

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

Doctora en Derecho. Abogada y profesora asociada de Derecho Civil
Universidad 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 Las viviendas de uso turístico en Galicia. 2.1 Delimitación del concepto de vivienda de uso turístico. 2.1.1 Cesión del uso de la vivienda. 2.1.2 La habitualidad de la actividad turística. Duración de las estancias. 2.1.3 La comercialización de las viviendas de uso turístico. 2.1.4 La finalidad lucrativa. 2.2 Régimen jurídico y de funcionamiento de las viviendas de uso turístico. 2.2.1 Obligatoriedad de la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad. 2.2.2 Requisitos y servicios mínimos de las viviendas de uso turístico. 2.2.3 Régimen de funcionamiento. 2.2.4 Situación de las viviendas de uso turístico. Limitaciones urbanísticas y estatutarias. 2.2.4.a Limitaciones urbanísticas. 2.2.4.b Limitaciones estatutarias. 3 El arrendamiento de temporada. 3.1 Caracterización del arrendamiento de temporada. 3.1.1 Cesión del uso de la vivienda. 3.1.2 Significado del término “temporada”. La finalidad del contrato. 3.2 Diferencias con el contrato de alojamiento turístico. 4 Conclusiones. 5 Bibliografía.

1 INTRODUCCIÓN

La entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas provocó, al añadir un nuevo apartado al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (en adelante, LAU de 1994), concretamente la letra e), la exclusión del ámbito de aplicación de esta ley de “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, derivado de su normativa sectorial”. Hasta entonces, tal cesión se encuadraba en el arrendamiento de temporada del artículo 3 de la LAU, un contrato de naturaleza civil que permitía a los propietarios de viviendas particulares alojar a sus huéspedes temporales, teniendo este alojamiento, en muchas ocasiones, un marcado carácter turístico.

A partir de ese momento, el contrato de cesión de viviendas para uso turístico¹ queda sujeto a la normativa sectorial específica de las comunidades autónomas², cuando exista y tenga en ella acogida, pues, de lo contrario, el contrato mantendrá su naturaleza civil como arrendamiento de temporada para uso vacacional y quedará sometido a la legislación arrendaticia³, que en este aspecto no sufre modificación.

En consecuencia, la calificación del concreto contrato como de alojamiento turístico o como arrendamiento de temporada tiene una gran trascendencia en lo que a la determinación de la norma aplicable se refiere. Consistiendo el contrato de arrendamiento de temporada en la cesión temporal y onerosa del uso de una vivienda sin que el arrendador se obligue a prestar servicio alguno en beneficio del arrendatario, se le aplicará la normativa arrendaticia (de forma imperativa los títulos I y IV y, supletoriamente, a la voluntad de las partes, algunos artículos del título III de la LAU de 1994) y, como derecho supletorio de segundo grado, las disposiciones del Código civil. No se le aplicará, en cambio, la reglamentación turística propia del contrato de alojamiento, que regirá los contratos de arrendamiento de viviendas de uso turístico, contratos mixtos de cesión de uso de un bien acompañado de la prestación de unos servicios, los propiamente turísticos⁴.

En la actualidad, el fenómeno de los alquileres turísticos de viviendas puede encuadrarse dentro del ámbito de la economía colaborativa⁵. Sin embargo, creo que esta delimitación no está exenta de discusión. Es cierto que este modelo de negocio se caracteriza porque las partes pueden llegar a establecer entre ellas una relación económica gracias a las diversas plataformas digitales existentes, con el objeto de lograr un aprovechamiento más eficiente de bienes y re-

cursos, quizás infrutilizados por su propietario, a cambio de una contraprestación económica que debe satisfacer el usuario. Pero no lo es menos que la expresión *sharing economy*⁶ encierra una contradicción en sí misma por cuanto la idea de colaborar, cercana a otras como compartir o intercambiar, es ajena a cualquier transacción mercantil. No obstante, los defensores de este tipo de actividad argumentan que la economía colaborativa se basa en compartir recursos entre oferentes y demandantes, generando así una colocación más eficaz y eficiente de los mismos gracias al poder de interconectividad que proporciona internet⁷.

En todo caso, es innegable el auge que esta modalidad arrendaticia ha experimentado en los últimos años en España⁸. El uso generalizado de internet y la crisis económica han contribuido a ello. Internet permite, por un lado, acceder de manera sencilla a abundante información sobre los diferentes destinos turísticos y su oferta de alojamientos, así como a opiniones que otros usuarios hayan compartido tras su estancia, y, por otro lado, facilita la contratación de nuevas modalidades de alojamiento, entre las que se encuentran las viviendas de uso turístico, cuyos precios, habitualmente más bajos que los de ciertos establecimientos turísticos tradicionales, resultan muy competitivos y, en consecuencia, asequibles aún en épocas de crisis económica.

Pero la contratación de viviendas de uso turístico plantea cuestiones de muy diversa índole, en ocasiones, ciertamente problemáticas, que afectan a sectores tan dispares como las administraciones públicas, los propietarios de los pisos destinados a fines turísticos, los vecinos del inmueble en que estos se ubiquen y los propios usuarios, cuyos derechos e intereses deben quedar salvaguardados con una regulación *ad hoc* que, además, permita erradicar la contratación ilegal. Baleares fue la pionera en la reglamentación de los contratos de alojamiento turístico⁹, seguida, entre otras comunidades autónomas, de Cataluña, la Comunidad de Madrid, Aragón, Canarias, Andalucía, País Vasco, Asturias y Castilla y León¹⁰, además de Galicia, que aprobó 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 Galicia¹¹, en base a la competencia sobre promoción y ordenación del turismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma gallega que, en exclusiva, asumió Galicia en el art 27.21 del Estatuto de autonomía¹².

2 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN GALICIA

La aplicación de las nuevas tecnologías al alquiler de viviendas vacacionales¹³ y la tendencia creciente a destinar la vivienda habitual a este fin, unidas a la demanda de este tipo de alojamientos por los consumidores y usuarios y a la propia coyuntura económica, evidenciaron la necesidad de regular esta nueva materia en el ámbito de la Comunidad Autónoma gallega¹⁴. Ello fue posible sobre la base de la competencia exclusiva asumida por esta, tal como hemos comentado anteriormente, para así dar respuesta a una demanda que provenía tanto del sector del alquiler de viviendas de uso turístico, como del sector hotelero, del de las administraciones implicadas y de los consumidores y usuarios¹⁵.

El propio preámbulo del decreto se refiere a la tendencia actual a alquilar la vivienda habitual por días o semanas, para fines turísticos, lo que precisamente se vio favorecido por el desarrollo de las nuevas tecnologías, dando lugar a la creación de empresas que a través de sus páginas webs ofertan este tipo de alojamientos para su contratación en línea, de forma rápida y sencilla¹⁶. Asimismo, recoge diversos problemas relacionados con la actividad turística, tales como su

impacto económico-social, su fiscalidad y tributación, la seguridad y satisfacción de las personas usuarias, la calidad de la oferta, las posibles molestias ocasionadas a los residentes del inmueble y a los ciudadanos, así como el intrusismo y la competencia desleal frente a empresas dedicadas al alojamiento turístico ya reglamentadas¹⁷. A todas estas cuestiones intenta dar respuesta el nuevo Decreto regulador de las viviendas de uso turístico, en la búsqueda de un marco de seguridad jurídica que precisen tanto los particulares como todo el sector turístico¹⁸.

2.1 Delimitación del concepto de vivienda de uso turístico

Conforme al artículo 5 del decreto “son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en este decreto. La cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda, sin que se permita la cesión por estancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos”.

2.1.1 Cesión del uso de la vivienda

El Decreto gallego 12/2017 exige que el arrendamiento para uso turístico sea de la totalidad de la vivienda y excluye explícitamente la cesión por habitaciones¹⁹, en consonancia con la casi totalidad de la normativa sectorial, que no incluye en el arrendamiento de viviendas para uso turístico el que sea para cesión de estancias, cumpliendo con lo dispuesto por la LAU en la materia, que exige de manera explícita que la cesión sea de la “totalidad de la vivienda”²⁰.

Sólo unas pocas regulaciones sectoriales admiten la cesión de habitaciones. Así se prevé por el artículo 5.1 del Decreto andaluz 28/2016, que diferencia entre viviendas con fines turísticos completas, cuando la vivienda se cede en su totalidad, y por habitaciones, en cuyo caso la persona propietaria debe residir en ella²¹. Esta última exigencia es prescrita por el artículo 54 de la Ley de turismo del País Vasco 13/2016, en el que se regula el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, cuando la vivienda particular es el lugar de residencia efectiva de la persona titular, separadamente de la cesión de viviendas completas para uso turístico del artículo 53 del mismo texto legal. En cambio, la regulación asturiana admite la cesión por habitaciones sin necesidad de que el propietario de la vivienda resida en ella, tal como prevé el artículo 12.1 del Decreto 48/2016, que también se refiere a la modalidad de cesión íntegra de la vivienda. A pesar de que esta última normativa no exige que el propietario resida en la vivienda, es habitual que conviva con los usuarios de su inmueble, a los que incluso es frecuente que acompañe en las visitas turísticas, además de otros servicios turísticos que pueda prestarles.

Sin embargo, el Decreto gallego 12/2017 apuesta por un alquiler turístico de la totalidad de la vivienda, claramente diferenciado de otras fórmulas de alojamiento turístico por habitaciones, tal es el caso de las pensiones, que ya existían y para las que ya había regulación específica, en la que las exigencias de calidad nada tienen que ver con las requeridas por la normativa objeto de estudio en el presente trabajo.

