas e de equipamento concretas, que si se lle exigen á que constitúe o obxecto do contrato turístico– e pola falta de prestación de servizos complementarios polo arrendador no arrendamento de tempada, que si se prestan no contrato de aloxamento turístico, tal como estudamos anteriormente, ambos os dous tipos contractuais mostran importantes diferenzas que pasamos a considerar.

Para poder formalizar un contrato de arrendamento de tempada basta con ter a titularidade dun inmovible, sen que sexa necesario facer declaración de inicio de actividade ningunha ou inscribirse nalgún rexistro administrativo ou contar con algún tipo de autorización ou licenza, que si se lle exigen ao propietario que queira asinar un contrato de aloxamento turístico con anterioridade ao inicio da actividade.

En canto á duración do contrato, aínda que en ambos os dous contratos será a que as partes acordasen libremente, no arrendamento de tempada será por un prazo breve, de tempada, que non implique a satisfacción da necesidade permanente de vivenda do arrendatario, sen que a LAU estableza prazo mínimo ou máximo ningún, a diferenza da normativa que regula o contrato de aloxamento turístico, que establece, con carácter xeral⁸⁹, que a duración do contrato non poderá exceder certo tempo.

Polo que se refire á forma do contrato, rexe o principio de liberdade de forma para o arrendamento de tempada, o que implica que pode realizarse oralmente ou por escrito, igual que o contrato de aloxamento turístico, coa particularidade neste último de que á entrada do usuario debe cubrirse un parte de entrada de viaxeiros, no que deben plasmarse os datos do establecemento (NIF, nome do establecemento, municipio e provincia) así como os datos do usuario (DNI ou pasaporte, nome e apelidos, sexo, data de nacemento, nacionalidade e data de entra-

da). Ademais, figurará nesta folla-rexistro a data en que se cobre, o selo do establecemento e a sinatura do viaxeiro.

Por outro lado, no contrato de arrendamento de tempada o arrendador non ten obriga de contratar un seguro de responsabilidade civil, que si se lle exige no contrato de aloxamento turístico. Así mesmo, este último comercialízase e promóvese a través de diferentes canles de oferta turística –posibilidade allea ao contrato de arrendamento de tempada–, prevéndose nalgunhas regulacións sectoriais que tamén poida ser comercializado directamente polos propios propietarios.

No contrato de arrendamento de tempada, o arrendatario que non abandona voluntariamente o inmovible finalizado o contrato será desafiuzado; no contrato de aloxamento turístico as medidas que deben seguirse limitáanse, tal como referimos en páxinas precedentes, a pólo en coñecemento da Policía para que poida actuar en consecuencia.

Mentres que o arrendamento de tempada se considera de uso residencial⁹⁰ –polo que só se poderá celebrar en solo destinado a uso residencial–, aínda que sexa por tempadas curtas –de días ou semanas–, polo que non se ve afectado polas prohibicións que, en canto a actividades turísticas, poidan conter os estatutos da comunidade de propietarios en que estea situada a vivenda, o contrato de aloxamento turístico –que só poderá asinarse respectando as exixencias que en materia urbanística establece a normativa autonómica respectiva– vese constringido pola normativa estatutaria que poida existir en canto á propia existencia da actividade turística e ao que nela se prevé sobre actividades molestas no edificio.

4 CONCLUSIÓNS

A exclusión pola Lei 4/2013, do 4 de xuño, do ámbito de aplicación da LAU de 1994 da cesión temporal de uso da totalidade dunha vivenda amoblada e equipada en condicións de uso inmediato, comercializada ou promovida en canles de oferta turística e realizada con finalidade lucrativa, determinou que as comunidades autónomas exerceran a súa competencia exclusiva en materia de vivendas de alugueiro de uso turístico. O Decreto galego 12/2017 inclúe como principal novidade a regulación das vivendas de uso turístico, referida exclusivamente ás vivendas que se aluguen na súa totalidade, en resposta á exixencia contida no novo apartado e) do artigo 5 da LAU de 1994, e por períodos inferiores a 30 días e dúas veces ou máis durante un ano, o que non impide que sexan de aplicación aos arrendamentos vacacionais por tempo superior, que poderán realizarse, as previsións da LAU de 1994.

Singulariza a normativa galega, fronte ao resto de regulacións autonómicas, a excepción da catalá, a previsión que contén sobre a comercialización das vivendas de uso turístico, que en Galicia non só poderá ser realizada a través de empresas turísticas, senón tamén por persoas xurídicas comercializadoras e polos propios propietarios. Esta pluralidade de vías para a promoción e publicidade destes contratos de aloxamento, fiel reflexo do carácter flexible da norma, favorece significativamente a súa realización.

Unha das cuestións máis complexas que xorden é a que se refire aos posibles límites impostos polos estatutos das comunidades de propietarios ao exercicio desta actividade turística. Na práctica, a unanimidade exixida pola Lei de propiedade horizontal para modificalos limita substancialmente as posibilidades de impedir que as vivendas dun inmovible se destinen a usos turísticos. Parece que sería conveniente reformar a Lei de propiedade horizontal para plasmar

nela a existencia de maiorías cualificadas para a adopción de acordos polas comunidades de propietarios referidos a esta materia, a semellanza do Código civil catalán.

Por último, a posibilidade de que o propietario da vivenda poida ter nela a súa residencia habitual, sen prexuízo de poder dedicala tamén a arrendamento de vivenda de uso turístico e a arrendamento de tempada, aumenta de forma significativa as posibilidades de uso e explotación do inmovible polos seus propietarios, sempre que se cumplan os requisitos exixidos tanto na LAU como no Código civil e na normativa sectorial, segundo a modalidade arrendaticia que se considere. Tratándose da cesión de vivendas de uso turístico, a presentación de declaración responsable de inicio de actividade, a súa posterior inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (REAT) e a remisión expresa do Decreto galego 12/2017 á lexislación estatal e autonómica protectora dos consumidores e usuarios en materia de prezos e reservas, redunda nunha maior protección dos usuarios desta modalidade arrendaticia.

