



Universidad de Oviedo
Universidá d'Uviéu
University of Oviedo

FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA

PCEO Doble Grado en Derecho y en Administración y Dirección de empresas

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Situación de las Viviendas de Uso Turístico en España: Su afectación sobre el sector turístico

Javier Sampedro Gómez-Moran

Mayo del 2024

DECLARACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 8.3 DEL REGLAMENTO SOBRE LA ASIGNATURA TRABAJO FIN DE GRADO (Acuerdo de 5 de marzo de 2020, del Consejo de Gobierno de la Universidad de Oviedo).

Yo Javier Sampedro Gómez-Moran,

DECLARO

que el TFG titulado “Situación de las Viviendas de Uso Turístico en España: Su afectación sobre el sector turístico” es una obra original y que he citado debidamente todas las fuentes utilizadas.

20 de mayo de 2024

Situación de las Viviendas de Uso Turístico en España: Su afectación sobre el sector turístico

RESUMEN

El sector turístico presenta un problema actual muy importante, la saturación. Que a su vez deriva en otras cuestiones paralelas, como la creciente opinión pública negativa. En este sentido, existe en España un debate importante sobre las viviendas de uso turístico, tanto a nivel político como a nivel profesional y académico se multiplican los estudios al respecto y aparecen variados aspectos relativos al mismo, que pueden ser de tipo legal, económico, competitivo o social. Este trabajo pretende revisar tanto la perspectiva económica y turística de las VUT como la situación caótica de la regulación del mismo. Las VUT, en primer lugar, deben diferenciarse claramente de otros formatos como las viviendas vacacionales. Así mismo, deben considerarse los aspectos fiscales que supongan competencia desleal. Su potencial contribución a la saturación turística. Considerar el perfil de sus usuarios. Y también los efectos perversos que pueda tener sobre la convivencia con los ciudadanos locales.

Situation of Tourist Housing in Spain: Its impact on the tourism sector

ABSTRACT

The tourism sector has a very important current problem, the saturation. This in turn leads to other parallel issues, such as the growing negative public opinion. In this sense, there is an important debate in Spain about housing tourist, both at a political level and at a professional and academic level, studies on the subject are multiplying, and various aspects related to it appear, which are legal, economic, competitive or social. This paper aims to review both the economic and touristic perspective of the housing tourist and the chaotic situation of its regulation. First, the sector differentiated housing tourist from other formats such as vacation homes. Likewise, it is also needed to take into account the fiscal aspects that represent unfair competition. Their potential contribution to tourist saturation. Consider the profile of their users. In addition, the perverse effects it may have on coexistence with local citizens.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
1. CAPÍTULO I: LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ESPAÑA	7
1.1. DEFINICIÓN ALOJAMIENTOS TURÍSTICO	7
1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	7
1.3. ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	8
1.4. SITUACIÓN GENERAL DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ESPAÑA	9
2. CAPÍTULO II: LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICOS (VUT)	11
2.1. ANTECEDENTES: TRASCENDENCIA DEL FENÓMENO AIRBNB	11
2.2. DEFINICIONES Y RASGOS DIFERENCIALES DE OTROS TIPOS DE ALOJAMIENTOS	13
2.2.1. Vivienda de uso turístico y vivienda vacacional	14
2.2.2. Viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos	14
2.3. DATOS DE LA SITUACIÓN DE LAS VUT EN EL TURISMO ESPAÑOL	15
2.4. COMPLEJIDADES REGULATORIAS DE LAS VUT EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA	17
2.4.1. Legislación aplicable: servicios de la sociedad de la información o servicios turísticos.	19
2.4.2. Fiscalidad de las VUT.	21
2.4.3. Legislación de propiedad horizontal	21
2.4.4. Control administrativo de las VUT	24
2.5. PROBLEMAS Y RETOS DE LAS VUT ANTE EL TURISMO ACTUAL	26
3. CAPÍTULO III: UNA COMPARACIÓN INTER E INTRA NACIONAL DE LAS PROBLEMÁTICAS DE LAS VUT	29
3.1. UNA REVISIÓN INTERNACIONAL: MEDIDAS ADOPTADAS EN LOS ESTADOS UNIDOS Y EN LOS PRINCIPALES PAÍSES EUROPEOS	29
3.1.1 San Francisco	29
3.1.2 Nueva York	30
3.1.3 Londres	30
3.1.4 Berlín	31
3.2. HACIA UNA PROPUESTA DE BENCHMARKING: ESTUDIO DE PRINCIPALES LÍNEAS DE FUTURO MEDIANTE UN ESTUDIO DELPHI	32
CONCLUSIONES	37
BIBLIOGRAFÍA	39
ANEXOS	42

ÍNDICE DE FIGURAS Y TABLAS

Figura 1.1: Evolución del número de viviendas en Airbnb en cinco grandes ciudades europeas	7
Figura 1.2: Evolución semestral del número de plazas de alojamientos por modalidad en España	9
Figura 1.3: Plazas de viviendas de uso turístico y en establecimientos reglados (hoteles y apartamentos) en las 20 principales ciudades españolas. Años 2010-2021	10
Figura 2.1: Ranking por país por millones de turistas anuales	12
Figura 2.2: Factores que favorecieron el rápido desarrollo del fenómeno VUT.	12
Figura 2.3: Diferentes denominaciones del alquiler de viviendas para el turismo por CCAA.	13
Figura 2.4: Diferencias y similitudes entre la vivienda vacacional y las VUT (I)	14
Figura 2.5: Diferencias y similitudes entre la vivienda vacacional y las VUT (II)	15
Figura 2.6: Evolución turismo internacional en España	16
Figura 2.7: Evolución de plazas por tipo de alojamiento	16
Figura 2.8: CCAA con más plazas de VUT	17
Figura 2.9: Variación de número de turistas por CCAA 2022-2023	18
Figura 2.10: Variación plazas VUT por CCAA	18
Figura 2.11: Impacto y comparación de la regulación de las VUT	20
Figura 2.12: Comparación trato fiscal VUT/Hoteles/Alquileres residenciales	22
Figura 2.13: Factores que favorecieron la conflictividad en el ámbito de LPH	23
Figura 2.14: Aspectos a abordar para lograr un desarrollo territorial y urbano sostenible	26
Figura 2.15: Plazas VUT gestionadas por profesionales en las principales ciudades españolas	27
Figura 2.16: Consecuencias percibidas por los vecinos de edificios con VUT	28
Figura 2.17: Evolución número de anuncios de alquiler turístico en Europa y Norteamérica	29
Figura 2.18: Evolución número de anuncios ofertado en Airbnb de alquiler turístico en Berlín	32

INTRODUCCIÓN

El sector turístico ha sido sin lugar a dudas el más afectado en su estructura y funcionamiento por la llegada de internet y sus diversas aplicaciones. En el caso que nos ocupa, la realidad es que los pisos y apartamentos de alquiler para turistas siempre han existido en las vacaciones de los españoles de las ciudades costeras, donde era habitual encontrar abundantes anuncios al respecto, en los periódicos locales. Sin embargo, justamente internet supuso un salto cuantitativo muy importante, favoreciendo la aparición de nuevos operadores que desde la red publicaban los pisos y apartamentos de alquiler. Es el caso de la pionera HomeStay y sobre todo de la potente Airbnb.

Ello supuso una multiplicación exponencial en la oferta de este tipo de alojamientos, que, además, favorecidos por las posibilidades de mayor ocupación y de precio comenzaron a traer a un número muy elevado de turistas que, además, la reacción postpandemia COVID-19 vio favorecida por el ansia de la población de salir de vacaciones.

La primera ordenación existente sobre este tipo de alojamientos se centró en la búsqueda de su legalización, dado el elevado número de denuncias que el sector turístico presentaba a la administración sobre este tipo de viviendas. Y también en la recaudación fiscal, de tal manera que la administración se ocupó exclusivamente de que esta figura abonara los correspondientes impuestos y tasas, olvidándose de la parte cualitativa, esto es de las características y funcionamiento de este tipo de oferta turística.

De esta forma llegamos a un momento actual especialmente crítico sobre esta cuestión. Dos términos recientes empiezan a afectar a los destinos españoles, y en el centro de los mismos se encuentra el caso de las denominadas viviendas de uso turístico. Tales términos son, en primer lugar, el *Overtourism*, esto es el incremento sustancial en la carta de visitantes en las principales ciudades españolas. El segundo el *Antitourism*, esto es, el rechazo de los ciudadanos locales a la presión que soporta por los turistas alojados en ese tipo de viviendas. Sin ánimo, ni mucho menos, de aportar una solución definitiva, este trabajo se centra en el estudio diverso de las problemáticas de las VUT. Es obvio que el mismo necesita asumir un doble enfoque, por una parte, regulatorio de derecho, y por otra una perspectiva económica de turismo.

Para ello el trabajo se estructura en tres principales capítulos. El primero de ellos pretende estudiar el concepto de alojamiento turístico en sus diferentes perspectivas. La definición conceptual del mismo, y su clasificación en las diversas tipologías actualmente existentes. También la normativa de ordenación de los alojamientos turísticos en general. Y finalmente una presentación de la estructura actual de la oferta de alojamientos turísticos en España.

El segundo capítulo por su parte ya se centra en el caso de las viviendas de uso turístico, por lo que resulta un capítulo amplio por crítico. Se comienza por presentar los antecedentes de lo que actualmente son las viviendas de uso turístico, prestando especial atención al rol desempeñado por el operador Airbnb. En segundo lugar, se establecen los aspectos diferenciales que la vivienda de uso turístico tiene con otras tipologías de alojamiento, con las que tiende a confundirse, en concreto, la vivienda vacacional y los apartamentos turísticos. También se incluye una revisión de los datos de situación de las VUT en el turismo español, considerando sus diferencias por comunidades autónomas. Una parte importante del capítulo se dedica a la cuestión regulatoria, haciendo un repaso a la abundante regulación española que puede afectar a la misma. Ya sea de tipo administrativo, urbanístico, fiscal o de la sociedad de la información. Este capítulo finaliza con la presentación de los principales problemas actuales que presentan las VUT y con los retos de futuro a los que deben adaptarse las mismas.