2.1.2 La habitualidad de la actividad turística. Duración de las estancias

Señala el Decreto gallego 12/2017 que la cesión de la vivienda a terceras personas debe hacerse de forma reiterada, para estancias de corta duración que, en todo caso, deben ser por tiempo inferior a treinta días consecutivos, dos o más veces dentro del período de un año (artículo 5.1 y 2).

La totalidad de las normativas autonómicas exigen habitualidad en el desempeño de esta actividad turística, y así se plasma en el artículo 66 del Decreto catalán 159/2012, que considera cesión reiterada cuando la vivienda se cede dos o más veces en el mismo año por periodos de tiempo continuo igual o inferior a 31 días. Asimismo, en el artículo 2 del Decreto canario 113/2015, que establece que la cesión de la vivienda debe hacerse dos o más veces dentro del período de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones; y en el artículo 3.2 del Decreto madrileño 79/2014, que entiende por habitualidad el ejercicio de la actividad turística durante un período mínimo de tres meses continuados durante el año natural²². Otras regulaciones sectoriales, sin embargo, fijan como criterios que determinan la habitualidad que se facilite el alojamiento por tiempo inferior a un mes y, al menos, una o más veces y por tiempo máximo al año y que la oferta de la vivienda se haga a través de canales turísticos²³. El Decreto gallego 12/2017, en cambio, limita la pauta de la habitualidad a que haya cesión de la vivienda, tal como señalábamos, dos o más veces dentro del período de un año en estancias de corta duración, inferior a treinta días consecutivos, sin que se haga alusión a los canales de oferta turística.

Teniendo en cuenta los diferentes períodos de cesión de las viviendas de uso turístico marcados por las distintas normativas sectoriales, cabría plantearse si tales prácticas turísticas son o no compatibles con que el propietario de la vivienda tenga en ella su residencia habitual en los tiempos en que no la tenga arrendada. El Decreto madrileño 79/2014 señala en su artículo 3.1 que la prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá de forma profesional y habitual, para añadir en el artículo 6 que las viviendas de uso turístico no podrán utilizarse como residencia permanente. No parece, a pesar de la falta de claridad del precepto, que la prohibición que contiene se refiera al propietario de la vivienda, sino más bien al usuario que la arrienda, y así se recoge de manera muy precisa en el artículo 17.3 del Decreto asturiano cuando señala que los alojamientos turísticos regulados en esta norma no se pueden convertir en residencia principal ni secundaria de las personas usuarias turísticas en ningún caso. En otras regulaciones sectoriales se especifica que la condición de vivienda de uso turístico impide a la persona titular alegar la condición de domicilio a los efectos de impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes²⁴.

A la vista de las referencias normativas que contienen algunos decretos turísticos, creo que es posible concluir el reconocimiento que se hace de la compatibilidad del ejercicio de la actividad turística en una vivienda con la fijación en la misma de la residencia habitual de su propietario, que podrá compaginarse, asimismo, con el arrendamiento de temporada de la LAU cuando los períodos de cesión de la vivienda de uso turístico superen los límites marcados por la regulación autonómica. En Galicia, en concreto, cuando la estancia vacacional sea superior a treinta días consecutivos ya no queda sujeta al decreto turístico, sin perjuicio de que pueda acogerse al arrendamiento de temporada de la LAU.

2.1.3 La comercialización de las viviendas de uso turístico

La comercialización de las viviendas de uso turístico en Galicia podrá ser realizada, tal como señala el artículo 5.1 del Decreto gallego 12/2017, por las empresas turísticas que, de manera habitual y profesional, prestan servicios, mediante contraprestación económica, en el ámbito de la actividad turística de alojamiento, restauración e intermediación o en relación con cualquier otro tipo de servicios que pudieran ser calificados como turísticos por la Administración autonómica gallega (artículo 33.1 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia). También la podrán hacer los propios propietarios de la vivienda²⁵ o la persona física o jurídica que los represente, lo que constituye una peculiaridad de la normativa gallega, compartida con la catalana.

No se refiere, en cambio, el Decreto gallego a los canales de oferta turística como el modo para realizar la comercialización y promoción de las viviendas de uso turístico. Tampoco el Decreto catalán 159/2012 alude a ellos y el Decreto madrileño 79/2014 se queda en una simple mención²⁶, sin pararse a concretar qué debe entenderse por tal expresión. Otras normativas autonómicas, sin embargo, señalan que la promoción o comercialización de las viviendas de uso turístico debe hacerse a través de los canales de oferta turística, que no definen, limitándose a incluir en el concepto a las agencias de viajes, centrales de reserva u otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas, tal como se recoge en el artículo 2.b) del Decreto aragonés 80/2015²⁷.

Sobre el particular, cierta doctrina señala la conveniencia de hacer una delimitación pormenorizada de los canales de oferta turística y estima la necesidad de recoger un listado tasado que englobe el mayor número de opciones y que no se limite a vías que tomen como eje central la figura de internet²⁸. Aduce para ello que, debido a que los mecanismos de publicidad y de contacto con el turista que busca un alojamiento son múltiples, es necesario ofrecer una delimitación amplia al respecto²⁹. Sin embargo, confeccionar listas cerradas de los medios de promoción de las viviendas de uso turístico puede generar más problemas que soluciones, por tratarse de un campo en continua expansión que convertiría en obsoleto cualquier intento de listado delimitado.

Por ello, el criterio flexible y amplio adoptado por el Decreto gallego 12/2017 constituye una solución acertada. Se ha optado por omitir toda referencia a los canales de oferta turística como únicos instrumentos de comercialización y promoción de las viviendas de uso turístico, con lo que se consigue evidenciar que existen tres formas diferentes de comercialización de las mismas; por un lado, la comercialización podrá hacerse a través de empresas turísticas (agencias de viajes, centrales de reservas u otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos); por otro lado, podrán ser los propios propietarios, como personas físicas, quienes den a conocer su inmueble a través de blogs o páginas web creadas por ellos mismos; finalmente, también podrán comercializar estas viviendas ciertas personas jurídicas que no tengan la consideración de empresas turísticas, tales como inmobiliarias o plataformas de comercialización, donde colocar una oferta que llega a un elevado número de potenciales usuarios.

2.1.4 La finalidad lucrativa

Por tratarse de un contrato de arrendamiento³⁰, la cesión del uso de la vivienda por terceras personas para fines turísticos se hará a cambio de una contraprestación económica, tal como se recoge en el artículo 5.1 del Decreto gallego 12/2017³¹, sin concretar el régimen de precios y reservas³².

En cambio, en las demás reglamentaciones sectoriales se hacen diferentes especificaciones en orden a perfilar la necesidad de que los precios se expongan en cada vivienda en lugar visible, para añadir en algún caso que se entenderá que incluyen los suministros de agua, energía y climatización, así como el uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones (artículo 19 del Decreto madrileño y artículo 8 del Decreto andaluz). En otros textos se señala que su cuantía será libre (artículo 11 del Decreto aragonés), o bien que no se podrán cobrar precios superiores o por conceptos diferentes de los solicitados u ofertados (artículo 11 del Decreto canario y 30 del Decreto de Castilla y León). También se especifica en alguna reglamentación, que los precios no pueden vulnerar la normativa de protección de los consumidores y usuarios (artículo 21 del Decreto asturiano), como también consta en el texto gallego.

2.2 Régimen jurídico y de funcionamiento de las viviendas de uso turístico

Todas las normativas sectoriales exigen, sin excepción, la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad con la que comienza todo el proceso encaminado a la obtención de la condición de vivienda de uso turístico. El registro de entrada que se plasma en la declaración acredita que se ha cumplido con la obligación de presentar la declaración responsable y habilita para poder ejercer en el inmueble la actividad turística de forma reglada³³.

2.2.1 Obligatoriedad de la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad

Para el inicio de la actividad turística en la modalidad de viviendas de uso turístico, exige el artículo 41 del Decreto gallego 12/2017, con carácter obligatorio, la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad³⁴, suscrita por el propietario o persona física o jurídica que lo represente, ante el área provincial de la Agencia de Turismo de Galicia en que radique la vivienda, previo pago de las tasas correspondientes, que ascienden a 56,26 € y habrán de pagarse una sola vez.

La declaración responsable debe contener los datos de la vivienda y de su capacidad máxima, los datos de la persona propietaria, un número de teléfono en el que se atenderán posibles incidencias de los usuarios las 24 horas del día y los datos de la persona o empresa que comercialice la vivienda cuando no sea el propietario quien lo haga. Se acompañará del documento acreditativo de la personalidad jurídica del solicitante, del título o contrato que pruebe la libre disponibilidad de la vivienda por su propietario, del título suficiente para la comercialización de la vivienda, así como de la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad³⁵ o certificado final de obra expedido por personal técnico competente³⁶ y del seguro de responsabilidad civil del propietario que cubra los riesgos de los usuarios del establecimiento por daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos derivados del desarrollo de la actividad turística³⁷.

Los expedientes se elevarán a la Agencia Turismo de Galicia, cuya área provincial inscribirá de oficio el establecimiento en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (REAT)³⁸ y emitirá un documento que acredite tal inscripción, salvo que se hayan omitido datos o documentos de carácter esencial, o que se desprenda de la declaración responsable que no reúne los requisitos exigidos por el decreto. La inscripción se notificará a la persona interesada en el plazo de 15 días contados desde la fecha de entrada de la declaración responsable en el registro del área provincial correspondiente de la Agencia Turismo de Galicia.