5 BIBLIOGRAFÍA

- Artigot Golobardes, M. 2017. «Retos de las viviendas turísticas en Barcelona: entre el mercado y la regulación», *Papeles de Economía Española*, 151, 189-206.
- Bercovitz Rodríguez-Cano, R. 2013. «Comentario al artículo 31. Derecho de adquisición preferente», en R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor: Thomson Reuters - Aranzadi, 985.
- Berrocal Lanzarot, A.I. 2013. «Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas», *Revista Actualidad Civil*, 7-8.
- Campuzano Tomé, H. 2015. «El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 749, 1199-1246.
- Carrasco Perera, A. 2012. «Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Viviendas», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 4, 118-134.
- Castañón Castro, P. 2014. «Naturaleza jurídica del contrato de hospedaje», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 6 (parte comentario).
- Colina Garea, R. 1998. *El arrendamiento de vivienda por temporada académica*. Barcelona: Cedecs.
- Diario Bez, <http://www.bez.es/983202442/viviendas-turisticas-Espana.html> (05-03-2017).
- González Carrasco, M.C. 2016. «Normativa civil sobre vivienda como impulso del mercado inmobiliario», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 2 (parte estudio).
- Guillén Navarro, N.A. e Íñiguez Berrozpe, T. 2015. «Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno p2p. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico», *Estudios Turísticos*, 205, 9-34.
- Guillén Navarro, N.A. e 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*, 14, 3, 751-767.
- Instituto Nacional de Estadística, <http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=232> (26-05-2017).
- Lindner, A. 2016. «Alquiler de vivienda para uso turístico: desorden legislativo y problemas de competencia», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, 920 (parte Comentario).
- Martín Faba, J.M. 2016. «Impulso judicial al turismo colaborativo», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 18, 113-127.
- Martínez Cañellas, A. 2014. «La cesión del uso de la vivienda a no residentes: contrato de alojamiento (de estancias turísticas) en viviendas y el contrato de arrendamiento de temporada, conforme a la Ley del Turismo de las Islas Baleares tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, 15, 151-176.
- Ordás Alonso, M. 2013. «Comentario al artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda», en R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor: Thomson Reuters - Aranzadi, 99-118.

- Recio Ramírez, M.A. 2016. «Aproximación a la tributación del llamado turismo 2.0 en España, en especial las viviendas de uso turístico», *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 2, 4, 207-225.
- Rodríguez Aguilera, C. e Peré Raluy, J. 1965. *Derecho de arrendamientos urbanos*, vol. I. Barcelona: Bosch.
- Rojó Ajuria, L. 1995. «Comentarios al artículo 3», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Civitas.
- Román Márquez, A. 2014. «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, 6.
- Turismo de Galicia, http://www.turismo.gal/espazo-institucional/actualidade/detalle-nova?langId=es_ES&content=nova_1227.html (27-05-2017).
- Unión Hotelera Provincia de Valencia, *La economía colaborativa y la vivienda turística no reglada. El caso de Valencia*. <http://www.hosteleriadegradana.es/wp-content/uploads/2017/02/2017-Informe-Union-Hotelera-003p.pdf> (27-05-2017).
- Vila Marín, F. 2016. «El uso de pisos turísticos no se considera una actividad contraria a la convivencia normal», *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, 164, 36-39.
- Velasco Karst, A. 2016. «La polémica de las viviendas de uso turístico y su dispar regulación», *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, 159, 8-11.
- Xunta de Galicia, http://www.turismo.gal/espazo-institucional/actualidade/detalle-nova?langId=es_ES&content=nova_1227.html (27-05-2017).