Por su parte el capítulo tercero resulta ser el más empírico del trabajo. Si bien se divide en dos partes principales. Así en primer lugar se realiza una revisión de las principales medidas adoptadas a nivel internacional por las grandes ciudades en relación a la ordenación y funcionamiento de las viviendas de uso turístico. Se incluye en este punto los casos de San Francisco, Nueva York, Londres y Berlín. En segundo lugar, se ha desarrollado una metodología Delphi sobre expertos académicos para profundizar en el conocimiento de los

principales aspectos y cuestiones que atañen a la problemática actual de las VUT, prestando especial atención a su percepción sobre la cuestión normativa y a las medidas correctoras que pueden resultar más oportunas.

Finaliza el presente trabajo con la presentación de las principales conclusiones que se han obtenido durante la elaboración del mismo. Con especial énfasis en aquellas que probienen del aprendizaje a nivel internacional y de las opiniones y aportaciones vertidas por los expertos.

1. CAPÍTULO I: LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ESPAÑA

Con este primer capítulo se pretende acercarse al mejor conocimiento del significado y de las características de lo que es un Alojamiento Turístico. Para ello, se revisarán la regulación turística que corresponda y, a tenor de esta, las modalidades de alojamiento que figuran en el sector. El capítulo finalizará con una aproximación a la situación de la oferta de este tipo de alojamientos y su evolución en los últimos tiempos.

1.1. DEFINICIÓN ALOJAMIENTOS TURÍSTICO

La Ofrecer una definición amplia del concepto de alojamiento turístico a día de hoy se tercia menos asequible de lo que pudiera parecer a priori. Dada la multiplicidad de regulaciones y la vaguedad en sus definiciones dificulta la aproximación de cara a conocer la verdadera naturaleza de esta definición.

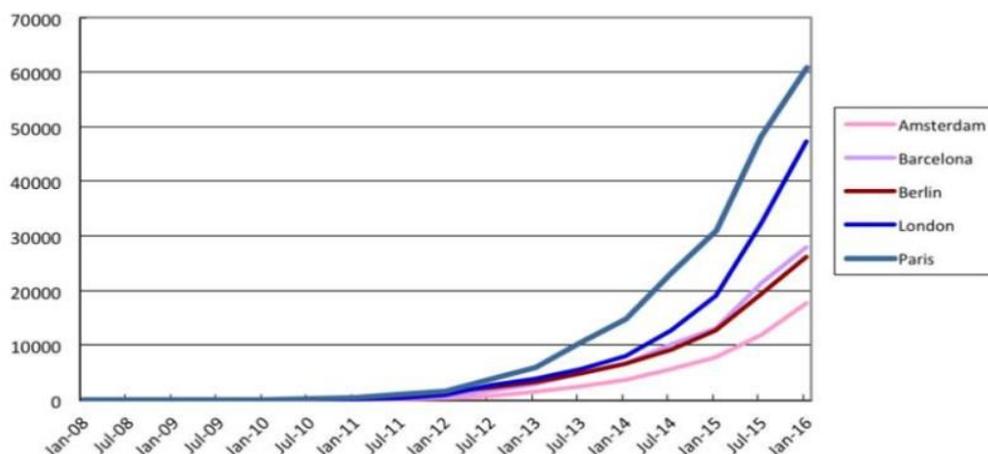
La Ley 7/2001, de 22 de junio de, de Turismo del Principado de Asturias a pesar de no ofrecer una definición concreta de lo que se debería entender por alojamiento turístico, si nos proporciona un elenco de modalidades de alojamientos que será entendidos como alojamientos turísticos. Igualmente, nos ofrece definiciones de figuras relacionadas. En el artículo 30 de la citada ley se define a las empresas de alojamientos turísticos como “aquellas que se dedican, de manera profesional y habitual, a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios”.

Por tanto, a tener de lo dispuesto por la legislación autonómica podríamos entender los alojamientos turísticos aquellos establecimientos comprendidos en las modalidades recogidas por el artículo 31 de la Ley 7/2001 que ofrezcan hospedaje o residencia a los demandantes, con o sin la prestación de servicios complementarios, a cambio de un precio. La definición extraída de la legislación del Principado de Asturias se encuentra en consonancia con la aportada por otros organismos. Por su parte la Organización Mundial del Turismo (OMT 2014) bajo su definición de alojamiento turístico entiende como tal “a aquella actividad ejercida por los establecimientos que presten servicios de hospedaje al público a cambio de un pago de forma profesional, este puede ser de modo temporal o permanente y puede incluir otros servicios complementarios”.

1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

El Para clasificar los distintos tipos de alojamientos turísticos en Asturias, nos remitimos de nuevo a la normativa autonómica, la Ley 7/2001 de Turismo. Aunque esta, como se mencionó en el anterior apartado, no ofrece una definición explícita de "alojamiento turístico", enumera varias modalidades en las que puede manifestarse esta actividad

Figura 1.1: Evolución del número de viviendas en Airbnb en cinco grandes ciudades europeas



Fuente: Coyle, D.; Yeung, T. (2016). Imagen de CNMC

Es importante destacar que, aunque la ley menciona la figura de la vivienda vacacional, no hace referencia específica a las viviendas de uso turístico. Esto se debe a que, por aquel entonces, el fenómeno de las viviendas de uso turístico apenas estaba emergiendo. La plataforma clave en este desarrollo, AirBnB, fue fundada en California en 2008, y sus efectos en Asturias no se hicieron sentir significativamente hasta hace algunos años.

El artículo 31 de dicha ley establece que la actividad de alojamiento turístico puede incluir modalidades como hoteles, apartamentos turísticos, alojamientos de turismo rural, albergues turísticos, viviendas vacacionales, campamentos de turismo, entre otros. En los artículos siguientes de la citada ley se hace referencia a las definiciones de cada una de las modalidades de alojamiento recogidas.

En respuesta a esta evolución, en 2016, el gobierno de Asturias promulgó el Decreto 48/2016 para regular las viviendas de uso turístico. Este decreto fue concebido para proporcionar un marco normativo que regule esta actividad, en vista del aumento en el uso de alojamientos privados con fines turísticos, y para equiparar normativamente esta modalidad con la vivienda vacacional, según se explica en el preámbulo de la norma.

1.3. ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

La Constitución Española en su artículo 148.1. 18ª ofrece la cesión de competencias a las Comunidades Autónomas en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. De esta manera se encuentra recogida en el artículo 22 de la Ley orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Asturias, la competencia exclusiva en materia de turismo entre otras.

Sin embargo, el gobierno central se involucrará en el sector turístico en distintos niveles, no con el propósito de entrometerse en las competencias autonómicas, sino debido a la naturaleza intersectorial y multidisciplinaria propia de esta industria. El límite de esta intervención se determinará por el alcance de los conceptos de "promoción" y "ordenación" del turismo.

La competencia asumida por las Comunidades Autónomas y ofrecida por la carta magna dio lugar a la proliferación de normativas sectoriales de diferente índole en función de la modalidad de alojamiento que se tratara en cada caso. Sin embargo, no ha sido hasta hace bien poco que las CCAA asumieron la tarea de legislar, como consecuencia de su rápido aumento, un fenómeno tan complejo como es el alquiler de viviendas de uso turístico.

Cada modalidad se encuentra recogida y definida en la Ley de Turismo del Principado de Asturias 7/2001, excepto las VUT que fueron reguladas años más tarde por el Decreto 48/2016.

Por su parte, cada modalidad tiene a su vez su particular desarrollo en diferentes instrumentos normativos:

- **Guías de turismo:** Decreto 59/2007, de 24 de mayo, de reglamento regulador de la profesión de guía de turismo en el Principado de Asturias (B.O.P.A. 21/06/2007)
- **VUT y vivienda vacacional:** Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico (B.O.P.A. 17/08/2016)
- **Intermediación turística:** Decreto 60/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las empresas de intermediación turística (B.O.P.A. 21/06/2007)
- **Restauración:** Decreto 32/2003, de 30 de abril, de ordenación de la actividad de restauración (B.O.P.A. 12/05/2003)
- **Turismo activo:** Decreto 111/2014, de 26 de noviembre, de Turismo Activo (B.O.P.A. 04/12/2014)
- **Alojamientos rurales:** Decreto 143/2002, de 14 de noviembre, de Alojamientos de Turismo Rural (B.O.P.A. 02/12/2002)
- **Campamentos de turismo y áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito:** Decreto 61/2022, de 23 de septiembre, de Ordenación de campamentos de turismo y áreas especiales de acogida de autocaravanas en tránsito (B.O.P.A. 04/10/2022)

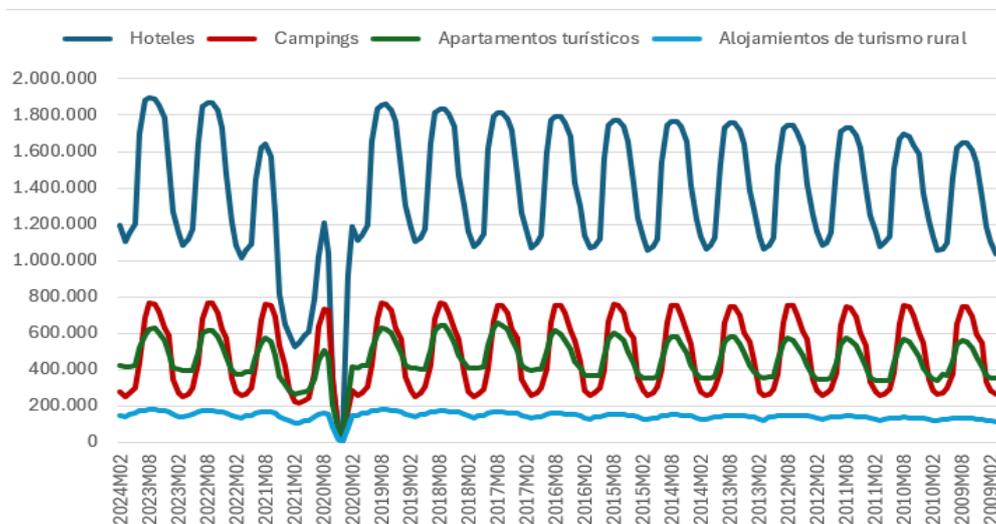
- **Establecimientos hoteleros.** Decreto 18/2023, de 2 de marzo, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros (B.O.P.A. 14/03/2023)
- **Apartamentos turísticos:** Decreto 60/86, de 30 de abril, sobre ordenación de los apartamentos turísticos (B.O.P.A. 27/06/1986)

1.4. SITUACIÓN GENERAL DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ESPAÑA

En relación con la oferta turística encontramos una evidente disparidad en relación al crecimiento que han experimentado las distintas modalidades. Si bien existe una tendencia al alza de manera generalizada del número de alojamientos de todas las modalidades de alojamiento turístico, en el caso de las VUT se trata de un aumento mucho más acuciado. En este sentido se pronuncian Ana Medina López y Belén Fernández de Alarcón Roca (2021) pues si bien nos encontramos modalidades de alojamiento competidoras, como hoteles, apartamentos turísticos y VUTS, estas no compiten en igualdad de condiciones como consecuencia de la normativa a la que se ajusta cada tipología.