La presentación de la declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad turística de vivienda de uso turístico³⁹, aunque no exime al propietario o persona o empresa que comercialice la vivienda de la obligación de obtener las autorizaciones, permisos, licencias o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales.

Si la declaración responsable, tal como señala el artículo 42.2 del Decreto gallego 12/2017, contiene alguna deficiencia u omisión de carácter esencial en los datos o manifestaciones, o no va acompañada de la documentación exigida, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de 10 días, subsane el defecto y, si no lo hace, estará imposibilitada para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de las posibles responsabilidades penales, civiles o administrativas que puedan generarse. Se dará, además, audiencia a la persona interesada y la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia dictará una resolución. Si esta resolución declarase la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de los datos declarados, o que no se ha aportado la documentación exigida, o el incumplimiento de los requisitos aplicables, determinará la baja de la vivienda de uso turístico y la cancelación de su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia. Asimismo, impedirá al interesado presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto en el plazo fijado en la propia resolución, que será de entre dos y seis meses, sin perjuicio de que también pueda imponerle la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al ejercicio de la actividad⁴⁰.

2.2.2 Requisitos y servicios mínimos de las viviendas de uso turístico

Si bien todas las comunidades autónomas participaron en la elaboración de unas bases homogéneas para la determinación de las prestaciones que deben ofrecer las viviendas de uso turístico, lo cierto es que, comparativamente, el decreto gallego es menos restrictivo que la normativa sectorial de otras comunidades autónomas, pues no exige requisitos como el establecimiento de un mínimo de habitaciones o estancias, o el servicio wifi, o utensilios o equipamiento específico, o información en castellano e inglés, que sí requieren otras regulaciones⁴¹.

Los requisitos y servicios mínimos exigidos en Galicia son de carácter genérico al establecer que las viviendas de uso turístico deben estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su utilización inmediata –no se especifica el número de muebles ni su clase–, en perfectas condiciones higiénicas⁴². La comercializadora del establecimiento podrá presentar al usuario, al comienzo de la estancia, un inventario detallado del mobiliario, aparatos y complementos⁴³, pudiendo realizarse una comprobación al término de la estancia.

Necesariamente, las viviendas de uso turístico deben contar con calefacción⁴⁴ en todas las dependencias, que deberá funcionar los meses de octubre a mayo⁴⁵, con un número de teléfono 24 horas para resolver posibles incidencias del usuario⁴⁶ y con servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda⁴⁷. Asimismo, deben exhibir en lugar visible un rótulo informativo

de la disponibilidad de las hojas de reclamación de turismo –que se entregarán a los usuarios de forma inmediata cuando las soliciten– y de la copia de la declaración responsable de inicio de actividad⁴⁸.

Es preciso, además, que se cumpla con la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas prevista para los edificios de uso privado⁴⁹. No prevé, en cambio, el Decreto gallego 12/2017 la necesidad de que en la puerta de entrada de cada vivienda de uso turístico haya de exhibirse, en lugar visible, una placa distintiva⁵⁰, a diferencia de lo que ocurre en otras comunidades autónomas⁵¹. Esta disparidad puede responder a la intención del redactor de marcar diferencias con el resto de establecimientos turísticos⁵², a los que se les exige que cumplan determinadas normativas con unas exigencias muy concretas de calidad, que no se requieren a las viviendas de uso turístico. La placa distintiva se convierte, así, en un sello de calidad que, en modo alguno, se reconoce en el texto a las viviendas de uso turístico, a las que únicamente se exigen unos mínimos de calidad que no pueden homologarse a los de otros alojamientos turísticos, para los que las exigencias legales son mucho más estrictas y exigentes.

2.2.3 Régimen de funcionamiento

Las viviendas de uso turístico gallegas podrán disponer de normas de régimen interior que establezcan reglas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia sin que, en ningún caso, puedan suponer discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social⁵³.

Las normas de régimen interior, que estarán visadas por la Administración turística y a disposición de los usuarios en un lugar visible de la vivienda, podrán determinar las condiciones de admisión, las reglas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el uso normal de las instalaciones, equipamientos y servicios, sin que puedan contravenir lo dispuesto en la legislación vigente. Llama la atención que el Decreto gallego 12/2017 tan sólo faculte al explotador de la vivienda de uso turístico para establecer un reglamento de régimen interno y para incluir en él las mencionadas especificaciones⁵⁴ y, sin embargo, sería conveniente que se exigiese un documento que contuviese unas mínimas normas de uso de las instalaciones de la propia vivienda y de convivencia, que evitaría infinidad de problemas y favorecería la normal y pacífica convivencia entre los usuarios y los vecinos del inmueble.

Se prevé, no obstante, en el texto gallego que en el caso de que el usuario atente contra las reglas básicas de convivencia, que no especifica, o incumpla las ordenanzas municipales dictadas al efecto, la persona titular de la propiedad o la persona que se encargue de su gestión debe requerir al usuario para que abandone la vivienda⁵⁵. Esta solución habría de adoptarse, también, en los casos en que el usuario no desocupe la vivienda después de expirar el plazo contratado, sin perjuicio de acudir a la Policía, si fuese necesario. Se trata de una medida que reduce drásticamente los plazos para hacer efectivas las consecuencias del incumplimiento de las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, en consonancia con el carácter turístico de la actividad. Asimismo, favorece el desalojo de la vivienda una vez transcurrido el plazo convenido, frente a las disposiciones que se adoptan en virtud de resolución judicial en los arrendamientos civiles, que normalmente se dilatan en el tiempo, por lo que, a la postre, aquella medida resulta más eficaz.

Sí se exige, en cambio, con carácter obligatorio, la llevanza de libros de registro y partes de entrada de viajeros, de igual modo que en el resto de establecimientos turísticos, que deberán

remitirse a la Policía⁵⁶ –de esta forma se tiene constancia de los transeúntes, con particular trascendencia en los casos que acabamos de referir de incumplimiento de las normas de régimen interior y de convivencia en el inmueble y de falta de desalojo expirado el plazo contratado– y a la Guardia Civil. No se exige, en cambio, que las partes hayan de firmar contrato alguno, porque la cesión turística de la vivienda puede hacerse verbalmente, siendo necesario que se plasme por escrito cuando alguna de ellas así lo solicite.

2.2.4 Situación de las viviendas de uso turístico. Limitaciones urbanísticas y estatutarias

Existen limitaciones a las viviendas de uso turístico tanto por los usos del suelo, de acuerdo con las normas urbanísticas, como por las propias normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios en que esté ubicado el establecimiento turístico⁵⁷. Se trata, quizás, junto con la cuestión de si el arrendamiento de viviendas de uso turístico ha de ser de la totalidad del inmueble o es admisible por habitaciones, de una de las previsiones normativas que provocan mayor contestación entre los propietarios de las mismas.

2.2.4.a Limitaciones urbanísticas

El Decreto gallego 12/2017, que en su redacción final añade, acertadamente, dos nuevos apartados al artículo 5, con los números 6 y 7 –que no estaban incluidos en el Proyecto de Decreto de 2016 por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia–, deja a la autonomía municipal la posibilidad de establecer limitaciones al establecimiento de viviendas de uso turístico. Asimismo, regula con cierta pormenorización la calificación del ámbito de las viviendas de uso turístico.

En Galicia estarán situadas en suelo de uso residencial y sólo podrán estar situadas en suelo de uso distinto al residencial cuando la normativa urbanística lo permita⁵⁸. Los ayuntamientos gallegos podrán establecer limitaciones en cuanto al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector. En el caso de que la vivienda esté situada en suelo rústico, únicamente podrán tener la condición de vivienda de uso turístico las edificaciones legalmente existentes⁵⁹.

En general, las demás normativas autonómicas no inciden significativamente en los aspectos urbanísticos relacionados con la ubicación de las viviendas de uso turístico⁶⁰. Excepcionalmente, la normativa canaria 113/2015, que prohíbe el alquiler vacacional en suelos, zonas y urbanizaciones turísticas, es especialmente detallista en la materia, estableciendo que únicamente se aplicará el Decreto regulador de las viviendas vacacionales a las edificadas de acuerdo con la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, quedando expresamente excluidas de su ámbito de aplicación las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas⁶¹.

2.2.4.b Limitaciones estatutarias

No podrá dedicarse una vivienda al uso turístico si está prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal⁶².

Cabe recordar que el artículo 7.2 de la Ley de propiedad horizontal señala que al propietario y al ocupante del piso o local en régimen de propiedad horizontal no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, aun cuando se haya obtenido una autorización administrativa para el desarrollo de la actividad. En consecuencia, salvo que los estatutos de la comunidad de propietarios prohíban expresamente a los propietarios del inmueble el uso de las viviendas para fines turísticos, podrán dedicarse los pisos en régimen de propiedad horizontal a actividades de esta índole.