NOTAS

- 1 Estas novas formas de aloxamento reciben diferentes denominacións: por exemplo, vivendas de uso turístico en Galicia, Madrid, Cataluña, Asturias, Castela e León e Aragón; vivendas con fins turísticos en Andalucía ou vivendas vacacionais en Canarias.
- 2 A xeneralidade das comunidades autónomas conta actualmente con normativa que regula as vivendas de uso turístico –a excepción de Murcia, Extremadura, Castela-A Mancha, A Ríoxa, e as Cidades Autónomas de Ceuta e Melilla–, existindo importantes diferenzas entre as distintas regulacións, o que é posto de relevo desde a plataforma HomeAway ao destacar a existencia de regulacións flexibles e consensuadas xunto a outras que supoñen a prohibición de facto da actividade, o que os leva a propor que a normativa sexa homoxénea e de fácil cumprimento, que enmarque esta actividade para outorgar maior seguridade xurídica aos propietarios e maiores garantías de calidade aos turistas, e que se faga cunha maior transparencia, e así pode consultarse en <http://www.bez.es/983202442/viviendas-turisticas-Espana.html>.
- 3 Sinala Román Márquez, 2014: § 4 *in fine*, que unicamente cando exista normativa sectorial que prevexa expresamente a figura das vivendas de uso turístico, coas mesmas características contempladas na LAU, a súa regulación quedará excluída desta norma e da figura do arrendamento de tempada, para quedar regulada pola lexislación turística; no caso contrario, seguirá suxeita á lexislación arrendaticia en espera dunha eventual modificación da súa normativa sectorial. No mesmo sentido, Berrocal Lanzarot, 2013: § I e Campuzano Tomé, 2015: 1207, 1216 e 1234, que, atendendo ao teor literal do artigo 5.e), afirma que os arrendamentos que quedan excluídos da LAU son só os contratos de arrendamento temporal que encaixen nas lexislacións turísticas das distintas comunidades autónomas, o que xa viña acontecendo na práctica, sinala a autora, con anterioridade a 2013. Esta circunstancia leva a autora a resaltar a inutilidade de engadir o mencionado apartado ao artigo 5 LAU. Anteriormente, Carrasco Perera, 2012: 120-121, tamén criticara a reforma por innecesaria e inoportuna, así como a normativa sectorial a que se remite o novo apartado do artigo 5, por entender que se trata dun “conxunto de regulamentos illadas das comunidades autónomas sobre arrendamentos turísticos, que non conteñen un réxime xurídico civil”.
- 4 Martínez Cañellas, 2014: 155. En contra, Castaños Castro, 2014: § 1, considera que o contrato de hospedaxe é, en puridade, un contrato de servizos en que, a pesar da diversidade de prestacións, a profesionalidade que caracteriza o hostaleiro as converte, a todas elas, en servizos a favor do consumidor.
- 5 Artigot Golobardes, 2017: 189.
- 6 En <http://www.sharingespana.es/media/codigo-principios-buenas-practicas-sharing-espana.pdf> pode consultarse o Código de principios e boas prácticas de plataformas colaborativas.
- 7 *Vid.* <http://www.hosteleriadegradana.es/wp-content/uploads/2017/02/2017-Informe-Union-Hotelera-003p.pdf>.
- 8 Pode consultarse en <http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=232>. En concreto, no ano 2016 en Galicia, a demanda destes aloxamentos aumentou nun 4,2%, incrementándose nun 46,1% o número de viaxeiros que optaron polos alugueiros turísticos e nun 31,5% as súas pernoitas, tal como publica a Xunta de Galicia en http://www.turismo.gal/espazo-institucional/actualidade/detalle-nova?langId=es_ES&content=nova_1227.html.
- 9 Decreto 55/2005, do 20 de maio, polo que se regulan as vivendas turísticas de vacacións no ámbito da Comunidade Autónoma das Illas Baleares. Actualmente, o contrato de aloxamento en vivendas turísticas en Mallorca, Menorca, Eivisa e Formentera réxese pola Lei 8/2012, do 19 de xullo, de turismo das Illas Baleares, e polo Decreto 20/2015, do 17 de abril. En Formentera, ademais, será de aplicación o Regulamento 1/2015, polo que se regula a comercialización de estancias turísticas en vivendas na illa de Formentera.
- 10 En Cataluña rexe o Decreto 159/2012, do 20 de novembro, de establecementos de aloxamento turístico e de vivendas de uso turístico; na Comunidade de Madrid, o Decreto 79/2014, do 10 de xullo, polo que se regulan os apartamentos turísticos e as vivendas de uso turístico da Comunidade de Madrid; en Aragón, o Decreto 80/2015, do 5 de maio, do Goberno de Aragón, polo que se aproba o Regulamento das vivendas de uso turístico en Aragón; en Canarias, o Decreto 113/2015, do 22 de maio, polo que se aproba o Regulamento das vivendas vacacionais da Comunidade Autónoma de Canarias; en Andalucía, o Decreto 28/2016, do 2 de febreiro, das vivendas con fins turísticos e