La escalada sin precedentes del número de viviendas ofertadas con fines turísticos ha venido también respaldada, como recoge en su obra Nicolas Alejandro Guillen Navarro (2015), por el avance tecnológico y la aparición de plataformas P2P online que dan lugar a los “Viajeros 3.0”.

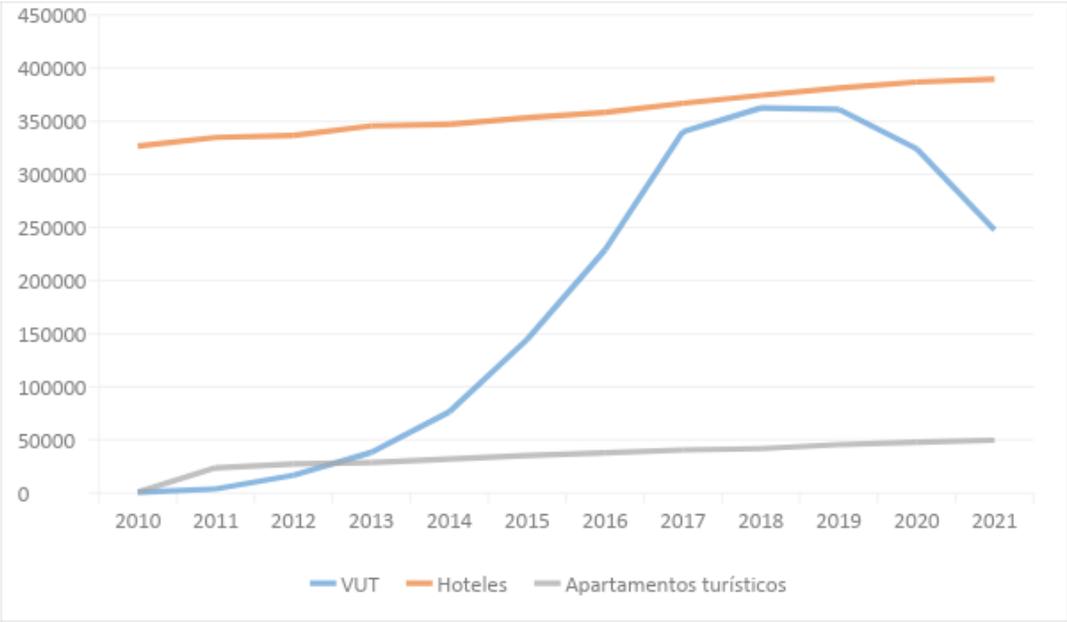
Figura 1.2: Evolución semestral del número de plazas de alojamientos por modalidad en España



Fuente: INE

En este sentido, recoge la asociación EXCELTUR (2022) que como se puede ver en el gráfico de a continuación, el número de plazas de VUT experimentó un incremento medio anual del 105% entre los años 2010-2019, con respecto de al 2,3% de las plazas de alojamientos reglados.

Figura 1.3: Plazas de viviendas de uso turístico y en establecimientos reglados (hoteles y apartamentos) en las 20 principales ciudades españolas.



Fuente: AirDNA y Encuesta de Ocupación Hotelera (INE)

2. CAPÍTULO II: LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICOS (VUT)

En este segundo capítulo nos remontaremos al inicio de este fenómeno explosivo, como ha sido la continua proliferación de las VUT desde la aparición de las plataformas intermediarias, cuestionablemente colaborativas, y trataremos de proporcionar una definición inequívoca de estas viviendas turísticas para a continuación diferenciar del resto de modalidades. Su descontrolado desarrollo a nivel mundial nos insta a poner en datos su alcance en el estado español, así como describir cuales han sido las principales vías jurídicas para atajar dicha expansión. El contexto dado, nos servirá para concluir el capítulo esgrimiendo, a grandes rasgos, los problemas y retos que habrá que abordar de cara a lograr un modelo más sostenible de lo denominado hoy en día como turismo colaborativo.

2.1. ANTECEDENTES: TRASCENDENCIA DEL FENÓMENO AIRBNB

El arrendamiento de viviendas para el hospedaje de un corto periodo de tiempo, cualquiera que sea su denominación, ha supuesto una práctica habitual por los turistas desde mucho antes del debate social que hoy nos deja el fenómeno de las VUT. Sin embargo, la contratación de estos servicios de alojamiento no suponía un problema por aquel entonces ya que los propietarios no disponían de los canales actuales.

Muchos autores hablan de una democratización del turismo en tanto que hace unos años se trataba de una actividad elitista, y hoy conforma uno de los principales motores socioeconómicos de una amplia mayoría de países. La aparición de alojamientos diferentes a los hoteles a mediados del siglo XX supuso un cambio pese a que seguían siendo gestionados por entidades empresariales. No fue hasta la apertura de España al mundo con la llegada del turismo internacional cuando propietarios de viviendas comenzaron a ofrecer a otros particulares servicios de hospedaje de manera vacacional.

El yacimiento del turismo se ha dado en los últimos años con una mejora tecnológica que ha favorecido una explotación de este sin precedentes, pero en ocasiones desbordada por los instrumentos legales para abordar sus consecuencias. El abaratamiento de los medios de transporte, con la aparición de compañías low cost y las plataformas de carsharing, y el acceso a la información ante, durante y después del viaje, han funcionado como catalizadores del fenómeno. El turista comparte experiencias, dando lugar a viajeros con más conocimientos y menos probabilidad de decepción gracias a los foros, recomendaciones, fotos, páginas web y demás medios de información. (Blanco-Quesada, 2014)

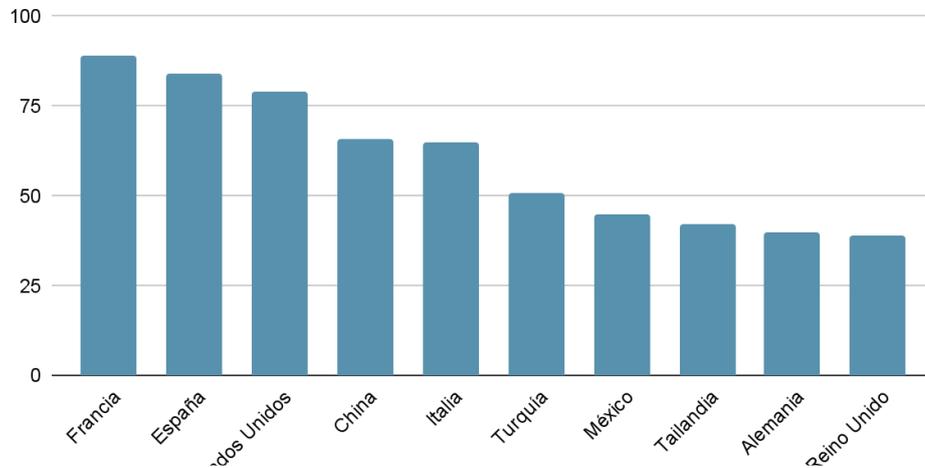
La aparición de plataformas web se dio además en una situación de crisis económica. En los años anteriores a que explotara la burbuja inmobiliaria y como consecuencia de esta, muchos españoles eran poseedores de una segunda vivienda cuyo valor se había visto mermado dada la pérdida de poder adquisitivo de la clase media española. De esta manera, los propietarios encontraron en las plataformas P2P una vía para obtener unos ingresos extra de todas estas viviendas que habían quedado vacías. Bajo este contexto aparece el fenómeno de las conocidas como plataformas de economía colaborativa, extendido a otros ámbitos como el del transporte (UBER) o del servicio de reparto o delivery (Glovo).

Un concepto cuya definición se ha ido moldeando a merced de las circunstancias con las que se ha ido encontrando. El término acuñado por los autores Marcus y Joe(1978) se enmarca como una actividad gratuita donde diversos sujetos cooperan aportando sus bienes y servicios con el fin de satisfacer recíprocamente sus necesidades, pero sin ánimo de lucro por ninguna de las partes. Se trata de una definición alejada de la realidad actual donde nos encontramos plataformas con una dudosa naturaleza colaborativa.

En este sentido los autores Botsman y Rogers (2010) adaptaron esta definición a tal y como lo entendemos hoy en día: “sistema económico basado en el uso compartido de bienes o servicios infrautilizados de forma gratuita o mediando un precio, directamente por particulares, a través de plataformas en línea”. Sin embargo, cabe recalcar que hoy en día la infrautilización del bien o servicio ha dejado de ser una premisa en muchos casos. Así el turismo colaborativo es un modelo de negocio que abarca servicios de alojamiento, servicios de movilidad, servicios de gastronomía y restauración, así como otros servicios turísticos que engloban actividades de ocio, deporte o cultura.

El auge de estas plataformas de turismo colaborativo recaló en un ecosistema propicio para su propagación; España, el segundo país del mundo que más turismo recibe, atrayendo en el año 2023 un total de casi 85 millones de turistas. La aportación del turismo al PIB español en el último cuatrimestre de 2023 fue del 12,8% lo que lo convierte en motor fundamental para la economía nacional. Ranking por país por millones de turistas anuales

Figura 2.1: Ranking por país por millones de turistas anuales



Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT)

En definitiva, la rápida y descontrolada propagación de este fenómeno ya existente ha venido como consecuencia de la idoneidad de España para su expansión y a tenor del contexto socioeconómico experimentado en las últimas décadas. Un escenario propicio que coincide con la aparición de un medio, como son las plataformas de economía colaborativa, que ejercen las labores de intermediación y abaratan drásticamente los costes de acceso al mercado para los particulares.

Figura 2.2: Factores que favorecieron el rápido desarrollo del fenómeno VUT.



Fuente: Elaboración propia

2.2. DEFINICIONES Y RASGOS DIFERENCIALES DE OTROS TIPOS DE ALOJAMIENTOS

La Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas, reformó el artículo 5 de la LAU cediendo la competencia a las Comunidades Autónomas a la hora de regular el arrendamiento de viviendas con fines turísticos o vacacionales. Después de la promulgación de esta ley y las diferentes normativas emitidas por cada uno de los legisladores autonómicos, el término conocido a nivel estatal como "alojamiento privado para el turismo en viviendas" dio lugar a un amplio abanico de denominaciones para referirse a esta misma forma de alojamiento.