Ahora bien, es posible que los estatutos comunitarios no contengan previsión al respecto, en cuyo caso las posibilidades de que se plasme tal prohibición una vez iniciada la actividad turística son mínimas cuando alguno de los propietarios quisiese destinar su vivienda a fines turísticos. La razón no es otra que la necesidad de que una modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios se realice, según el artículo 17.6 de la Ley de propiedad horizontal, por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación. Debemos tener en cuenta que entre los propietarios que voten el acuerdo se encontrará el propietario de la vivienda de uso turístico que, lógicamente, no votará a favor de la prohibición. En consecuencia, aunque el redactor del Decreto gallego 12/2017 ha puesto en manos de las comunidades de propietarios un instrumento que les permita limitar el ejercicio de la actividad turística en las viviendas del inmueble, lo cierto es que, dada la redacción de la Ley de propiedad horizontal, los límites a la actividad turística son difíciles de incluir en los estatutos de la comunidad⁶³.

Hay que tener en cuenta que, fundamentalmente en Cataluña, los problemas de convivencia entre los turistas que optan por esta modalidad de alojamiento y los vecinos de los inmuebles han adquirido importantes dimensiones. La jurisprudencia venía considerando que esta actividad turística tenía la connotación de molesta⁶⁴, pero este criterio jurisprudencial varió en la STSJ de Cataluña de 19 de mayo de 2016⁶⁵, que considera que el uso turístico de las viviendas no supone una actividad contraria a la convivencia normal en una comunidad de vecinos⁶⁶ al establecer en su F. J. 4.º que “no puede concluirse en abstracto que la existencia de viviendas de uso turístico supone una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario que el uso que se hace pueda tildarse de anómalo o antisocial, como consecuencia de una serie de conductas o actuaciones que merezcan la consideración de incívicas. Aunque este análisis deberá producirse caso por caso”⁶⁷, lo que permitirá mantener un difícil equilibrio entre los intereses de los propietarios que quieran dedicar a la actividad turística su vivienda y los de los vecinos del inmueble que, en muchas ocasiones, sufren las consecuencias negativas de la existencia de una vivienda destinada a fines turísticos dentro de la comunidad, entre otras, los ruidos o el desgaste o mal uso de los elementos comunes por los turistas o, incluso, la pérdida de valor de su vivienda en el mercado inmobiliario⁶⁸.

3 EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

Si bien señala el artículo 3.2 de la LAU que tendrán la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda “los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra”, es el artículo 3.1 del mismo texto legal el que define el arrendamiento de temporada como aquel que, recayendo sobre fincas urbanas, tenga

como destino primordial uno distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

3.1 Caracterización del arrendamiento de temporada

El contrato de arrendamiento de temporada, por el que el propietario cede el uso de su inmueble al arrendatario por un precio, presenta diversos rasgos singulares que lo diferencian del contrato de alojamiento turístico, a la vez que determina para las partes un régimen de derechos y deberes que no se establecen en los contratos de cesión de viviendas turísticas. En este sentido, por ser particularmente significativas, cabría referirse a la obligación del arrendatario de temporada de satisfacer la fianza (artículo 36 de la LAU de 1994), así como al derecho de adquisición preferente (artículo 31 de la LAU de 1994), salvo pacto en contrario, en caso de venta de la vivienda arrendada⁶⁹; también a la obligación del arrendador de realizar las reparaciones que precise la vivienda (arts. 30 y 21 de la LAU de 1994), que suelen hacerse fuera de temporada, y a la facultad que tiene para resolver el contrato por falta de pago de la renta o por incumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones (arts. 35 y 21 de la LAU de 1994).

3.1.1 Cesión del uso de la vivienda

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, el de temporada tiene por objeto la cesión del uso del inmueble, también con carácter temporal y oneroso, a cambio de un precio, como ocurre en los alojamientos turísticos, tal como hemos examinado. Sin embargo, a diferencia de estos, en el arrendamiento de temporada es suficiente con entregar la vivienda –sin que la entrega haya de referirse a un inmueble con unas dependencias que deban reunir unas características determinadas de acondicionamiento previstas en la normativa autonómica turística–, y el propietario no tiene obligación de prestar al arrendatario servicio alguno complementario de carácter turístico.

Además, dado que habitualmente los contratos de temporada se celebran, precisamente, durante la temporada de verano, es posible que el propietario de la vivienda fije en ella su residencia habitual⁷⁰. En Galicia, teniendo en cuenta la flexibilidad de la regulación autonómica de las viviendas de uso turístico, en la misma vivienda el propietario también podrá realizar la actividad turística de explotación del inmueble siempre que la duración máxima de la estancia sea inferior a treinta días consecutivos, dos o más veces durante el mismo año, tal como hemos estudiado anteriormente. De esta forma, las posibilidades de uso y explotación de las viviendas por sus propietarios aumentan de forma significativa, siempre que se cumpla con las previsiones contempladas en la LAU, en el Código civil y en la normativa sectorial.

3.1.2 Significado del término “temporada”. La finalidad del contrato

La temporalidad de esta modalidad arrendaticia no se refiere a que la duración del contrato haya de ser breve, como ocurre en los alojamientos turísticos, sino que tiene que ver con la finalidad perseguida con la celebración del mismo, que no puede ser la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario⁷¹, propia del arrendamiento de vivienda del artículo 2 de la LAU, porque, como decíamos, el contrato que nos ocupa es de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda del artículo 3 de la LAU.

La doctrina, al comentar la LAU de 1964⁷², ya señalaba que el concepto de temporalidad no aparecía con precisión, pero que la referencia que el artículo 2.1 del citado texto legal hacía a la “temporada de verano o cualquier otra” parecía indicar la intención de que se considerase arriendo de temporada el destinado a satisfacer necesidades del arrendatario de carácter no permanente o de duración ocasional, ya limitado a un período de duración inferior al año, como por ejemplo algunas de las estaciones naturales, o a una campaña industrial o agrícola, o a una sucesión de tales períodos de tiempo.

En el mismo sentido se manifestaba la jurisprudencia, en concreto, la STS de 19 de febrero de 1982⁷³, que en su considerando 2.º establecía:

“Que la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada a que se refiere en su n. 1.º el artículo 2.º de la LAU para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, es la de haberse convenido el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente de un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas estas actividades negociales o para habitar transitoriamente y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de «temporalidad» de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, como sucede en el presente caso, y no a la necesidad de habitar permanentemente o de la adecuada instalación del negocio o industria del ininterrumpido desenvolvimiento, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación”.

Con la LAU de 1994 el sentido del término “temporada” no varió, y así se recoge en el artículo 3.2, porque “para que el contrato pueda ser calificado como de temporada, se requiere que la razón o la causa de la ocupación de la vivienda no sea la de atender o satisfacer la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocuparla para que le sirva de habitual residencia familiar, sino la de atender exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales”, tal como señala la SAP de Asturias de 9 de abril de 2001⁷⁴ en su FJ 2.º, que sigue el criterio jurisprudencial común a las sentencias del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, interpretando el requisito de la temporalidad de un modo amplio y flexible⁷⁵. Pero con una diferencia importante respecto de la LAU de 1964, porque, si bien esta última se refería a las fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano o cualquier otra, la LAU de 1994 alude a los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra. Si en la LAU de 1964 era determinante el período efectivo de ocupación de la finca, conforme a la LAU de 1994, prima el plazo pactado por las partes a la celebración del contrato, en clara consonancia con la LAU de 1946⁷⁶, porque para calificar un contrato de arrendamiento como de temporada habrá de atenderse a la voluntad de las partes plasmada en el contrato. En este sentido, señala la jurisprudencia que la causa de la temporalidad tiene que constar en el contrato y, tal como expresa la SAP de Barcelona de 1 de junio de 2004⁷⁷ en su FJ 2.º:

“Debe ser real y verdadera la razón por la que se ocupa la vivienda circunstancialmente como residencia transitoria. No basta concertar el contrato por un plazo breve coincidente con una temporada del año para calificarlo conforme al artículo 3.2 LAU, que expresamente recoge el concepto de arrendamiento para uso distinto del de vivienda”.

Del mismo modo, celebrado un contrato de arrendamiento por un plazo superior al de temporada, aunque la ocupación efectiva del inmueble sea por un período inferior, si esta cubre la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, el arrendamiento será de vivienda y no de temporada⁷⁸, como lo es también el contrato que, aunque temporal, satisface la referida necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y así lo recoge la SAP de Las Palmas de 7 de febrero de 1997⁷⁹.

Lo cierto es que la calificación del contrato de arrendamiento de temporada no deriva del plazo concertado, ni de cómo se fijó la duración del arrendamiento, ni de la forma establecida para el pago de la renta, sino de la finalidad de la ocupación⁸⁰, esto es, que se destine a un uso accidental y en épocas determinadas por razón de circunstancias distintas de la instalación de la residencia permanente y domicilio habitual. Por ejemplo, que la ocupación de la vivienda sea con “carácter temporal y puntual” por razón de tener que desplazarse a la localidad para poder atender mejor a sus padres⁸¹, o “en los meses de verano, Navidad, otras festividades y algunos fines de semana”⁸², o “en la época de verano, en los fines de semana y en ocasiones similares”⁸³. De todas formas, señala la doctrina, si el plazo es inferior a un año se presume que se trata de un arrendamiento de temporada⁸⁴.