- de modificación do Decreto 194/2010, do 20 de abril, de establecementos de apartamentos turísticos; no País Vasco, a Lei 13/2016, do 28 de xullo, de Turismo do País Vasco, cuxo artigo 53 está dedicado ás vivendas para uso turístico; en Asturias, o Decreto 48/2016, do 10 de agosto, de vivendas vacacionais e vivendas de uso turístico; e en Castela e León, o Decreto 3/2017, do 16 de febreiro, polo que se regulan os establecementos de aloxamento na modalidade de vivenda de uso turístico na Comunidade de Castela e León.
- 11 O artigo 3 do texto sinala que “teñen a condición de apartamentos turísticos os inmobles integrados en bloques de pisos ou en conxuntos de unidades de aloxamento tales como chalés, *bungalows* e aquelas edificacións semellantes que estean destinadas na súa totalidade ao aloxamento turístico, sen carácter de residencia permanente. Cada unidade de aloxamento estará dotada de instalacións e servizos axeitados para a conservación, elaboración e consumo de alimentos e bebidas”, e o artigo 4 define as vivendas turísticas como “os establecementos unifamiliares illados en que se preste servizo de aloxamento turístico, cun número de prazas non superior a dez e que dispoñen, por estrutura e servizos, das instalacións e do mobiliario axeitado para a súa utilización inmediata, así como para a conservación, elaboración e consumo de alimentos dentro do establecemento”.
 - 12 Cabe recordar que o artigo 148.1.18.^a CE sinala que as Comunidades Autónomas poderán asumir competencias na promoción e ordenación do turismo no seu ámbito territorial.
 - 13 Lindner, 2016, refírese a plataformas dixitais como Airbnb, que actúan como axencias virtuais conectando persoas que desexan alugar as súas vivendas a turistas con persoas que buscan un aloxamento turístico privado.
 - 14 As vivendas de uso turístico inclúense por primeira vez como un novo tipo de aloxamento turístico no artigo 65 bis da Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia. O dito artigo foi introducido pola Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, que define as vivendas de uso turístico como as vivendas cedidas a terceiras persoas de forma reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estancia de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características establecidas por vía regulamentaria.
 - 15 No Plan Integral de Turismo de Galicia 2014-2016 xa se contemplaba a ordenación das vivendas de uso turístico.
 - 16 Aluden Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2015: 15-18, á aparición das web p2p –Airbnb, Alterkeys, Flipkey, HomeAway, House Trip, Knok, Only Apartements, Wimdu, 9flats– e ás posibilidades de conexión entre usuarios que ofrecen como unha causa que incide de xeito significativo no uso das vivendas de uso turístico. Segundo sinala Lindner, 2016, as ferramentas virtuais provocaron que o que antes era percibido como unha relación de tipo privado se converta, cada vez máis, nunha actividade económica ao realizarse de xeito habitual.
 - 17 Parecidas razóns adúcense, por exemplo, no Decreto madrileño 79/2014 e no Decreto andaluz 28/2016.
 - 18 O día 7 de abril de 2017 a Comisión Nacional dos Mercados e a Competencia comunicoulle á Xunta de Galicia que formulara requirimento previo á interposición de recurso contencioso-administrativo contra o Decreto galego 12/2017. Neste identificou como obstáculos á competencia efectiva no mercado o disposto nos artigos 5.6 (limitacións que poden establecer os concellos en canto ao número máximo de vivendas de uso turístico por edificio ou por sector), 5.1 (só cabe a cesión de vivendas completas), 5.2 (a cesión debe ser por estancias curtas e reiteradas), 41.1, 42 e 43 (a declaración responsable de inicio de actividade debe seguirse do cumprimento de certas formalidades) e artigos 39 e 40 (exigencia de certos requisitos e servizos mínimos). En resposta a este requirimento, a Xunta de Galicia solicitou a súa desestimación argumentando que a regulación galega unicamente ordena unha actividade turística para garantir a calidade e controlar o intrusismo; que os concellos poden impor limitacións á situación desta modalidade de aloxamento pola necesidade de garantir un exercicio equilibrado e pacífico entre a actividade turística deste tipo de vivendas e o uso residencial doutras vivendas; e que o alugueiro de vivendas que non cumpran os requisitos exixidos polo Decreto 12/2017 non está prohibido, simplemente non poderá publicitarse como turístico, pois quedará sometido á LAU de 1994. O Decreto galego entrou en vigor o día 10 de maio de 2017, malia o requirimento da Comisión Nacional dos Mercados e a Competencia, e así pode consultarse en https://www.hosteltur.com/121961_galicia-mantiene-intacto-su-decreto-alquiler-vacacional-pese-cnmc.html.
 - 19 A vulneración desta prohibición levaría consigo sancións para os arrendadores.
 - 20 Neste sentido, os artigos 66.2 do Decreto catalán 159/2012, 18.4 do Decreto madrileño 79/2014, 3 do Decreto aragonés 80/2015, 2.a) e 3 do Decreto 3/2017, de Castela e León. Tamén o artigo 12.1 do Decreto canario 113/2015, que, non obstante, foi anulado pola STSX de Canarias do 21 de marzo de 2017 (pode consultarse en http://www.laprovincia.es/media/documentos/2018-04-26_DOC_2017-04-26_11_25_55_reglamento-de-las-viviendas-vacacionales.-sentencia.pdf -27/04/2017-), FX 6.º, por vulnerar a libre oferta de servizos.
 - 21 Refírense Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2016: 762, aos problemas que poden xerarse pola necesidade de compatibilizar o labor de inspección da vivenda por parte da Administración pública e o dereito fundamental á inviolabilidade do domicilio proclamada polo artigo 18.2 CE.
 - 22 O Decreto andaluz, en cambio, aínda que inclúe na definición de vivendas con fins turísticos que exista habitualidade (artigo 3.2), non concreta períodos de tempo que permitan interpretar cando se produce tal habitualidade.
 - 23 En concreto, o Decreto andaluz 28/2016 (artigo 3.2) exige que a comercialización e promoción se faga a través das canles de oferta turística, e exclúe do ámbito de aplicación do decreto as vivendas contratadas por tempo superior a dous meses computados de forma continuada por unha mesma persoa usuaria (artigo 1.2.b)); a Lei vasca de turismo 13/2016 presume que hai habitualidade cando se realice publicidade ou comercialización de vivendas en calquera tipo de soporte, medio ou canle de oferta turística ou cando se facilite aloxamento por un período de tempo continuo igual ou inferior a 31 días dúas ou máis veces dentro do mesmo ano (artigo 53.7), que o Decreto asturiano 48/2016 reduce a, polo menos, unha vez ao ano, sen establecer período máximo de duración da estancia (artigo 3.c)). Este último criterio é seguido, tamén, polo Decreto canario 113/2015, que entende que a cesión das vivendas vacacionais será de forma habitual cando se produza dúas ou máis veces dentro do período dun ano ou unha vez ao ano, pero en repetidas ocasións (artigo 2.a) e c)). O Decreto 3/2017 de Castela e León reduce a unha ou máis ocasións dentro do mesmo ano natural, por tempo que en conxunto exceda un mes, a exigencia para considerar que hai práctica común, frecuente e xeneralizada de facilitar aloxamento para os efectos do propio Decreto, sen que a estancia por usuario poida ser por un prazo superior a dous meses seguidos (artigo 4.c) e d)). Son, pois, xeneralizadas as especificacións normativas de tempos máximos de cesión do uso das vivendas e só o Decreto madrileño sinala no seu artigo 17.3 que as vivendas de uso turístico non poderán contratarse por un período inferior a cinco días. Tal apartado do precepto foi anulado pola STSX de Madrid do 31 de maio de 2016, relator Guillo Sánchez-Galiano, XUR 2016, marx. 127744, sinalando no seu FX 7.º que