Figura 2.3: Diferentes denominaciones del alquiler de viviendas para el turismo por CCAA.



Fuente: Elaboración propia

Dada esta multiplicidad de terminologías y regulaciones, en el presente trabajo nos ceñiremos a la relativa a la normativa sectorial del Principado de Asturias y las definiciones que ésta nos proporciona.

La Ley de Turismo del Principado de Asturias 7/2001, si bien nos da un elenco de modalidades de alojamientos turísticos, nada dice acerca de las VUT. Esto es como consecuencia de que no fue hasta 2013 cuando, debido al rápido aumento de este fenómeno fomentado por las plataformas de economía colaborativa, se le cedió la competencia a las CCAA de regular el fenómeno de las VUT, hasta entonces regulado como un arrendamiento destinado para un uso distinto del de la vivienda por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Su novación como un fenómeno turístico propició la propagación de normativas sectoriales, por ser el turismo una competencia adquirible por las CCAA en virtud del artículo 148.1.18ª de la Constitución Española.

De esta manera, el legislador asturiano promulgó el Decreto 48/2016 donde en su artículo 12 define a las VUT (viviendas de uso turístico) como *“aquellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual”*.

A continuación, en el artículo 13 de la citada norma, aparecen reflejados los requisitos a cumplir por estos alojamientos:

- Cédula de habitabilidad y cumplimiento de condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- Deben estar suficientemente amuebladas y provistas del mobiliario necesario para una ocupación inmediata (electrodomésticos, enseres, cubertería, menaje...) además de un perfecto estado de mantenimiento, limpieza e higiene.

- Suministro y funcionamiento eficiente de agua fría y caliente, de energía eléctrica y calefacción, así como de un extintor e iluminación de emergencia.
- Habitaciones con ventilación directa al exterior o a patios no cubiertos y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas.
- Número de baños proporcional a los usuarios alojados (al menos un baño por cada 6 plazas).
- Deberán estar en concordancia con lo requerido en la normativa en la que se regulan las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas, además de ceñirse a la capacidad establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la declaración responsable.
- Colocación de pictograma identificativo en el exterior de estas con las siglas “VUT”.

2.2.1. Vivienda de uso turístico y vivienda vacacional

Sí se hace mención, en la Ley de Turismo 7/2001, a la figura de la vivienda vacacional, una figura de alojamiento cuya regulación complementaria viene enmarcada en el Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales. Sin embargo, pese a que el nombre nos pueda presentar confusiones con las VUT, reguladas por el Decreto 48/2016, suponen modalidades diferentes.

Figura 2.4: Diferencias y similitudes entre la vivienda vacacional y las VUT



Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, en el Principado de Asturias existen dos figuras de viviendas privadas como alojamiento turístico según estemos ante una vivienda sujeta a la Ley de propiedad horizontal o se trate, por el contrario, de una vivienda sin vecindario y por tanto no sujeta a esta ley.

2.2.2. Viviendas de uso turístico y apartamentos turísticos

En ocasiones se suele mencionar el alojamiento de los apartamentos turísticos por error para hacer alusión al fenómeno de las VUT. Esta confusión viene motivada por la diversa terminología que nace como consecuencia de la multiplicidad de normativas sectoriales que existen hoy en día en cada CCAA. Sin embargo, a pesar de que tienen características comunes, cada término hace referencia a una modalidad diferente.

Los apartamentos turísticos están previstos en la Ley de turismo del Principado de Asturias y desarrollados por el Decreto 60/86, de 30 de abril, sobre ordenación de los apartamentos

turísticos. En estas regulaciones se hace alusión a ellos como “bloques o conjuntos de unidades de alojamientos”, que además de las instalaciones particulares de hospedaje, están provistas de zonas y servicios comunes. Estos edificios o complejos son creados exclusivamente para el alquiler para turistas y funcionan bajo la gestión de profesionales o empresas del sector turístico.

Por su parte, las viviendas de un edificio son alojamientos creados con la finalidad de albergar personas de manera estable, siendo ésta su vivienda habitual. Las VUT, además, se entienden como una vivienda que se alquila ocasionalmente de cara a generar un ingreso extra para el particular, pero en ningún caso como un alojamiento concebido y gestionado en todo caso con fines turísticos.

Figura 2.5: Diferencias y similitudes entre la vivienda vacacional y las VUT



Fuente: Elaboración propia

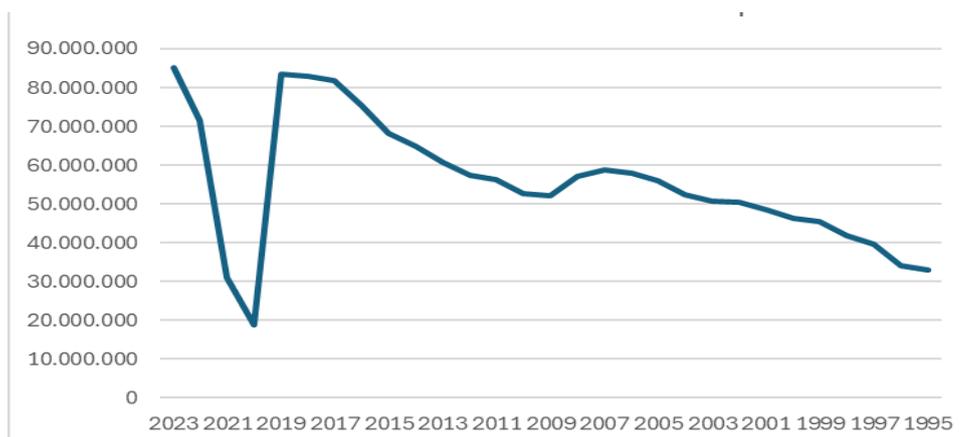
2.3. DATOS DE LA SITUACIÓN DE LAS VUT EN EL TURISMO ESPAÑOL

España, como ya hemos mencionado, es un destino turístico con un gran poder atractivo para todo tipo de turistas. El número de turistas aumenta cada año, y es que los últimos datos publicados por el INE, del primer trimestre del año 2024, recogen un incremento del 17,7% y una variación del 21% en el mes de marzo con respecto a los datos emitidos en marzo de 2023.

La expansión del turismo español precisaba de un incremento de las plazas para abarcar toda esa nueva afluencia. De esta manera, nos encontramos un crecimiento dispar según el tipo de alojamiento; mientras que el número de plazas de alojamientos turísticos tradicionales, como los hoteles, registraron un aumento del 1,4% en el mes de agosto de 2023 con respecto

al mismo mes del año 2022, las plazas de alquileres de VUT se han disparado un 9,56%, en las mismas fechas.

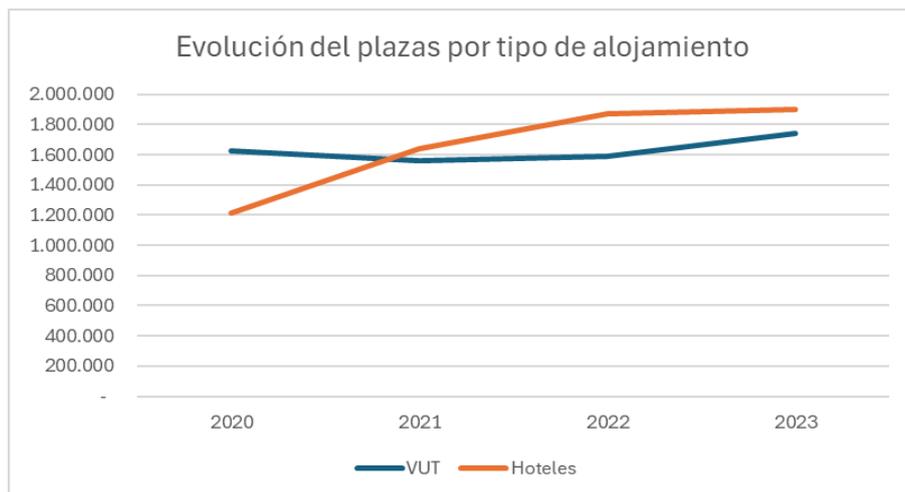
Figura 2.6: Evolución turismo internacional en España



Fuente: Datosmacro.com

Si bien la expansión más acelerada del fenómeno tuvo lugar entre su aparición, en torno al año 2010, y el año 2019 su tendencia continúa al alza en número de alojamientos y, por tanto, en número de plazas. Y es que, como apunta la revista REVITUR (2022) durante ese periodo el incremento medio anual de plazas de las VUT fue del 105%, frente al 2,3% de las plazas de alojamiento reglados.

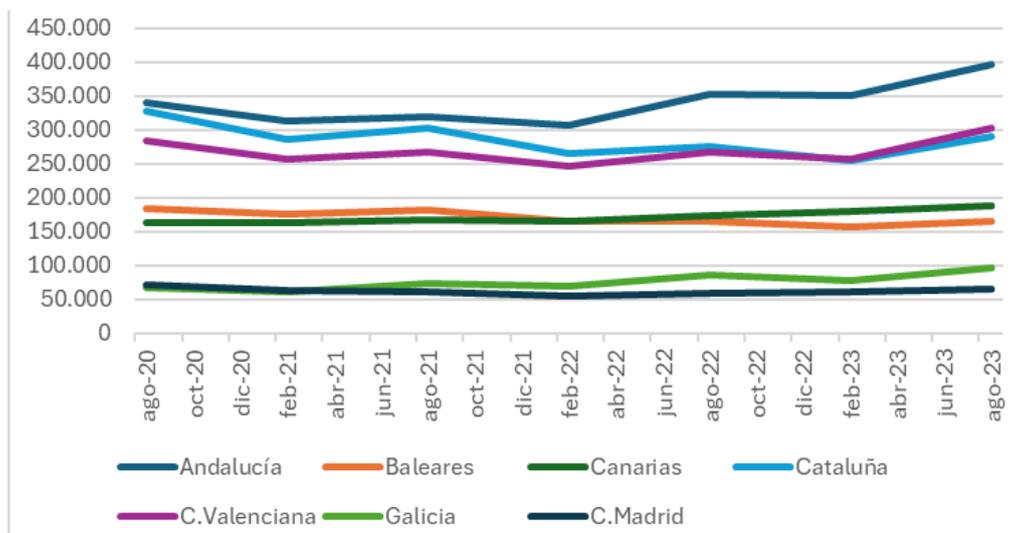
Figura 2.7: Evolución de plazas por tipo de alojamiento



Fuente: INE

En cuanto a la distribución de este fenómeno, si bien ha venido condicionada por la respuesta de las entidades locales, observamos que en Andalucía, Cataluña y La Comunidad Valenciana es donde se aglutinan una mayor cantidad de viviendas destinadas al turismo y de plazas disponibles. Y es que fueron en estas regiones del sur y este de la península, dada su tradición turística y sus condiciones climáticas favorables para este, donde aparecieron los primeros resquicios de este fenómeno y una evolución más vertiginosa hasta el momento. A pesar de que la epidémica proliferación del fenómeno en estas áreas se observa que desde el año 2020, año a partir del cual comienza a funcionar la estadística del INE sobre las VUT, la variación, en muchas de estas regiones, se ha estancado o ha experimentado un crecimiento más contenido.