Pero, ¿qué ocurre en los supuestos en que a la celebración del arrendamiento de temporada las partes pactan que la duración del contrato será por más de una temporada, esto es, que el arrendatario ocupará la vivienda en años sucesivos en la misma época del año, por ejemplo, durante el verano? La doctrina, acertadamente, se muestra favorable a considerar que en el caso planteado habría arrendamiento de temporada, porque el uso de la finca se pacta por una determinada temporada del año, que se extiende a varias temporadas⁸⁵ en años sucesivos, en base a la jurisprudencia dictada sobre el particular vigente la LAU de 1964⁸⁶, que todavía se sigue en la actualidad, y así lo confirma la SAP de Málaga de 16 de febrero de 2001⁸⁷ cuando califica de contratos de arrendamiento de temporada los suscritos sucesivamente durante cuatro años, porque “la sucesión de los distintos contratos de arriendo no determina por sí sola el carácter de domicilio habitual del apelante”.

Distinto sería el supuesto planteado por la SAP de Málaga de 19 de julio de 2001⁸⁸, en el que se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda que se fue renovando sucesivamente durante más de diez años, sin que la finalidad del mismo fuese “vacacional, de recreo, o de conveniencia, comodidad o capricho”, siendo ocupado por el inquilino de modo permanente como lugar de residencia habitual, pues tenía la vivienda “a su entera disposición” todo el año, como indica la propia resolución judicial en su F.J. 2.º, lo que impide su calificación como arrendamiento de temporada, no obstante ser titulado como tal el propio contrato en discusión.

3.2 Diferencias con el contrato de alojamiento turístico

Además de distinguirse por la normativa aplicable a uno y otro contrato –al arrendamiento de temporada la Ley de arrendamientos urbanos y el Código civil y al contrato de alojamiento turístico la normativa sectorial respectiva–, por el objeto sobre el que recae el contrato –en el arrendamiento de temporada una vivienda que no ha de tener unas características físicas y de

equipamiento concretas, que sí se exigen a la que constituye el objeto del contrato turístico– y por la falta de prestación de servicios complementarios por el arrendador en el arrendamiento de temporada, que sí se prestan en el contrato de alojamiento turístico, tal como hemos estudiado anteriormente, ambos tipos contractuales muestran importantes diferencias que pasamos a considerar.

Para poder celebrar un contrato de arrendamiento de temporada basta con tener la titularidad de un inmueble, sin que sea necesario hacer declaración de inicio de actividad alguna o inscribirse en algún registro administrativo o contar con algún tipo de autorización o licencia, que sí se exigen al propietario que quiera celebrar un contrato de alojamiento turístico con anterioridad al inicio de la actividad.

En cuanto a la duración del contrato, aunque en ambos contratos será la que las partes hayan acordado libremente, en el arrendamiento de temporada será por un plazo breve, de temporada, que no implique la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, sin que la LAU establezca plazo mínimo o máximo alguno, a diferencia de la normativa que regula el contrato de alojamiento turístico, que establece, con carácter general⁸⁹, que la duración del contrato no podrá exceder de cierto tiempo.

Por lo que se refiere a la forma del contrato, rige el principio de libertad de forma para el arrendamiento de temporada, lo que implica que puede realizarse oralmente o por escrito, al igual que el contrato de alojamiento turístico, con la particularidad en este último de que a la entrada del usuario debe cubrirse un parte de entrada de viajeros, en el que han de plasmarse los datos del establecimiento (NIF, nombre del establecimiento, municipio y provincia) así como los datos del usuario (DNI o pasaporte, nombre y apellidos, sexo, fecha de nacimiento, nacionalidad y fecha de entrada). Además, figurará en esta hoja-registro la fecha en que se cubre, el sello del establecimiento y la firma del viajero.

Por otro lado, en el contrato de arrendamiento de temporada el arrendador no tiene obligación de contratar un seguro de responsabilidad civil, que sí se exige en el contrato de alojamiento turístico. Asimismo, este último se comercializa y promociona a través de diferentes canales de oferta turística –posibilidad ajena al contrato de arrendamiento de temporada–, previéndose en algunas regulaciones sectoriales que también pueda ser comercializado directamente por los propios propietarios.

En el contrato de arrendamiento de temporada, el arrendatario que no abandona voluntariamente el inmueble finalizado el contrato será desahuciado; en el contrato de alojamiento turístico las medidas que deben seguirse se limitan, tal como hemos referido en páginas precedentes, a ponerlo en conocimiento de la policía para que pueda actuar en consecuencia.

Mientras que el arrendamiento de temporada se considera de uso residencial⁹⁰ –por lo que sólo podrá celebrarse en suelo destinado a uso residencial–, aunque sea por temporadas cortas –de días o semanas–, por lo que no se ve afectado por las prohibiciones que, en cuanto a actividades turísticas, puedan contener los estatutos de la comunidad de propietarios en que esté situada la vivienda, el contrato de alojamiento turístico –que sólo podrán celebrarse respetando las exigencias que en materia urbanística haya establecido la normativa autonómica respectiva– se ve constreñido por la normativa estatutaria que pueda existir en cuanto a la propia existencia de la actividad turística y a lo que en ella se haya previsto sobre actividades molestas en el edificio.

4 CONCLUSIONES

La exclusión por la Ley 4/2013, de 4 de junio, del ámbito de aplicación de la LAU de 1994 de 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, determinó que las comunidades autónomas hayan ejercido su competencia exclusiva en materia de viviendas de alquiler de uso turístico. El Decreto gallego 12/2017 incluye como principal novedad la regulación de las viviendas de uso turístico, referida exclusivamente a las viviendas que se alquilen en su totalidad, en respuesta a la exigencia contenida en el nuevo apartado e) del artículo 5 de la LAU de 1994, y por períodos inferiores a 30 días y dos veces o más durante un año, lo que no impide que sean de aplicación a los arrendamientos vacacionales por tiempo superior, que podrán realizarse, las previsiones de la LAU de 1994.

Singulariza la normativa gallega, frente al resto de regulaciones autonómicas, a excepción de la catalana, la previsión que contiene sobre la comercialización de las viviendas de uso turístico, que en Galicia no sólo podrá ser realizadas a través de empresas turísticas, sino también por personas jurídicas comercializadoras y por los propios propietarios. Esta pluralidad de vías para la promoción y publicidad de estos contratos de alojamiento, fiel reflejo del carácter flexible de la norma, favorece significativamente su celebración.

Una de las cuestiones más complejas que se plantean es la que se refiere a los posibles límites impuestos por los estatutos de las comunidades de propietarios al ejercicio de esta actividad turística. En la práctica, la unanimidad exigida por la Ley de propiedad horizontal para modificarlos limita sustancialmente las posibilidades de impedir que las viviendas de un inmueble se destinen a usos turísticos. Parece que sería conveniente reformar la Ley de propiedad horizontal para plasmar en ella la exigencia de mayorías cualificadas para la adopción de acuerdos por las comunidades de propietarios referidos a esta materia, a semejanza del Código civil catalán.

Por último, la posibilidad de que el propietario de la vivienda pueda tener en ella su residencia habitual, sin perjuicio de poder dedicarla también a arrendamiento de vivienda de uso turístico y a arrendamiento de temporada, aumenta de forma significativa las posibilidades de uso y explotación del inmueble por sus propietarios, siempre que se cumplan los requisitos exigidos, tanto en la LAU como en el Código civil y en la normativa sectorial, según la modalidad arrendaticia que se considere. Tratándose de la cesión de viviendas de uso turístico, la presentación de declaración responsable de inicio de actividad, su posterior inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (REAT) y la remisión expresa del Decreto gallego 12/2017 a la legislación estatal y autonómica protectora de los consumidores y usuarios en materia de precios y reservas, redundan en una mayor protección de los usuarios de esta modalidad 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.
- Castaños 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. y Peré Raluy, J. 1965. *Derecho de arrendamientos urbanos*, vol. I. Barcelona: Bosch.
- Rojo 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=no-va_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=no-va_1227.html (27-05-2017).

NOTAS

- 1 Estas nuevas formas de alojamiento reciben diferentes denominaciones, por ejemplo: viviendas de uso turístico en Galicia, Madrid, Cataluña, Asturias, Castilla y León y Aragón; viviendas con fines turísticos en Andalucía o viviendas vacacionales en Canarias.
- 2 La generalidad de las comunidades autónomas cuentan actualmente con normativa que regula las viviendas de uso turístico –a excepción de Murcia, Extremadura, Castilla-La Mancha, La Rioja, y las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla–, existiendo importantes diferencias entre las distintas regulaciones, lo que es puesto de relieve desde la plataforma HomeAway al destacar la existencia de regulaciones flexibles y consensuadas junto a otras que suponen la prohibición de facto de la actividad, lo que les lleva a proponer que la normativa sea homogénea y de fácil cumplimiento, que enmarque esta actividad para otorgar mayor seguridad jurídica a los propietarios y mayores garantías de calidad a los turistas, y que se haga con una mayor transparencia, y así puede consultarse en <http://www.bez.es/983202442/viviendas-turisticas-Espana.html>.