- “tal inciso e limitación temporal resultan contrarios á normativa comunitaria e estatal sinalada e constitúen unha restrición inustificada e un obstáculo ao mantemento da competencia efectiva no mercado entre os operadores turísticos en materia de aloxamento”. Fai un completo estudo da sentenza Martín Faba, 2016: 118-125, con referencia aos argumentos da recorrente, aos da Comunidade Autónoma de Madrid, á normativa manexada polo TSX, á falta de motivación xeral do Decreto, facendo unha análise dos obxectivos deste.
- 24 Artigo 41.4 do Decreto galego 12/2017, artigo 68.5 do Decreto catalán 159/2012, artigo 17.3 *in fine* do Decreto madrileño 79/2014 e artigo 17.3 do Decreto canario 113/2015.
- 25 Carrasco Perera, 2012: 120, entende que se a contratación se produce directamente entre particulares o contrato será para uso distinto do de vivenda e, en consecuencia, suxeito á LAU. No mesmo sentido, Román Márquez, 2014: § 4.c), sinala que os arrendamentos concertados directamente entre propietario e usuario turístico son arrendamentos por tempada, salvo interpretación legal ou xurisprudencial en contrario, o que á finalmente implica, na miña opinión, deixar o lexislador e os tribunais apreciar en cada caso a natureza civil ou turística do contrato.
- 26 Artigo 2.2 Decreto 79/2014, do 10 de xullo, da Comunidade de Madrid.
- 27 A fórmula empregada polo resto de normativas autonómicas é similar á do Decreto aragonés, limitando normalmente a difusión ás canles de publicidade dixitais (artigo 3.3 do Decreto andaluz 28/2016 e artigo 3.b) do Decreto asturiano 48/2016), sen prexuízo da ampliación do ámbito de promoción a calquera medio de publicidade, non só turística, na lexislación sectorial de Canarias e de Castela e León. En concreto, no artigo 2.b) do Decreto canario 113/2015 inclúense na definición de canles de oferta turística as axencias de viaxes, centrais de reserva e outras empresas de intermediación e organización de servizos turísticos, incluídas as canles de intermediación virtuais; páxinas web de promoción, publicidade, reserva ou alugueiro; e publicidade realizada por calquera medio de comunicación. En parecidos termos, o artigo 4.b) do Decreto 3/2017 de Castela e León.
- 28 Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2015: 27. Recio Ramírez, 2016: 211-213, diferencia, dentro do modelo de actividade económica das plataformas dixitais, entre as que exixen certa comisión sobre o prezo da transacción realizada ao anfitrión (por exemplo, HomeAway), ou ao hóspede (como Casapordías.com ou 9flats.com), ou as que distribúen a comisión entre o propietario e o usuario (Airbnb, entre outras).
- 29 Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2016: 762.
- 30 É da mesma opinión Ordás Alonso, 2013: 175, porque, segundo sinala, carece de sentido excluír do ámbito de aplicación da LAU un contrato que non estivese sometido a esta. Na miña opinión, e a pesar de que en precepto ningún do Decreto galego 12/2017 se alude ao contrato de cesión de vivendas de uso turístico como un contrato de arrendamento, o certo é que creo que tal opción do redactor obedece a razóns máis formais que substanciais, xa que o que se pretendeu con tal denominación é diferenciar claramente os contratos sometidos á regulación sectorial –e reservar para eles a terminoloxía propiamente turística– dos contratos de arrendamento suxeitos á LAU.
- 31 No mesmo sentido, o artigo 66.1 do Decreto catalán, o artigo 2.2 do Decreto madrileño, o artigo 2.a) do Decreto aragonés, o artigo 2.a) do Decreto canario, o artigo 3.1 do Decreto andaluz, o artigo 53.1 da Lei de turismo do País Vasco, o artigo 4.1 do Decreto asturiano e o artigo 3.1 do Decreto de Castela e León.
- 32 Limitase a remitirse ao Decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios, así como á Lei 2/2012, do 28 de marzo, galega de protección xeral das persoas consumidoras e usuarias, e á Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia, e ao Decreto 179/2011, do 8 de setembro, polo que se regula o réxime de prezos e reservas dos establecementos turísticos de aloxamento e restauración na Comunidade Autónoma de Galicia.
- 33 En Galicia, o exercicio da actividade sen presentar a declaración responsable dará lugar á imposición das sancións que, se é o caso, correspondan conforme a Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia, ao propietario e á persoa ou empresa comercializadora indistintamente.
- 34 Tal presentación, segundo sinala o artigo 42 do Decreto galego 12/2017, “nas condicións previstas neste decreto, habilita para o desenvolvemento da actividade turística de vivenda de uso turístico, sen prexuízo do cumprimento das demais obrigas exixidas noutras normas que lles resulten de aplicación”, o que o diferencia do Decreto canario 113/2015, cuxo artigo 13.3, que supedita o inicio da actividade ao cumprimento de certas exixencias administrativas, foi anulado pola STSX de Canarias do 21 de marzo de 2017, FX 7.º, argumentando que tales exixencias desnaturalizan os efectos da declaración responsable. Pode consultarse en http://www.laprovincia.es/media/documentos/2018-04-26_DOC_2017-04-26_11_25_55_reglamento-de-las-viviendas-vacacionales.-sentencia.pdf (27-04-2017).
- 35 Exíxese sen excepción a regulación de todas as comunidades autónomas, por exemplo, no artigo 67.1 do Decreto catalán, no artigo 17.6 do Decreto madrileño, no artigo 3.1 do Decreto canario, no artigo 53.10 da Lei de turismo do País Vasco, no artigo 13.a) do Decreto asturiano e no artigo 7.1 do Decreto de Castela e León.
- 36 Neste certificado, tal como exixe o artigo 41.2.e).4.º do Decreto galego 12/2017, acreditarase que se executaron as obras de conformidade coa licenza municipal outorgada. Tamén poderá achegarse certificado municipal que acredite que a edificación reúne as condicións técnicas e urbanísticas para o seu destino a vivenda, ou informe do órgano municipal ou autonómico competente, acreditativo de que se adoptaron medidas de restauración da legalidade urbanística ou ambiental. É de destacar a proluxa enumeración que fai este artigo das diferentes vías admitidas no Decreto galego para constatar que a vivenda non é ilegal.
- 37 Tamén lles exixe o Decreto asturiano (artigo 26) ás empresas explotadoras das vivendas de uso turístico que teñan permanentemente vixente un seguro de responsabilidade civil.
- 38 A alta administrativa da vivenda de uso turístico garante a súa publicidade no rexistro competente e permite colocar a vivenda nun mellor posicionamento no mercado.
- 39 O alugueiro deste tipo de vivendas está exento do pagamento do imposto sobre o valor engadido (IVE), agás se se prestan servizos propios da industria hoteleira –almorzos, limpeza semanal, por exemplo–, caso en que se deberá pagar o 10% de IVE, que se reflectirá na factura. Unicamente en Canarias é obrigatorio o pagamento do imposto xeral indirecto canario (IXIC) do 7%. Tampouco exixen a xeneralidade dos decretos autonómicos o pagamento de taxa turística ningunha, a excepción de Cataluña, onde é obrigatoria para os propietarios/explotadores das vivendas de uso turístico a recadación do imposto sobre as estancias en establecementos turísticos (IETT). Agora ben, os rendementos obtidos polo alugueiro dunha vivenda de uso turístico polo seu propietario persoa física terán a consideración