Figura 2.8: CCAA con más plazas de VUT



Fuente: INE

Hay múltiples razonamientos que vienen a explicar la evolución contenida en estas CCAA en los últimos tiempos:

- Cambios en las preferencias de los turistas cansados del sol y playa, en busca de experiencias de aventura y temperaturas más suaves.
- Cambio climático lo cual deja a estas regiones en condiciones de escasez de agua y temperaturas difícilmente soportables en algunos meses de verano.
- Problemas de convivencia y experiencia del turista dando lugar al exceso de oferta de viviendas de uso turístico en estas zonas.
- Auge de las regulaciones para atajar su descontrolada expansión y los conflictos ocasionados con las VUT.

Sin embargo, esto no ha supuesto ni mucho menos una desescalada del conflicto; sino que este está migrando. Pese a no tratarse de las CCAA con más VUTs, las regiones costeras del norte y noroeste de España comienzan a padecer los efectos más severos de las VUT. Un turismo fundamentalmente nacional, donde las plazas de este tipo de alojamiento han crecido entre los años 2020 y 2023 más de un 40% y entre un 15% y 10% entre los años 2022 y 2023.

Pese a que los datos registrados en estas CCAA en cuanto a la cantidad de estos alojamientos no son tan alarmantes, su atractivo turístico, con temperaturas más suaves y destinos que ofrecen otro tipo de turismo, además de sus reducidos precios, provocan que hoy el número de plazas de VUT en Galicia, Cantabria y el Principado de Asturias ya supere a las plazas ofertadas por los hoteles en estas regiones.

Por último, cabe destacar que, según las estimaciones, ofrecidas por las principales plataformas online, el 21% de las plazas ofertadas en las principales ciudades entran y salen del mercado entre la temporada alta y los meses de menor actividad. Esta proporción de VUT se relaciona, por lo general, a aquellas que no cumplen con la legislación sectorial y que no se comercializan bajo una gestión profesionalizada. Una situación que dificulta aún más, si cabe, la identificación y el análisis de estas.

2.4. COMPLEJIDADES REGULATORIAS DE LAS VUT EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

La regulación de las VUT, lejos de ser algo novedoso, se remonta a la Orden del 17 de enero de 1967 sobre *Ordenación de los apartamentos, bungalós y otros alojamientos similares de*

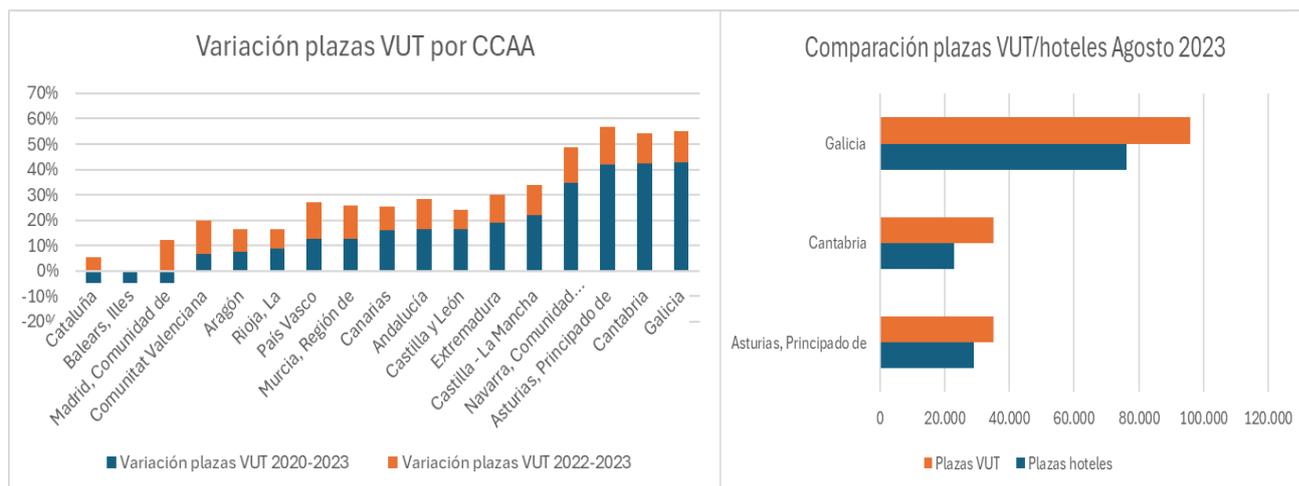
carácter turístico. Esta disposición se vio afectada por la cesión de competencias a las CCAA otorgada por la CE hasta la llegada del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales, la cual gozó de gran importancia ya que distinguía de manera inequívoca las viviendas turísticas vacacionales del resto de figuras.

Figura 2.9: Variación de número de turistas por CCAA 2022-2023



Fuente: INE

Figura 2.10: Variación plazas VUT por CCAA



Fuente: INE, Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad

El testigo de la contratación de servicios de alojamiento de viviendas para el turismo vino recogido, a nivel estatal, en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cual en su artículo 1 se presenta como el *“régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda”*. En este sentido, el artículo 3.2 de la LAU recoge como usos distintos de la vivienda *“los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren”*.

Sin embargo, el marco regulatorio actual del alquiler de las viviendas turísticas se encuentra fragmentado, como consecuencia de la reforma que afecta a la LAU, fraguada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas. Esta norma modificaba el artículo 5 de la LAU, al cual le añadía un apartado adicional en el que disponía lo siguiente:

e) *“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”.*

Si bien esta decisión del legislador ya dejaba un marco regulatorio de la vivienda turística enmarañado, el Real Decreto-Ley 7/2019 ampliaba la aplicación de la reforma de la Ley 4/2013 incluyendo en el artículo 5e) de la LAU además de las viviendas cedidas “comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística” también aquellas que hubieren sido comercializadas o promocionadas por cualquier otro medio.

La nueva virtualidad que dejaba esta reforma y que ha llegado a nuestros días, permite a las Comunidades Autónomas regular el alquiler vacacional mediante la aprobación de leyes específicas, derivadas de una normativa sectorial turística, como recoge el artículo 5 apartado e) de la LAU a día de hoy.

En cuanto a las consecuencias, la Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Oviedo, Herminia Campuzano Tomé se manifiesta en este sentido y dice que *“se modifica el artículo 5e) sin tomar en cuenta otras previsiones legales, ni consecuencias que de su adición derivan en el ámbito de la legislación civil arrendaticia, dejando prácticamente vacío de contenido el artículo 3.2 LAU y difuminando aún más la línea divisoria entre los arrendamientos de temporada civiles y la cesión temporal de uso del artículo 5e)”.*

La sobrevenida multiplicación de las viviendas de uso turístico en los últimos tiempos y la vía abierta por el legislador estatal a las Comunidades Autónomas para hacerse con el control legislativo de este fenómeno dio lugar a una pronta proliferación de normativas específicas reguladoras de las VUT. Sin embargo, como consecuencia de la diversidad geográfica, turística y urbanística de cada región nos encontramos regulaciones con contenidos dispares y heterogéneos que no han conseguido atajar por completo esta compleja situación que acarrea el alquiler de la vivienda de uso turístico.

Los esfuerzos legislativos de las CCAA han ido destinados a frenar la rápida expansión del alquiler de las VUT de cara a proteger el sector turístico y los efectos colaterales de este fenómeno como la gentrificación o la subida de precios de los alquileres entre otros. Si bien es cierto que los esfuerzos legislativos dieron sus frutos de cara a contener el fenómeno en un principio, esta ha dejado un rastro de controversias y debates en cuanto a las normativas aprobadas.

A pesar de los fructíferos esfuerzos en un primer momento del legislador autonómico, y si bien en el momento que se introdujeron las medidas se consiguió atajar parcialmente el problema, después de la pandemia COVID-19, como consecuencia de las buenas previsiones de recuperación económica y la alta rentabilidad de estos alojamientos, el fenómeno reflotó y continuó con su expansión.

En este sentido también cabe resaltar la Ley de Vivienda 12/2023, una ley que limitaba los precios máximos de los alquileres, pero sin tener en cuenta a las VUT. De esta manera se ha producido una migración de los alquileres residenciales de viviendas hacia el uso turístico el cual no está sujeto a límites en el precio del alquiler y además ofrece una rentabilidad mucho más atractiva.

2.4.1. Legislación aplicable: servicios de la sociedad de la información o servicios turísticos.

La ausencia de un marco claro para regular las actividades de las plataformas y la falta de un dictamen jurídico definitivo por parte del legislador ha llevado a los tribunales a resolver numerosos litigios, especialmente en lo que concierne a la plataforma Airbnb, la más prevalente en el sector.

Figura 2.11: Impacto y comparación de la regulación de las VUT



Fuente: REVITUR 2022

Los alojamientos turísticos tradicionales han sido los primeros y los que más recurrentemente se han mostrado disconformes con el trato favorable que reciben las VUT, denunciando una competencia desleal dentro del sector. Y es que son a su vez muchas las partes dentro del sector que han enjuiciado el dudoso carácter colaborativo de las plataformas online a través de las cuales se comercializan las VUT.

El debate se da en torno a si estas plataformas colaborativas llevan a cabo una actividad propia de la sociedad de la información o si, por el contrario, los servicios de estas empresas están directamente relacionados con la atención que se presta a través de estas y que por tanto deberían ir sujetas a las normativas propias del sector.

Este debate no solo se ha dado en el ámbito del alojamiento turístico, ya que las plataformas de este tipo han fructificado también en otros ámbitos como el de la movilidad. Y es que parte del debate se ha visto avivado por las decisiones desiguales de los tribunales europeos.