- 3 Señala Román Márquez, 2014: § 4 *in fine*, que únicamente cuando exista normativa sectorial que prevea expresamente la figura de las viviendas de uso turístico, con las mismas características contempladas en la LAU, su regulación quedará excluida de esta norma y de la figura del arrendamiento de temporada, para quedar regulada por la legislación turística; en caso contrario, seguirá sujeta a la legislación arrendaticia en espera de una eventual modificación de su normativa sectorial. En el mismo sentido, Berrocal Lanzarot, 2013: § 1 y Campuzano Tomé, 2015: 1207, 1216 y 1234, que, atendiendo al tenor literal del artículo 5.e), afirma que los arrendamientos que quedan excluidos de la LAU son sólo los contratos de arrendamiento temporal que encajen en las legislaciones turísticas de las distintas comunidades autónomas, lo que ya venía ocurriendo en la práctica, señala la autora, con anterioridad a 2013. Esta circunstancia lleva a la autora a resaltar la inutilidad de añadir el mencionado apartado al artículo 5 LAU. Anteriormente, Carrasco Perera, 2012: 120-121, también había criticado la reforma por innecesaria e inoportuna, así como la normativa sectorial a que se remite el nuevo apartado del artículo 5, por entender que se trata de “un conjunto de reglamentaciones aisladas de las CCAA sobre arrendamientos turísticos, que no contienen un régimen jurídico civil”.
- 4 Martínez Cañellas, 2014: 155. En contra, Castaños Castro, 2014: § 1, considera que el contrato de hospedaje es, en puridad, un contrato de servicios en el que, a pesar de la diversidad de prestaciones, la profesionalidad que caracteriza al hosteleros las convierte, a todas ellas, en servicios a favor del consumidor.
- 5 Artigot Golobardes, 2017: 189.
- 6 En <http://www.sharingespana.es/media/codigo-principios-buenas-practicas-sharing-espana.pdf> puede consultarse el Código de principios y buenas prácticas de plataformas colaborativas.
- 7 *Vid.* <http://www.hosteleriadegranada.es/wp-content/uploads/2017/02/2017-Informe-Union-Hotelera-003p.pdf>.
- 8 Puede consultarse en <http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=232>. En concreto, en el año 2016 en Galicia, la demanda de estos alojamientos aumentó en un 4,2%, incrementándose en un 46,1% el número de viajeros que optaron por los alquileres turísticos y en un 31,5% sus pernoctaciones, tal como publica la Xunta de Galicia en http://www.turismo.gal/espazo-institucional/actualidade/detalle-nova?langId=es_ES&content=nova_1227.html.
- 9 Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Actualmente, el contrato de alojamiento en viviendas turísticas en Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera se rige por la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, y por el Decreto 20/2015, de 17 de abril. En Formentera, además, será de aplicación el Reglamento 1/2015, por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.
- 10 En Cataluña rige el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico; en la Comunidad de Madrid, el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; en Aragón, el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón; en Canarias, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; en Andalucía, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos; en el País Vasco, la Ley 13/2016, de 28 de julio, de turismo del País Vasco, cuyo artículo 53 está dedicado a las viviendas para uso turístico; en Asturias, el Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico; y en Castilla y León, el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
- 11 El artículo 3 del texto señala que “tienen la condición de apartamentos turísticos los inmuebles integrados en bloques de pisos o en conjuntos de unidades de alojamiento tales como chalés, bungalows y aquellas edificaciones semejantes que estén destinadas en su totalidad al alojamiento turístico, sin carácter de residencia permanente. Cada unidad de alojamiento estará dotada de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas”, y el art. 4. define las viviendas turísticas como “los establecimientos unifamiliares aislados en los que se preste servicio de alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a diez y que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y del mobiliario adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento”.
- 12 Cabe recordar que el artículo 148.1.18ª CE señala que las comunidades autónomas podrán asumir competencias en la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.
- 13 Lindner, 2016, se refiere a plataformas digitales como Airbnb, que actúan como agencias virtuales conectando a personas que desean alquilar sus viviendas a turistas con personas que buscan un alojamiento turístico privado.
- 14 Las viviendas de uso turístico se incluyen por primera vez como un nuevo tipo de alojamiento turístico en el artículo 65 bis de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de Turismo de Galicia. Dicho artículo fue introducido por la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que define las viviendas de uso turístico como las viviendas cedidas a terceras personas de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por vía reglamentaria.
- 15 En el Plan Integral de Turismo de Galicia 2014-2016 ya se contemplaba la ordenación de las viviendas de uso turístico.
- 16 Aluden Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2015: 15-18, a la aparición de las web p2p –Airbnb, Alterkeys, Flipkey, HomeAway, House Trip, Knok, Only Apartments, Wimdu, 9flats– y a las posibilidades de conexión entre usuarios que ofrecen como una causa que incide de manera significativa en el uso de las viviendas de uso turístico. Según señala Lindner, 2016, las herramientas virtuales han provocado que lo que antes era percibido como una relación de tipo privado se convierta, cada vez más, en una actividad económica al realizarse de manera habitual.
- 17 Parecidas razones se aducen, por ejemplo, en el Decreto madrileño 79/2014 y en el Decreto andaluz 28/2016.
- 18 El día 7 de abril de 2017 la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia comunicó a la Xunta de Galicia que había formulado requerimiento previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo contra el Decreto gallego 12/2017. En este identificó como obstáculos a la competencia efectiva en el mercado lo dispuesto en los arts. 5.6 (limitaciones que pueden establecer los ayuntamientos

en cuanto al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio o por sector), 5.1 (sólo cabe la cesión de viviendas completas), 5.2 (la cesión debe ser por estancias cortas y reiteradas), 41.1, 42 y 43 (la declaración responsable de inicio de actividad debe seguirse del cumplimiento de ciertas formalidades) y arts. 39 y 40 (exigencia de ciertos requisitos y servicios mínimos). En respuesta a este requerimiento, la Xunta de Galicia solicitó su desestimación argumentando que la regulación gallega únicamente ordena una actividad turística para garantizar la calidad y controlar el intrusismo; que los ayuntamientos pueden imponer limitaciones a la ubicación de esta modalidad de alojamiento por la necesidad de garantizar un ejercicio equilibrado y pacífico entre la actividad turística de este tipo de viviendas y el uso residencial de otras viviendas; y que el alquiler de viviendas que no cumplan los requisitos exigidos por el Decreto 12/2017 no está prohibido, simplemente no podrá publicitarse como turístico, pues quedará sometido a la LAU de 1994. El Decreto gallego entró en vigor el día 10 de mayo de 2017, pese al requerimiento de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y así puede consultarse en https://www.hosteltur.com/121961_galicia-mantiene-intacto-su-decreto-alquiler-vacacional-pese-cnmcc.html.

- 19 La vulneración de esta prohibición conllevaría sanciones para los arrendadores.
- 20 En este sentido, los arts. 66.2 Decreto catalán 159/2012, 18.4 Decreto madrileño 79/2014, 3 Decreto aragonés 80/2015, 2.a) y 3 Decreto 3/2017, de Castilla y León. También el artículo 12.1 Decreto canario 113/2015, que, sin embargo, ha sido anulado por la STSJ de Canarias de 21 de marzo de 2017 (puede 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-). FJ 6.º, por vulnerar la libre oferta de servicios.
- 21 Se refieren Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2016: 762, a los problemas que pueden generarse por la necesidad de compatibilizar la labor de inspección de la vivienda por parte de la Administración pública y el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio proclamada por el artículo 18.2 CE.
- 22 El Decreto andaluz, en cambio, si bien incluye en la definición de viviendas con fines turísticos que exista habitualidad (artículo 3.2), no concreta períodos de tiempo que permitan interpretar cuándo se produce tal habitualidad.
- 23 En concreto, el Decreto andaluz 28/2016 (artículo 3.2) exige que la comercialización y promoción se haga a través de los canales de oferta turística, y excluye del ámbito de aplicación del decreto las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria (artículo 1.2.b)); la Ley vasca de turismo 13/2016, presume que hay habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas en cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año (artículo 53.7), que el Decreto asturiano 48/2016 reduce a, al menos, una vez al año, sin establecer período máximo de duración de la estancia (artículo 3.c)). Este último criterio es seguido, también, por el Decreto canario 113/2015, que entiende que la cesión de las viviendas vacacionales será de forma habitual cuando se produzca dos o más veces dentro del período de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones (artículo 2.a) y c)). El Decreto 3/2017 de Castilla y León reduce a una o más ocasiones dentro del mismo año natural, por tiempo que en conjunto exceda de un mes, la exigencia para considerar que hay práctica común, frecuente y generalizada de facilitar alojamiento a los efectos del propio decreto, sin que la estancia por usuario pueda ser por un plazo superior a dos meses seguidos (art 4.c) y d)). Son, pues, generalizadas las especificaciones normativas de tiempos máximos de cesión del uso de las viviendas y sólo el Decreto madrileño señala en su artículo 17.3 que las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días. Tal apartado del precepto ha sido anulado por la STSJ de Madrid de 31 de mayo de 2016, ponente Guillo Sánchez-Galiano, JUR 2016, marg. 127744, señalando en su FJ 7.º que “tal inciso y limitación temporal resulta contrarios a la normativa comunitaria y estatal señalada y constituyen una restricción injustificada y un obstáculo al mantenimiento de la competencia efectiva en el mercado entre los operadores turísticos en materia de alojamiento”. Hace un completo estudio de la sentencia Martín Faba, 2016: 118-125, con referencia a los argumentos de la recurrente, a los de la Comunidad Autónoma de Madrid, a la normativa manejada por el TSJ, a la falta de motivación general del decreto, haciendo un análisis de los objetivos de este.
- 24 Art. 41.4 del Decreto gallego 12/2017, artículo 68.5 del Decreto catalán 159/2012, artículo 17.3 *in fine* del Decreto madrileño 79/2014 y artículo 17.3 del Decreto canario 113/2015.
- 25 Carrasco Perera, 2012: 120, entiende que si la contratación se produce directamente entre particulares el contrato será para uso distinto del de vivienda y, en consecuencia, sujeto a la LAU. En el mismo sentido, Román Márquez, 2014: § 4.c), señala que los arrendamientos concertados directamente entre propietario y usuario turístico son arrendamientos por temporada, salvo interpretación legal o jurisprudencial en contrario, lo que a la postre implica, en mi opinión, dejar al legislador y a los tribunales apreciar en cada caso la naturaleza civil o turística del contrato.
- 26 Art 2.2 Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid.
- 27 La fórmula empleada por el resto de normativas autonómicas es similar a la del Decreto aragonés, limitando normalmente la difusión a los canales de publicidad turística (artículo 3.3 Decreto andaluz 28/2016 y artículo 3.b) Decreto asturiano 48/2016), sin perjuicio de la ampliación del ámbito de promoción a cualquier medio de publicidad, no sólo turística, en la legislación sectorial de Canarias y de Castilla y León. En concreto, en el artículo 2.b) del Decreto canario 113/2015 se incluye en la definición de canales de oferta turística a las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas web de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación. En parecidos términos, el artículo 4.b) del Decreto 3/2017 de Castilla y León.
- 28 Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2015: 27. Recio Ramírez, 2016: 211-213, diferencia, dentro del modelo de actividad económica de las plataformas digitales, entre las que exigen cierta comisión sobre el precio de la transacción realizada al anfitrión (por ejemplo, HomeAway), o al huésped (como Casapordios.com o 9flats.com), o las que distribuyen la comisión entre el propietario y el usuario (Airbnb, entre otras).
- 29 Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2016: 762.
- 30 Es de la misma opinión Ordás Alonso, 2013: 175, porque, según señala, carece de sentido excluir del ámbito de aplicación de la LAU un contrato que no estuviese sometido a la misma. En mi opinión, a pesar de que en precepto alguno del Decreto gallego 12/2017 se alude al contrato de cesión de viviendas de uso turístico como un contrato de arrendamiento, lo cierto es que creo que tal opción del redactor obedece a razones más formales que sustanciales, por cuanto lo que se ha pretendido con tal denominación es diferenciar claramente los