de rendementos de capital inmobiliario e tributarán por este concepto no IRPF, podendo o seu propietario deducir dos ingresos os gastos que se produzan, durante o tempo en que a vivenda se atope ocupada, para financiamento, reparación, conservación, subministracións e impostos, entre outros, tal como sinala Velasco Karst, 2016: 10.

- 40 Artigo 44 do Decreto galego 12/2017.
- 41 En particular, o artigo 18.1 do Decreto madrileño 79/2014 sinala que as vivendas estarán compostas, como mínimo, por un salón-comedor, cociña, dormitorio e baño, podendo denominarse “estudios” cando no salón-comedor-cociña estea integrado o dormitorio e conte cun máximo de dúas prazas en camas convertibles, criterios que se repiten no artigo 7.2 do Decreto 3/2017 de Castela e León. En canto ao servizo wifi, a única normativa que exige que as vivendas de uso turístico dispoñan de conexión a medios telemáticos –acceso sen fíos a Internet wifi– é a madrileña, tal como se recolle no seu artigo 18.3. Polo que se refire ao equipamento mínimo con que deben contar estes aloxamentos, as regulacións que contan coa relación máis detallada son as de Canarias –no seu artigo 10 diferencia entre o equipamento xeral, o do dormitorio, o do baño e o da cociña– e Castela e León –nos seus artigos 8-11 fixa os requisitos dos dormitorios, aseos, salóns, comedores e cociña–. Por outro lado, tanto a normativa aragonesa (artigo 10) como a canaria (artigo 7.4), asturiana (artigo 15.3) e castelá e leonesa (artigo 25) exigen que deba constar, polo menos, en castelán e inglés, diversa información que debe facilitarse aos usuarios.
- 42 Artigo 39.1 Decreto galego.
- 43 O Decreto asturiano, no seu artigo 24.2 e 3, admite esta posibilidade e amplía ás existencias de cociña, ademais de prever a oportunidade de lles exixir aos clientes unha cantidade en concepto de fianza que non poderá exceder o 25% do importe total do prezo pactado.
- 44 Debido a que o Decreto galego 12/2017 non especifica o tipo de calefacción, debe entenderse que no concepto cabe tanto a calefacción central como a eléctrica.
- 45 Tamén se pronuncia o Decreto aragonés 80/2015 sobre a necesidade de lles garantir aos usuarios o correcto funcionamento da calefacción automática (artigo 9.2), o Decreto asturiano 48/2016 ao establecer que deben contar con calefacción capaz de alcanzar e manter unha temperatura ambiental axeitada (artigo 13.c) e o Decreto de Castela e León 3/2017 (artigo 12.c)). O Decreto andaluz 28/2016, así mesmo, sinala a obriga de que as vivendas con fins turísticos conten con calefacción os meses de outubro a abril –e con refrigeración os meses de maio a setembro– (artigo 6.d), para o que se concedeu un período de adaptación dun ano, en concreto, ata o 11 de maio de 2017. Agora ben, cremos que este requisito non é exixible cando a vivenda ou o edificio en que se integra está catalogado como Ben de Interese Cultural e o nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación ou intervención que sexa necesaria para cumprir co requisito.
- 46 Exixencia común a todas as regulacións autonómicas, coa excepción de Canarias, cuxo artigo 7.4 do Decreto 113/2015 exige que o número de teléfono de atención ao usuario deba estar operativo como mínimo de 8.00 a 20.00 horas, polo que, ademais, require que deben figurar en lugar visible teléfonos e enderezos dos servizos de emerxencia e sanitarios redactados, polo menos, en castelán e inglés, suponse que para cubrir posibles urxencias fora do horario especificado no texto normativo.
- 47 Non exixe o Decreto madrileño 79/2014, nin o canario 113/2015, nin o andaluz 28/2016, nin a Lei de turismo vasca 13/2016 a prestación do servizo de conservación, reparación e mantemento das instalacións e equipamento da vivenda, que si require, ademais do Decreto galego 12/2017, o Decreto catalán 159/2012 (artigo 67.4), o Decreto aragonés 80/2015 (artigo 10), o Decreto asturiano 48/2016 (artigo 24.1) e o Decreto de Castela e León 3/2017 (artigo 12.g).
- 48 Artigo 39.2.d) do Decreto galego 12/2017.
- 49 Artigo 5.5 do Decreto galego 12/2017.
- 50 Tampouco no Decreto andaluz 28/2016.
- 51 Exíxese no artigo 20 do Decreto madrileño 79/2014, no artigo 13 do Decreto aragonés 80/2015, no artigo 6 do Decreto canario 113/2015, sempre que non conste prohibición expresa nas normas da comunidade de propietarios do edificio. Tamén no artigo 13.g) do Decreto asturiano 48/2016 e no artigo 6 do Decreto de Castela e León 3/2017.
- 52 En concreto, o artigo 12 do propio Decreto galego 12/2017 prevé que os apartamentos e as vivendas turísticas exhiban na parte exterior da entrada principal, nun lugar moi visible, unha placa identificativa normalizada na que figure o distintivo correspondente ao grupo e categoría do establecemento, segundo os modelos, dimensións e cores de placas contidos no anexo I do mesmo texto.
- 53 Artigo 40 do Decreto galego 12/2017, que se remite aos artigos 7 e 8 do mesmo texto legal. En parecidos termos maniféstase o Decreto madrileño 79/2014 no seu artigo 18.4, o Decreto andaluz 28/2016 no seu artigo 2.3 e o Decreto de Castela e León 3/2017 no seu artigo 19.2, en consonancia cos artigos 69 e ss. da Lei orgánica 3/2007, do 22 de marzo, para a igualdade efectiva de mulleres e homes que, no seu artigo 10, recolle as consecuencias xurídicas das condutas discriminatorias.
- 54 Tamén é voluntario o establecemento dun regulamento de réxime interno conforme o artigo 16 do Decreto asturiano 48/2016, caso en que as empresas explotadoras das vivendas deberán velar polo seu cumprimento (artigo 27.f); e de acordo co artigo 19 do Decreto de Castela e León 3/2017.
- 55 Igualmente, faise esta previsión no artigo 16 do Decreto asturiano 48/2016.
- 56 No mesmo sentido pronúnciase o Decreto catalán 159/2012 (artigo 70), o canario 113/2015 (artigo 8) e o asturiano 48/2016 (artigo 27.k)).
- 57 Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2016: 763, fanse eco dos problemas que a existencia de vivendas de uso turístico poden xerar na convivencia veciñal e de degradación das zonas comúns do inmovible en que se atopen situadas.
- 58 O Decreto andaluz 28/2016, no seu artigo 3.1, limita exclusivamente ás vivendas localizadas en inmobles situados en solo de uso residencial o concepto de vivendas con fins turísticos.
- 59 Artigo 5.5, 6 e 7 do Decreto galego 12/2017.
- 60 O Decreto madrileño 79/2014 limitase a sinalar que as vivendas de uso turístico deben cumprir as normas sectoriais aplicables á materia, con especial mención das normas de urbanismo (artigo 5); o Decreto catalán 159/2012 sinala que o destino dunha vivenda ao uso