Cabe hacer referencia al Asunto C-435/15 (Asociación Profesional Élite Taxi/Uber Systems Spain S.L.) que viene a tratar un conflicto relacionado con la plataforma de movilidad UBER, empresa que se define a sí misma como una “empresa de Tecnología que facilita, por medio de su aplicación, que conductores privados encuentren personas”. La conclusión del tribunal señaló que esta no podía ser considerada como una empresa que prestaba servicios propios

de la sociedad de la información y que, por tanto, debía atenerse a la normativa relativa al sector del transporte de personas. El control que ejerce sobre los precios máximos, sobre la idoneidad de los conductores y la calidad de los vehículos fueron los argumentos que fundamentaron esta decisión.

Sin embargo, en el Caso C-390/18 (Airbnb Ireland contra association pour un hébergement et un tourisme professionnel), aunque no sin controversia, las conclusiones del tribunal fueron diferentes. De esta manera, en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del 20 de diciembre de 2017, se apreció los servicios de la plataforma AirBnb como propios de la sociedad de la información, limitándose a la intermediación entre usuarios oferentes y demandantes y no prestando ningún servicio relacionado con el alojamiento. La línea argumental se guio por analogía con respecto al caso de UBER, señalando que no se apreciaba una influencia decisiva en la fijación de precios ni tampoco un control de calidad sobre los alojamientos o aptitud de los anfitriones. La única diferencia con otros medios tradicionales de intermediación era el empleo de internet y las nuevas TIC para promocionar las viviendas.

Como resultado, el sector hotelero se continúa viendo afectado por el trato favorable de estas plataformas y persiste en su disconformidad ante la competencia desleal a la que se enfrentan los alojamientos turísticos tradicionales para competir en el mercado.

2.4.2. Fiscalidad de las VUT.

Si bien es cierto, que el turismo de las ciudades españolas, debido a la alta demanda turística y a la amplia oferta de VUT, supone un gran impulso económico, este no se traduce en una recaudación proporcional para los diferentes entes públicos. Se tratan de alojamientos que, debido a su esquema fiscal, la opacidad en su explotación, el reducido nivel de profesionalización en su gestión y el alto grado de intermediación de plataformas online que facturan en territorios con impuestos o regulaciones fiscales offshore, provocan una menor contribución a las arcas públicas de lo que lo hacen el resto de las modalidades turísticas.

A la hora de poner el problema en cifras, nos encontramos que mientras que en el caso de las VUT gestionadas por particulares o empresas profesionales generaban unos ingresos fiscales de 1.626€ y 2.733€ respectivamente, la aportación fiscal de un hotel medio estaría en torno a los 8.213€, lo que supone una recaudación 5 y 3 veces mayor en comparación con los casos de las VUT.

Esta menor aportación fiscal viene dada por:

- Exención de tributación del impuesto de valor añadido (IVA) para los gestores individuales de VUT, cuyos anuncios suponen el 72,6% y el 66,9% de plazas ofertadas.
- Si bien el formulario 179 ha ayudado a mejorar la información disponible para la agencia tributaria, existe aún una gran falta de transparencia la cual incentiva a no declarar estas rentas y que dificulta la fiscalización de estos ingresos.
- Un menor volumen de empleo generado por las VUT en comparación con los alojamientos tradicionales, lo cual se traduce en menos ingresos declarados en el IRPF y menores cotizaciones a la seguridad social.
- Beneficio fiscal derivado de bases catastrales y tipos del IBI aplicados normalmente a ciudadanos locales que hacen usos normales de su vivienda. Por su parte los inmuebles donde se presta alojamiento turístico tradicional se enfrentan a tipos y bases más altas.

2.4.3. Legislación de propiedad horizontal

La convivencia entre los residentes habituales (sometidos a la LAU) y los eventuales huéspedes turísticos alojados en viviendas es otro de los principales puntos de conflicto del fenómeno VUT. Los edificios son un punto de conflictividad en sí mismos, que ha venido acentuado por la masificada oferta de viviendas para alquileres turísticos. Esta tensión ha venido dada por diversos factores que han venido perjudicando al propietario de vivienda residencial y que aún no obstan de una regulación adecuada: gentrificación, problemas de seguridad en las viviendas y edificios, molestias ocasionadas a los residentes... Esta

situación ha dado lugar a diferentes medidas por parte de los ayuntamientos y entidades locales.

Figura 2.12: Comparación trato fiscal VUT/Hoteles/Alquileres residenciales

FISCALIDAD	
VUT COMERCIALIZADA POR PROPIETARIO PARTICULAR	-IRPF -IBI
VUT COMERCIALIZADA POR EMPRESA GESTORA	-IRPF PROPIETARIOS Y TRABAJADORES DE LA GESTORA -IS GESTORA -IBI+IAE GESTORA -IVA -COTIZACIONES A LA SS
HOTELES	-IRPF TRABAJADORES -IS -IBI+IAE -IVA -COTIZACIONES A LA SS

Fuente: Elaboración propia con datos de REVITUR 2022

De esta manera subyace un conflicto jurídico entre los propietarios que disponen su vivienda como explotación destinándola al alojamiento de turistas y aquellos que hacen un uso residencial de su vivienda y que no quieren ver alterado su día a día por el tránsito de turistas con diferentes ritmos de vida. Queda patente la disconformidad de las comunidades de propietarios y reclaman poder de decisión para atajar estas situaciones. El instrumento para regular la convivencia en el contexto de una comunidad vecinal cae en manos de la Ley de Propiedad Horizontal, una norma dispuesta en tiempos donde el legislador aún era ajeno a este fenómeno que años más tarde invadiría diferentes campos de la sociedad.

En atención a las plegarias de estos se promulga Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, un texto normativo cuyos puntos más relevantes son:

- Se da una redacción definitiva de la letra e) del Artículo 5 de la LAU.
- Modificación del artículo 17 de la LPH: se le añade un nuevo apartado 12, que facilita la modificación de los estatutos comunitarios pasando de la unanimidad al voto de tres cuartas partes para dar lugar a esta.
- Posibilidad de establecer “*cuotas de gastos especiales*” o “*incrementos en la participación de los gastos comunes*” (hasta un 20%) a las VUT.

Sin embargo, la prohibición de viviendas turísticas, por el cuórum de 3/5, será de carácter excepcional, necesitan la unanimidad en los casos ordinarios. Así mismo, cabe recalcar la irretroactividad de estas medidas o límites, por lo que el acuerdo de la junta de propietarios no podrá anular aprobaciones anteriores, es decir, en los casos que ya se venía desarrollando la actividad de alquiler turístico o que se hubiera reservado el derecho de hacerlo.

Por otro lado, la alta rotación de los inquilinos de VUT vuelve ineficaces las herramientas proporcionadas por las LPH para atajar circunstancias desagradables. Entre estos instrumentos para atajar estas situaciones nos encontramos la acción de cesación recogida en el artículo 7.2 LPH la cual señala que esta podrá ser ejercitada cuando se den situaciones molestas aun cuando hubiera sido permitida por la CCPP. En este sentido, los residentes habituales buscan que los tribunales tengan el uso turístico de la vivienda como molesto. Sin embargo, se trata de una acción poco efectiva dada la exigencia probatoria y el corto tiempo de los arrendamientos. Por otro lado, existe una elevada vaguedad en el concepto de actividades dañosas o molestas, que, a pesar de los esfuerzos doctrinales por definirlos, estos

arrojado poca luz (FUENTES-LOJO RIUS 2018). Son muchos los juristas que apuntan, en este sentido, a la necesidad de proporcionar medidas ágiles a las CCPP para cesar o interrumpir la actividad de uso turístico si se acreditan efectivamente daños, comportamientos o situaciones molestas; y no comparten la idea de una prohibición en sí del uso turístico en el edificio.

La ineficacia y la falta de medios normativos de la LPH actual para dar respuesta a los conflictos que origina este fenómeno y la vaguedad conceptual de los textos normativos han obligado en a los tribunales a intervenir llevando a cabo una ardua labor de interpretación.

Figura 2.13: Factores que favorecieron la conflictividad en el ámbito de LPH



Fuente: Elaboración propia con datos de REVITUR 2022

La inadecuación de la LPH y la descentralización de la normativa entorno a las VUT favorece que no exista un pronunciamiento uniforme e inequívoco ante los debates generados. En este sentido cabe hacer mención de dos sentencias pioneras Tribunal Supremo que han supuesto un paso adelante en la regulación de este ámbito sentando una jurisprudencia que da respuesta a parte de las preguntas formuladas. Hablamos de la STS 1643/2023 un pronunciamiento reciente, de finales del año 2023, al cual acompañaría a continuación una decisión del mismo órgano sobre un procedimiento con una comunidad de vecinos de San Sebastián.

La sentencia versa sobre la denuncia interpuesta por la CCPP de un edificio de 20 plantas en cuyos estatutos se encontraba expresamente recogida la prohibición de establecer cualquier tipo de actividad comercial o mercantil en los pisos del edificio limitando el uso de estas al residencial, contra la propietaria de 2 inmuebles a los que se les había otorgado desde el Principado y el ayuntamiento la licencia de Vivienda de Uso Turístico, y contra la arrendataria de estos. Pese a que se desestimó la demanda tanto en primera instancia como en la Audiencia Provincial de Asturias el caso llegó a la Sala Civil del Tribunal Supremo.

El tribunal dictamina que efectivamente están prohibidas por los estatutos las actividades de naturaleza empresarial y comercial e incluye así el uso turístico de la vivienda como una actividad económica en cuanto al *“alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica”*. La decisión del Tribunal Supremo permite concluir que

efectivamente el alquiler turístico de viviendas es una actividad mercantil de acuerdo con el espíritu de los estatutos.

Por último, cabe señalar el apunte del TS en la estimación del recurso de ambos casos, donde lo inicia mencionando que el caso del que procede pronunciamiento no trata asuntos referidos a la modificación de la LPH llevada a cabo por el RDL 7/2019, en materia de prohibición o limitación eventual del alquiler turístico por acuerdo de 3/5 partes de la junta vecinal, sino que en el procedimiento los estatutos de las CCPP tenían ya efectivamente incluida la prohibición de llevar a cabo actividades económicas en las viviendas del edificio.