contratos sometidos a la regulación sectorial –y reservar para ellos la terminología propiamente turística– de los contratos de arrendamiento sujetos a la LAU.

- 31 En el mismo sentido, el artículo 66.1 del Decreto catalán, el artículo 2.2 del Decreto madrileño, el artículo 2.a) del Decreto aragonés, el artículo 2.a) del Decreto canario, el artículo 3.1 del Decreto andaluz, el artículo 53.1 de la Ley de turismo del País Vasco, el artículo 4.1 del Decreto asturiano y el artículo 3.1 del Decreto de Castilla y León.
- 32 Se limita a remitirse al Decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios, así como a la Ley 2/2012, de 28 de marzo, Gallega de protección general de las personas consumidoras y usuarias, y a la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, y al Decreto 179/2011, de 8 de septiembre, por el que se regula el régimen de precios y reservas de los establecimientos turísticos de alojamiento y restauración en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- 33 En Galicia, el ejercicio de la actividad sin haber presentado la declaración responsable dará lugar a la imposición de las sanciones que, en su caso, correspondan conforme a la Ley 7/2011, de 27 de octubre, de turismo de Galicia, al propietario y a la persona o empresa comercializadora indistintamente.
- 34 Tal presentación, según señala el artículo 42 del Decreto gallego 12/2017, “en las condiciones previstas en este decreto, habilita para el desarrollo de la actividad turística de vivienda de uso turístico, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones exigidas en otras normas que les resulten de aplicación”, lo que le diferencia del Decreto canario 113/2015, cuyo artículo 13.3, que supedita el inicio de la actividad al cumplimiento de ciertas exigencias administrativas, ha sido anulado por la STSJ de Canarias de 21 de marzo de 2017, FJ 7.º, argumentando que tales exigencias desnaturalizan los efectos de la declaración responsable. Puede 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 La exige sin excepción la regulación de todas las comunidades autónomas, por ejemplo, en el artículo 67.1 del Decreto catalán, en el artículo 17.6 del Decreto madrileño, en el artículo 3.1 del Decreto canario, en el artículo 53.10 de la Ley de turismo del País Vasco, en el artículo 13.a) del Decreto asturiano y en el artículo 7.1 del Decreto de Castilla y León.
- 36 En este certificado, tal como exige el artículo 41.2.e).4.º del Decreto gallego 12/2017, se acreditará que se ejecutaron las obras de conformidad con la licencia municipal otorgada. También podrá aportarse certificado municipal que acredite que la edificación reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para su destino a vivienda, o informe del órgano municipal o autonómico competente, acreditativo de que se adoptaron medidas de restauración de la legalidad urbanística o ambiental. Es de destacar la prolija enumeración que hace este artículo de las diferentes vías admitidas en el Decreto gallego para constatar que la vivienda no es ilegal.
- 37 También exige el Decreto asturiano (artículo 26) a las empresas explotadoras de las viviendas de uso turístico que tengan permanentemente vigente un seguro de responsabilidad civil.
- 38 El alta administrativa de la vivienda de uso turístico garantiza su publicidad en el registro competente y permite colocar a la vivienda en un mejor posicionamiento en el mercado.
- 39 El alquiler de este tipo de viviendas está exento del pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), excepto si se prestan servicios propios de la industria hotelera –desayunos, limpieza semanal, por ejemplo–, en cuyo caso habrá de pagarse el 10% de IVA, que se reflejará en la factura. Únicamente en Canarias es obligatorio el pago del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7%. Tampoco exigen la generalidad de los decretos autonómicos el pago de tasa turística alguna, a excepción de Cataluña, donde es obligatoria para los propietarios/explotadores de las viviendas de uso turístico la recaudación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET). Ahora bien, los rendimientos obtenidos por el alquiler de una vivienda de uso turístico por su propietario persona física, tendrán la consideración de rendimientos de capital inmobiliario y tributarán por este concepto en el IRPF, pudiendo su propietario deducir de los ingresos los gastos que se produzcan, durante el tiempo en que la vivienda se encuentre ocupada, para financiación, reparación, conservación, suministros e impuestos, entre otros, tal como señala Velasco Karst, 2016: 10.
- 40 Art. 44 del Decreto gallego 12/2017.
- 41 En particular, el artículo 18.1 del Decreto madrileño 79/2014 señala que las viviendas estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse “estudios” cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles, criterios que se repiten en el artículo 7.2 del Decreto 3/2017 de Castilla y León. En cuanto al servicio wifi, la única normativa que exige que las viviendas de uso turístico dispongan de conexión a medios telemáticos –acceso inalámbrico a internet wifi– es la madrileña, tal como se recoge en su artículo 18.3. Por lo que se refiere al equipamiento mínimo con que deben contar estos alojamientos, las regulaciones que cuentan con la relación más detallada son las de Canarias –en su artículo 10 diferencia entre el equipamiento general, el del dormitorio, el del baño y el de la cocina– y Castilla y León –en sus arts. 8-11 fija los requisitos de los dormitorios, aseos, salones, comedores y cocina–. Por otro lado, tanto la normativa aragonesa (artículo 10) como la canaria (artículo 7.4), asturiana (artículo 15.3) y castellano y leonesa (artículo 25) exigen que haya de constar, al menos, en castellano e inglés, diversa información que debe facilitarse a los usuarios.
- 42 Art. 39.1 Decreto gallego.
- 43 El Decreto asturiano, en su artículo 24.2 y 3, admite esta posibilidad y la amplía a las existencias de cocina, además de prever la oportunidad de exigir a los clientes una cantidad en concepto de fianza que no podrá exceder del 25% del importe total del precio pactado.
- 44 Debido a que el Decreto gallego 12/2017 no especifica el tipo de calefacción, debe entenderse que en el concepto cabe tanto la calefacción central como la eléctrica.
- 45 También se pronuncia el Decreto aragonés 80/2015 sobre la necesidad de garantizar a los usuarios el correcto funcionamiento de la calefacción automática (artículo 9.2), el Decreto asturiano 48/2016 al establecer que deben contar con calefacción capaz de alcanzar y mantener una temperatura ambiental adecuada (artículo 13.c)) y el Decreto de Castilla y León 3/2017 (artículo 12.c)). El Decreto andaluz 28/2016, asimismo, señala la obligación de que las viviendas con fines turísticos cuenten con calefacción los meses de octubre a abril –y con refrigeración los meses de mayo a septiembre– (artículo 6.d), para lo que se ha concedido un período de adaptación de un año, en