- turístico non é posible se está prohibido pola ordenación de usos do sector onde se atope (artigo 68.6); e o Decreto aragonés 80/2015 exige que a declaración responsable debe conter, entre outros datos, unha declaración responsable acerca da compatibilidade do uso co planeamento urbanístico do municipio ou, se é o caso, á disposición das autorizacións municipais que fosen necesarias para o exercicio da actividade no inmoble de que se trate (artigo 14.1.e)).
- 61 Artigo 3 do Decreto canario 113/2015, cuxo parágrafo segundo foi anulado pola STSX de Canarias do 21 de marzo de 2017, FX 3.º, por entender que carece de cobertura legal na Lei de turismo de Canarias, infrinxindo a liberdade de empresa e a liberdade de prestación de servizos. Pode consultarse en http://www.laprovincia.es/media/documentos/2018-04-26_DOC_2017-04-26_11_25_55_reglamento-de-las-viviendas-vacacionales.-sentencia.pdf (27-04-2017).
- 62 Artigo 41.5 do Decreto galego 12/2017. En similares termos pronúnciase o artigo 68.6 do Decreto catalán 159/2012 e o artigo 12.2 do Decreto canario 113/2015. Pola súa parte, o Decreto aragonés 80/2015, no seu artigo 14.1.f), exige, no caso das vivendas situadas nos inmobles sometidos ao réxime de propiedade horizontal, declaración responsable acerca de que os estatutos da comunidade de propietarios non prohiben nin establecen restricións do uso do inmoble ao destino de vivenda de uso turístico.
- 63 Non sucede o mesmo no dereito catalán, pois o artigo 553.25.2 do Código civil catalán establece que “é preciso o voto favorable das catro quintas partes dos propietarios, que deben representar as catro quintas partes das cotas de participación, para adoptar acordos de modificación do título de constitución e dos estatutos, salvo que o título estableza outra cousa”, o que permite que as comunidades de propietarios adopten estatutos que limiten o uso dos elementos privativos con esa maioría reforzada, sen que sexa necesario o consentimento expreso do propietario afectado pola limitación. Sobre o particular, Artigot Golobardes, 2017: 214, sinala que en Cataluña os estatutos das comunidades de propietarios se erixen no único instrumento normativo dispoñible en mans das comunidades de propietarios para evitar a actividade das vivendas con fins turísticos nunha comunidade de propietarios.
- 64 STSX de Cataluña do 20 de febreiro de 2012, relator Valls Gombau, RX 2012, marx. 10019.
- 65 Relator Abril Campoy, RX 2016, marx. 3653.
- 66 Vila Marín, 2016: 36.
- 67 Sinala Fuentes-Lojo Rius, 24 de febreiro de 2016, como criterios orientativos para fixar os límites destas actividades molestas a natureza do inmoble, é dicir, se son edificios destinados maioritariamente a vivenda habitual ou á actividade turística; as condicións do lugar, isto é, se o edificio se atopa en zona residencial ou turística; e o uso que se faga do inmoble por parte de quen explota turisticamente a vivenda, xa sexa un uso excesivo e molesto ou un uso normal e de boa fe.
- 68 Artigot Golobardes, 2017: 209.
- 69 Bercovitz Rodríguez-Cano, 2013: 985.
- 70 Ordás Alonso, 2013: 115.
- 71 Rojo Ajuria, 1995: 76.
- 72 Decreto 4104/1964, do 24 de decembro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei de arrendamentos urbanos. Rodríguez Aguilera e Peré Raluy, 1965: 183.
- 73 Relator Seijas Martínez, RX 1982, marx. 784.
- 74 Relator Pueyo Mateo, AC 2001, 1049.