2.4.4. Control administrativo de las VUT

Las VUT constituyen, en muchos casos, una oferta eventual que se activa, principalmente en el periodo estival, y se desactiva en los meses menos proliferos al turismo. Además, estos alojamientos se comercializan, en muchos casos, por particulares a través de plataformas online no sujetas a la normativa turística, lo que dificulta la obtención de datos y el control efectivo de la actividad. Por tanto, nos encontramos una serie de situaciones que dificultan el control del uso de viviendas para fines turísticos, una actividad que permite el empleo de la vivienda para el hospedaje incluso por días y que no ha venido acompañada de una regulación que efectivamente ponga cerco a estas situaciones.

La encuesta de FRONTUR del INE recoge que 9,74 millones se alojaron en viviendas de alquiler y que 9,78 millones de turistas internacionales pernoctaron en viviendas de familiares y amigos. Unos datos que vienen a confirmar con mayor firmeza, si cabe, la existencia de economía sumergida en el ámbito de las VUT. Así mismo, ya en el año 2016 el Ayuntamiento de Barcelona encargó un estudio donde se concluye que el 39,5% de la oferta era ilegal, llevando a cabo su actividad en un espacio no regulado dando lugar a situaciones de intrusismo y competencia desleal.

La cesión a las CCAA para regular las VUT alude también a la inspección del sector, lo que se entiende por la “*disciplina turística*”, como aquella actividad de control, inspección y sanción llevada a cabo por la administración turística sobre las empresas y actividades del sector. Sin embargo, como consecuencia de la proliferación de normativa sectoriales, nos encontramos de nuevo un ámbito heterogéneo. Esta disciplina turística abarca un control antes del inicio de la actividad o “*a priori*”, el régimen de inspección y control, el ejercicio sancionador y el régimen procedimental para la aplicación de este último (CABALLERO SANCHEZ 2001)

2.4.4.1. Control antes del inicio de la actividad.

Antes de la prestación de cualquier servicio de alojamiento, como ocurre para todas las empresas turísticas, es necesario formalizar la conocida como “*declaración responsable*”. Antes la Administración competente en su caso, faculta para el inicio de esta actividad desde el día de su presentación y su ejercicio en adelante. La obtención de un censo de VUT supone una estrategia clave de cara a combatir la clandestinidad y la competición desleal con otros alojamientos turísticos.

A continuación, se llevará a cabo el registro de las VUT se lleva a cabo de oficio una vez efectuada la declaración responsable. Este se llevará a cabo en el Registro de Turismo de la Comunidad Autónoma correspondiente o en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimiento turísticos.

2.4.4.2. Control tras el inicio de la actividad

Dentro de la anteriormente mencionada disciplina turística, como control a posteriori o una vez iniciada la actividad, nos encontramos la tarea de inspección entendida como la actividad administrativa de verificación, constatación, comprobación y control de cuantos, hechos, actos o negocios jurídicos, así como cualesquiera circunstancias, datos o documentos con ellos relacionados para asegurar el cumplimiento de la legalidad turística. Y es que son muchas las voces que apuntan hacia la importancia de esta actuación para atajar el problema.

Así procede mencionar los “*Planes de inspección*” los cuales vienen a configurar el marco básico de la actuación inspectora, determinando el ámbito geográfico, empresas, duración, actividades objeto de inspección etc. Sin embargo, no todas la CCAA han acogido estos instrumentos en sus legislaciones turísticas.

La aprobación del Decreto 48/2016 del Principado de Asturias supuso un incremento importante en el número de inspecciones realizadas en los años 2017 y siguientes, buscando verificar, legalizar y controlar la oferta de vivienda privada para fines turísticos.

De esta manera bajo el cumplimiento de sus funciones como inspectores se llevarán a cabo visitas, accediendo a los inmuebles y lugares objeto de inspección, citaciones, requerimientos etc. debiendo las personas prestadoras del servicio colaborar facilitando la labor de los inspectores. La disposición de medios adecuados para la inspección y el combate, así, de la economía sumergida es de vital importancia. En este sentido, las partes apuntan la necesidad de una colaboración estrecha por parte de las conocidas como plataformas colaborativas a través de las cuales se comercializan estas viviendas, para evitar que se promocionen VUTs ilegales no registradas por la administración autonómica turística.

También cabe mencionar como instrumentos de inspección, el “*Libro de inspección*” y las “*Hojas de quejas y reclamaciones*”, instrumentos de colaboración del turista con la Administración Inspectora Turística. Estas encuentran su objeto en poner en conocimiento de la autoridad competente la deficiencias o irregularidades apreciadas por los usuarios turísticos. En este sentido, se dispone la exigencia de proporcionar dichas hojas a los usuarios turísticos, enfrentándose de lo contrario a responsabilidades administrativas. De esta manera, Asturias y Canarias son las únicas CCAA que proporcionan un ejemplar de Libro de Inspección Turística tras la inscripción en el Registro.

Una tarea la de inspección, que solo tiene sentido en la medida que los propietarios colaboren o los inspectores tengan la potestad para efectuar en toda ocasión la inspección efectiva. En este sentido cabe mencionar el Fundamento de Derecho Quinto, STSJ núm. 303/2016 por el que el tribunal establecía que las VUT debían acogerse a la modalidad de establecimiento abierto al público, no pudiendo estas negarse e impedir así la actividad inspectora, al no estar protegido por la intimidad personal y familiar, al prevalecer la actividad de explotación hostelera.

2.4.4.3. Ámbito urbanístico y ambiental de las ciudades: la zonificación.

Esta actividad también supone impacto negativo tanto a nivel medio ambiental como de convivencia en el entorno urbano, lo cual entorpece la búsqueda de un modelo de turismo sostenible. De esta manera, la disposición de alojamientos turísticos en edificios de viviendas residenciales ha venido a dar al traste con las aspiraciones de sostenibilidad dirigidas por el planeamiento urbanístico. El carácter explosivo del fenómeno ha instado a la administración autonómica y local viene utilizando sus competencias urbanísticas para emplazar el lugar en el que materialmente se puede llevar a cabo esta actividad de alojamiento, haciendo uso de la calificación urbanística y las restricciones a la modificación de los usos del planeamiento. Como resultado, son ya varios los municipios que han suspendido la concesión de licencias de VUT en busca de establecer la capacidad de carga que pueden soportar estas zonas para que suponga una actividad sostenible sin que se deriven consecuencias para el resto de los vecinos.

En el sentido del artículo. 12.1 del vigente Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana el uso de la propiedad inmobiliaria viene determinado por su calificación urbanística, lo cual implica que la permisibilidad o no del uso turístico estará sujeta a esta a través del instrumento de planeamiento urbanístico concreto. Sin embargo, en este contexto, nos encontramos edificios de viviendas residenciales donde se llevan a cabo actividades propias del sector terciario.

En cuanto a la compatibilidad ambas actividades se podrían dar siempre que así lo regule el instrumento de planeamiento correspondiente. El problema es que estas actividades no tienen un encaje en la normativa urbanística básica estatal recogida en el TRLSRU, donde la incidencia de las VUT en la Regulación del uso del suelo y del uso de la vivienda turística, debería estar tipificada.

El factor relevante en sí, más allá los usos VUT han de estar recogidos en el planeamiento urbanístico como una calificación específica, es si efectivamente la actividad turística es compatible en el día a día con el uso residencial o “normal” de la vivienda. Se considera residencia habitual aquella que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año (artículo 2.3 TRSLU), una consideración que haría compatible ambos usos. Sin embargo, a tenor de la realidad y dadas las consecuencias socioeconómicas de las VUT para los residentes, son muchos los autores, que afirman la necesidad de instrumentos de planificación urbanística en cuanto a su ubicación, a través de la zonificación, y la intensidad de su uso para mantener la cohesión social, territorial y económica de los barrios (REVITUR 2022).

Figura 2.14: Aspectos a abordar para lograr un desarrollo territorial y urbano sostenible



Fuente: Elaboración propia con datos de REVITUR 2022

2.5. PROBLEMAS Y RETOS DE LAS VUT ANTE EL TURISMO ACTUAL

Las implicaciones de este fenómeno vienen dadas por su crecimiento descontrolado, el impacto sobre los barrios y sus efectos comparados con los del resto de alojamientos turísticos reglados. Las consecuencias de una inadecuada y descoordinada regulación de este fenómeno ha dado lugar a conflictos de diferente índole que han ido aumentando desde sus inicios hasta la realidad.

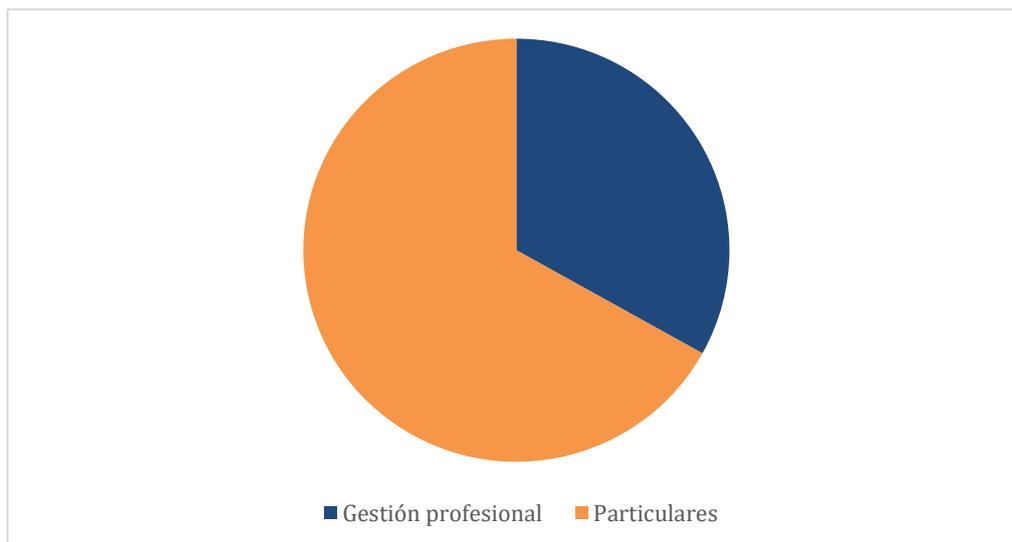
- A) Los primeros damnificados con la rápida expansión del alquiler de viviendas para el turismo fueron los alojamientos tradicionales. Desde el año 2010 hasta la actualidad se ha pasado de contar con un reducido número de plazas de VUT a que hoy en día estén cerca de superar al sector hotelero. Las plataformas donde estas se comercializan no se encuentran sujetas a la normativa turística, por lo que se benefician de un trato favorable, complicando a los alojamientos tradicionales competir por el mercado. Por otro lado, los demandantes de este tipo de alojamientos se encuentran perfiles poco profesionales dentro de esta modalidad, así como, un déficit de servicios de atención al cliente y bajos estándares de calidad de las viviendas.
- B) Menor aportación económica (empleo, precio del alojamiento, opacidad fiscal y gasto en destino): los alquileres VUT son un 254% más rentables que los alquileres de larga estancia. Además, suponen una oferta generalmente más barata para los huéspedes. Sin embargo, los resultados para la sociedad de este beneficio para las partes son los siguientes:
 - Perfil de un turista de menor contribución económica al destino, que gasta un 59% menos diariamente entre el alojamiento y el gasto medio diario, que los usuarios que optan por alojamientos hoteleros.