- concreto, hasta el 11 de mayo de 2017. Ahora bien, creemos que este requisito no es exigible cuando la vivienda o el edificio en que se integra está catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.
- 46 Exigencia común a todas las regulaciones autonómicas, con la excepción de Canarias, en cuyo artículo 7.4 del Decreto 113/2015 se exige que el número de teléfono de atención al usuario haya estar operativo como mínimo de 8:00 a 20:00 horas, por lo que, además, requiere que hayan de figurar en lugar visible teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados, al menos, en castellano e inglés, se supone que para cubrir posibles urgencias fuera del horario especificado en el texto normativo.
 - 47 No exige el Decreto madrileño 79/2014, ni el canario 113/2015, ni el andaluz 28/2016, ni la Ley de Turismo vasca 13/2016 la prestación del servicio de conservación, reparación y mantenimiento de las instalaciones y equipamiento de la vivienda, que sí requiere, además del Decreto gallego 12/2017, el Decreto catalán 159/2012 (artículo 67.4), el Decreto aragonés 80/2015 (artículo 10), el Decreto asturiano 48/2016 (artículo 24.1) y el Decreto de Castilla y León 3/2017 (artículo 12.g).
 - 48 Art. 39.2.d) del Decreto gallego 12/2017.
 - 49 Art. 5.5 del Decreto gallego 12/2017.
 - 50 Tampoco en el Decreto andaluz 28/2016.
 - 51 Se exige en el artículo 20 del Decreto madrileño 79/2014, en el artículo 13 del Decreto aragonés 80/2015, en el artículo 6 del Decreto canario 113/2015, siempre que no conste prohibición expresa en las normas de la comunidad de propietarios del edificio. También en el artículo 13.g) del Decreto asturiano 48/2016 y en el artículo 6 del Decreto de Castilla y León 3/2017.
 - 52 En concreto, el art. 12 del propio Decreto gallego 12/2017 prevé que los apartamentos y las viviendas turísticas exhiban en la parte exterior de la entrada principal, en un lugar muy visible, una placa identificativa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente al grupo y categoría del establecimiento, según los modelos, dimensiones y colores de placas contenidos en el anexo I del mismo texto.
 - 53 Art. 40 del Decreto gallego 12/2017, que se remite a los arts. 7 y 8 del mismo texto legal. En parecidos términos se manifiesta el Decreto madrileño 79/2014 en su artículo 18.4, el Decreto andaluz 28/2016 en su artículo 2.3 y el Decreto de Castilla y León 3/2017 en su artículo 19.2, en consonancia con los arts. 69 y ss. de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres que, en su artículo 10, recoge las consecuencias jurídicas de las conductas discriminatorias.
 - 54 También es voluntario el establecimiento de un reglamento de régimen interno conforme al artículo 16 del Decreto asturiano 48/2016, en cuyo caso, las empresas explotadoras de las viviendas deberán velar por su cumplimiento (artículo 27.f)); y de acuerdo con el artículo 19 del Decreto de Castilla y León 3/2017.
 - 55 Igualmente, se hace esta previsión en el artículo 16 del Decreto asturiano 48/2016.
 - 56 En el mismo sentido se pronuncia el Decreto catalán 159/2012 (artículo 70), el canario 113/2015 (artículo 8) y el asturiano 48/2016 (artículo 27.k).
 - 57 Guillén Navarro e Íñiguez Berrozpe, 2016: 763, se hacen eco de los problemas que la existencia de viviendas de uso turístico pueden generar en la convivencia vecinal y de degradación de las zonas comunes del inmueble en que se encuentren situadas.
 - 58 El Decreto andaluz 28/2016, en su artículo 3.1, limita exclusivamente a las viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial el concepto de viviendas con fines turísticos.
 - 59 Art. 5.5, 6 y 7 del Decreto gallego 12/2017.
 - 60 El Decreto madrileño 79/2014 se limita a señalar que las viviendas de uso turístico deben cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de urbanismo (artículo 5); el Decreto catalán 159/2012 señala que el destino de una vivienda al uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre (artículo 68.6); y el Decreto aragonés 80/2015 exige que la declaración responsable debe contener, entre otros datos, una declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fuesen necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trate (artículo 14.1.e)).
 - 61 Art. 3 del Decreto canario 113/2015, cuyo párrafo segundo ha sido anulado por la STSJ de Canarias de 21 de marzo de 2017, FJ 3.º, por entender que carece de cobertura legal en la Ley de Turismo de Canarias, infringiendo la libertad de empresa y la libertad de prestación de servicios. Puede 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 Art. 41.5 del Decreto gallego 12/2017. En similares términos se pronuncia el artículo 68.6 del Decreto catalán 159/2012 y el artículo 12.2 del Decreto canario 113/2015. Por su parte, el Decreto aragonés 80/2015, en su artículo 14.1.f), exige, en el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico.
 - 63 No ocurre lo mismo en el derecho catalán, pues el artículo 553.25.2 del Código civil catalán establece que “es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos de modificación del título de constitución y de los estatutos, salvo que el título establezca otra cosa”, lo que permite que las comunidades de propietarios adopten estatutos que limiten el uso de los elementos privativos con esa mayoría reforzada, sin que sea necesario el consentimiento expreso del propietario afectado por la limitación. Sobre el particular, Artigot Golobardes, 2017: 214, señala que en Cataluña los estatutos de las comunidades de propietarios se erigen en el único instrumento normativo disponible en manos de las comunidades de propietarios para evitar la actividad de las viviendas con fines turísticos en una comunidad de propietarios.
 - 64 STSJ de Cataluña de 20 de febrero de 2012, ponente Valls Gombau, RJ 2012, marg. 10019.
 - 65 Ponente Abril Campoy, RJ 2016, marg. 3653.
 - 66 Vila Marín, 2016: 36.

- 67 Señala Fuentes-Lojo Rius, 24 de febrero de 2016, como criterios orientativos para fijar los límites de estas actividades molestas la naturaleza del inmueble, es decir, si son edificios destinados mayoritariamente a vivienda habitual o a la actividad turística; las condiciones del lugar, esto es, si el edificio se encuentra en zona residencial o turística; y el uso que se haga del inmueble por parte de quien explota turística-mente la vivienda, ya sea un uso excesivo y molesto o un uso normal y de buena 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, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos. Rodríguez Aguilera y Peré Raluy, 1965: 183.
- 73 Ponente Seijas Martínez, *RJ* 1982, marg. 784.
- 74 Ponente Pueyo Mateo, *AC* 2001, 1049.
- 75 “Cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes”, según se recoge en la SAP de Madrid de 15 de septiembre de 2008, ponente Camazón Linacero, *JUR* 2008, marg. 382562, FJ 2.º En el mismo sentido, entre otras, la SAP de Barcelona de 1 de junio de 2004, ponente Sellart Ollearis, *AC* 2004, marg. 1524, FJ2.º A su vez, la SAP de Pontevedra de 10 de noviembre de 2016, ponente Almenar Belenguer, *JUR* 2016, marg. 266948, FJ 2.º, señala que “el arrendamiento de temporada se configura por dos elementos: el negativo, de no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y el positivo, de la limitación temporal u ocasional de los períodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes del arriendo”.
- 76 Ordás Alonso, 2013: 113, nota 52.
- 77 Ponente Sellart Ollearis, *AC* 2004, marg. 1524.
- 78 Ordás Alonso, 2013: 114.
- 79 Ponente Castro Feliciano, *AC* 1997, marg. 810, FJ 4.º, en el que se precisa que no puede entenderse como contrato de arrendamiento de temporada el que se celebró entre las partes por un plazo de seis meses, sino que debe interpretarse como un contrato de arrendamiento de vivienda temporal en el que se excluye la prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964; la estipulación segunda del mismo se refiere a ese plazo, que será improrrogable, renunciando expresamente la arrendataria a la tácita reconducción (estipulación tercera), aludiéndose en dicho contrato a la vivienda; y así se establece la renuncia a los derechos de tanteo y retracto, propios de los arrendamientos sujetos a la legislación especial.
- 80 SAP de Madrid de 15 de septiembre de 2008, ponente Camazón Linacero, *JUR* 2008, marg. 382562, FJ 2.º Asimismo, SAP de las Islas Baleares de 30 de junio de 2016, ponente Gómez Martínez, *JUR* 2016, marg. 185960, FJ 3.º, y SAP de Jaén de 23 de noviembre de 2016, ponente Morales Ortega, *AC* 2016, marg. 2346, FJ 1.º
- 81 SAP de Guadalajara de 19 de julio de 2012, ponente Navarro Guillén, *AC* 2012, marg. 1463, FJ 2.º.
- 82 SAP de Alicante de 29 de mayo de 2008, ponente Ubeda Mulero, *JUR* 2008, marg. 274639.
- 83 SAP de Murcia de 1 de julio de 2004, ponente Hervás Ortiz, *JUR* 2004, marg. 244190, FJ 1.º En similares términos, la SAP de Girona de 26 de julio de 2016, ponente Soler Navarro, *JUR* 2017, marg. 35911, FJ 3.º. También sería arrendamiento de temporada el concertado por época académica, aun cuando el estudiante ocupe de manera ininterrumpida la vivienda, siempre que se pueda constatar que el contrato fue perfeccionado por las partes con la intención de satisfacer una necesidad no permanente de vivienda, tal como señala Colina Garea, 1998: 28.
- 84 Ordás Alonso, 2013: 115. En el mismo sentido, Martínez Cañellas, 2014: 160.
- 85 Ordás Alonso, 2013: 116.
- 86 La STS de 20 de septiembre de 1985, ponente Santos Briz, *RJ* 1985, marg. 4280, Considerando 3.º, reconoce como arrendamiento de temporada un contrato “en el que expresamente se pacta el arriendo «en régimen de temporada» de un local por la temporada del primero de marzo de mil novecientos setenta y siete al treinta y uno de octubre del propio año y por idéntica temporada en los años mil novecientos setenta y ocho y mil novecientos setenta y nueve, fecha en que quedará sin efecto el contrato”.
- 87 Ponente Martín Reyes, *JUR* 2001, marg. 162422, FJ 3.º
- 88 Ponente Torres Cuellar, *JUR* 2001, marg. 321750, FJ 2.º
- 89 Con las excepciones ya estudiadas.
- 90 Martínez Cañellas, 2014: 164.