- 75 “Cando claramente se infira que o uso e ocupación de que o inmoble é obxecto responde a exigencias circunstanciais, esporádicas ou accidentais determinantes do contrato e elevadas expresamente á condición de causa polas partes”, segundo se recolle na SAP de Madrid do 15 de setembro de 2008, relator Camazón Linacero, XUR 2008, marx. 382562, FX 2.º. No mesmo sentido, entre outras, a SAP de Barcelona do 1 de xuño de 2004, relator Sellart Ollearis, AC 2004, marx. 1524, FX 2.º. Á súa vez, a SAP de Pontevedra do 10 de novembro de 2016, relator Almenar Belenguer, XUR 2016, marx. 266948, FX 2.º, sinala que “o arrendamento de tempada se configura por dous elementos: o negativo, de non constituir a residencia habitual do locatario e non ter vocación de permanencia ou de satisfacer a necesidade de vivenda do arrendatario; e o positivo, da limitación temporal ou ocasional dos períodos de ocupación, verificados de xeito máis ou menos descontinuo e cunha maior ou menor frecuencia, pero sempre interrompidos pola preferencia outorgada ao fogar habitual, único que cobre a necesidade permanente de ocupación, fronte ás motivacións de mera conveniencia, comodidade ou capricho determinantes do arrendo”.
- 76 Ordás Alonso, 2013: 113, nota 52.
- 77 Relator Sellart Ollearis, AC 2004, marx. 1524.
- 78 Ordás Alonso, 2013: 114.
- 79 Relator Castro Feliciano, AC 1997, marx. 810, FX 4.º, no que se precisa que non pode entenderse como contrato de arrendamento de tempada o que se asinou entre as partes por un prazo de seis meses, senón que debe interpretarse como un contrato de arrendamento de vivenda temporal no que se exclúe a prórroga forzosa do artigo 57 da LAU de 1964; a estipulación segunda deste refírese a ese prazo, que será improrrogable, renunciando expresamente a arrendataria á tácita recondución (estipulación terceira), aludíndose no dito contrato á vivenda; e así se establece a renuncia aos dereitos de tinteo e retracto, propios dos arrendamentos suxeitos á lexislación especial.
- 80 SAP de Madrid do 15 de setembro de 2008, relator Camazón Linacero, XUR 2008, marx. 382562, FX 2.º. Así mesmo, SAP das Illas Baleares do 30 de xuño de 2016, relator Gómez Martínez, XUR 2016, marx. 185960, FX 3.º, e SAP de Jaén do 23 de novembro de 2016, relator Morais Ortega, AC 2016, marx. 2346, FX 1.º
- 81 SAP de Guadalajara do 19 de xullo de 2012, relator Navarro Guillén, AC 2012, marx. 1463, FX 2.º.
- 82 SAP de Alacant do 29 de maio de 2008, relator Ubeda Mulero, XUR 2008, marx. 274x39.
- 83 SAP de Murcia do 1 de xullo de 2004, relator Hervás Ortiz, XUR 2004, marx. 244190, FX 1.º. En similares termos, a SAP de Girona do 26 de xullo de 2016, relator Soler Navarro, XUR 2017, marx. 35911, FX 3.º. Tamén sería arrendamento de tempada o concertado por época

académica, mesmo cando o estudante ocupe de xeito ininterrompido a vivenda, sempre que se poida constatar que o contrato foi perfeccionado polas partes coa intención de satisfacer unha necesidade non permanente de vivenda, tal como sinala Colina Garea, 1998: 28.

- 84 Ordás Alonso, 2013: 115. No mesmo sentido, Martínez Cañellas, 2014: 160.
- 85 Ordás Alonso, 2013: 116.
- 86 A STS do 20 de setembro de 1985, relator Santos Briz, *RX* 1985, marx. 4280, Considerando 3.º, recoñece como arrendamento de tempada un contrato “no que expresamente se pacta o arrendo «en réxime de tempada» dun local pola tempada do primeiro de marzo de mil novecentos setenta e sete ao trinta e un de outubro do propio ano e por idéntica tempada nos anos mil novecentos setenta e oito e mil novecentos setenta e nove, data en que quedará sen efecto o contrato”.
- 87 Relator Martín Reyes, *XUR* 2001, marx. 162422, FX 3º.
- 88 Relator Torres Cuellar, *XUR* 2001, marx. 321750, FX 2º.
- 89 Coas excepcións xa estudadas.
- 90 Martínez Cañellas, 2014: 164.