- Menor creación de empleo derivado de la menor calidad y prestación de servicios asociados al turismo. Lo que además supone una menor contribución a las arcas públicas.
- Trato fiscal favorable. Como ya se recogió en el apartado anterior, este tipo de alojamientos generan menos ingresos públicos ya que están exentos de IVA, aplicación de tipos más bajos del IBI como particular y, al no generar empleo, menores contribuciones al IRPF y cotizaciones a la seguridad social.

C) Tensiones entre residentes y turistas (convivencia, encarecimiento y gentrificación). Si bien las zonas turísticas ya venían siendo tensionadas por los alojamientos reglados, la presión turística hoy en día es el doble que hace 10 años por el efecto de las VUT lo que ha llevado al 55,8% de residentes de las principales ciudades a considerarla como excesiva. Como resultado nos encontramos un deterioro de la calidad de vida, barrios con menos servicios para los residentes y una oferta hostelera y de conveniencia orientadas al turismo.

Actualmente existe una elevada salida del mercado residencial en las zonas turísticas de las principales ciudades españolas. Y es que el 72% de las VUT se encuentran concentradas en zonas de atractivos turísticos como barrios históricos. De esta manera, nos encontramos zonas céntricas con una elevada conversión a alojamientos turísticos lo que reduce la oferta disponible de viviendas residenciales y encarece los precios significativamente. Concretamente, los datos registrados muestran que mientras que, en las zonas turísticas de ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga, San Sebastián, Sevilla y Valencia, los precios aumentaron un 9,1% entre los años 2010 y 2019, en el resto de las zonas este aumento se limitó al 0,5% en el mismo periodo. Esta misma percepción tienen los residentes de estos barrios, manifestando el 77,7% de los encuestados que sienten que las VUT han encarecido la vida del barrio. Como consecuencia, la amplia mayoría de los residentes en estas zonas, el 86,7% prefieren los hoteles a este tipo de alojamientos.

Figura 2.15: Plazas VUT gestionadas por profesionales en las principales

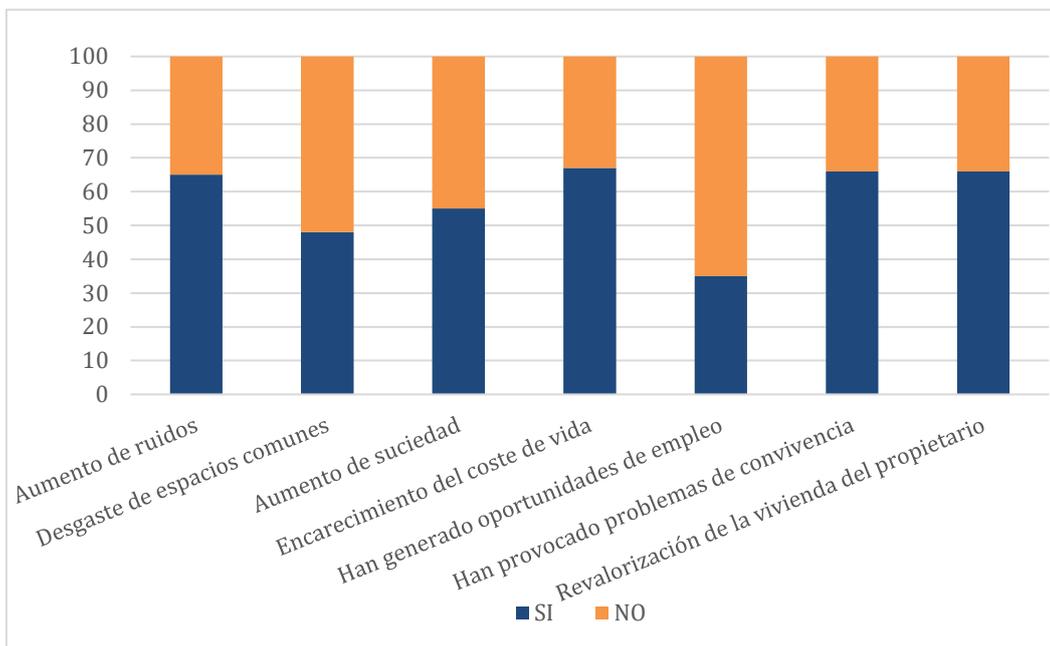


Fuente: Elaboración propia con datos de REVITUR 2022

D) Control de su rápida proliferación: las plazas totales de alojamientos turísticos de las 20 principales ciudades españolas, prácticamente se duplicó entre los años 2010 y 2019, siendo el 82% de este aumento nuevas plazas de VUT, una información extraída sin tener en cuenta los datos de grandes plataformas como Booking. Buscar una regulación adecuada para atajar este explosivo fenómeno es fundamental para lograr un modelo turístico más sostenible. Sin embargo, el problema añadido de esta

situación ha sido la dificultad de hacer cumplir las respuestas normativas de los diferentes entes. Es una actividad volátil donde existe una gran entrada de VUTs en las temporadas altas y una desactivación de estas en épocas no tradicionalmente vacacionales. Por lo tanto, los esfuerzos habrán de ir hacia tratar de incluir a las plataformas intermediarias dentro de la normativa, de cara a obtener una mayor aportación de datos y logrando una mayor colaboración en la identificación de estos alojamientos.

Figura 2.16: Consecuencias percibidas por los vecinos de edificios con VUT



Fuente: Elaboración propia con datos de REVITUR 2022

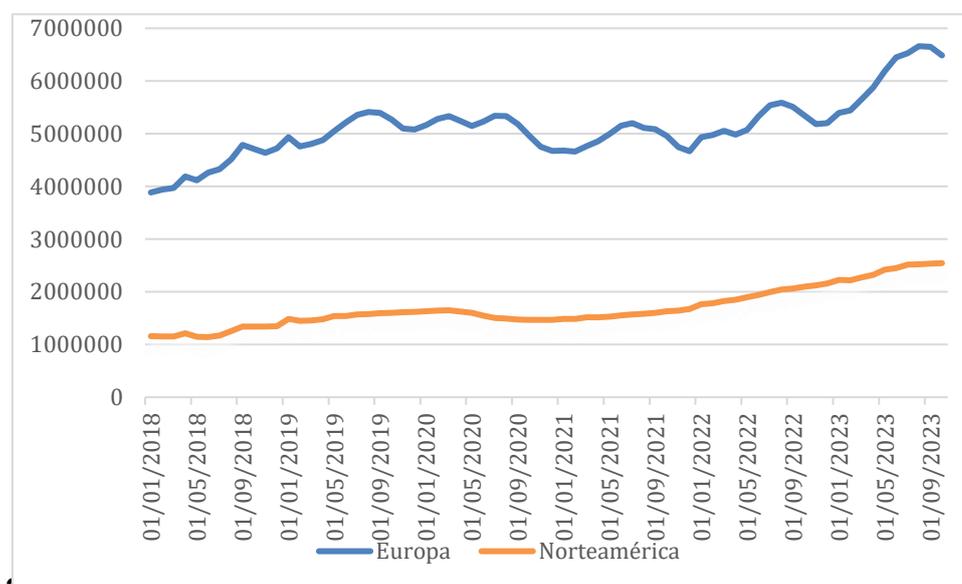
3. CAPÍTULO III: UNA COMPARACIÓN INTER E INTRA NACIONAL DE LAS PROBLEMÁTICAS DE LAS VUT

Este capítulo se integra por dos diferentes partes metodológicas, en primer lugar, por un trabajo de revisión documental de la situación de las VUT, y de las acciones correctoras adoptadas respecto a las mismas, en el contexto internacional, y, en segundo lugar, por un trabajo empírico propio, tendente a aclarar diferentes aspectos de la situación actual y medidas necesarias sobre las VUT por parte de un conjunto de expertos en turismo, bajo el formato de Método Delphi.

3.1. UNA REVISIÓN INTERNACIONAL: MEDIDAS ADOPTADAS EN LOS ESTADOS UNIDOS Y EN LOS PRINCIPALES PAÍSES EUROPEOS

La actividad de las VUT ha tenido un desarrollo mundial gracias a las plataformas colaborativas, arrastrando consigo todas las desventajas y puntos de tensión que hemos ido exponiendo en este trabajo. En los últimos 5 años los anuncios de VUT en Europa han crecido un 67% frente al 119% que ha crecido Norteamérica, datos que nos reflejan la incidencia de las VUT en ambos territorios. Sin embargo, las medidas adoptadas en cada territorio han incidido de manera diferente, abordan desde puntos de vista diversos el mismo fenómeno.

Figura 2.17: Evolución número de anuncios de alquiler turístico en Europa y Norteamérica



Fuente: Hosteltur.com

El análisis de las medidas adoptadas por esta ciudad norteamericana revela una situación paradójica teniendo en cuenta que se trata de la cuna de las plataformas P2P como el Airbnb. Sin embargo, el City's Planing Code de San Francisco, ha venido prohibiendo los alquileres los vacacionales hasta 2015, cuando los autorizó, pero bajo los siguientes requisitos:

- Arrendamientos con duración inferior a 30 días y un periodo máximo de 90 noches al año para ceder la vivienda. En caso de superar la duración de 30 días nos encontraríamos ante un alquiler a medio plazo denominado "*Interdiante Lenght Occupancies*".
- La norma exige cierto periodo de residencia en la vivienda para poder darla en arrendamiento a corto plazo. La exigencia es de al menos 275 días del año.
- Exige un registro de la vivienda en el "*Department's Short-Term Residential Rental Registry*".

- Obligación de estar al corriente de obligaciones tributarias.
- Contratación de un seguro de responsabilidad de un importe mínimo 500.000\$.
- Necesidad de presentación trimestral de un documento donde se estipule la cantidad de días que se ha dado la vivienda en arrendamiento a corto plazo.
- Zonificación sujeta a requisitos adicionales en barrios determinados.
- Las plataformas han de avisar de la regulación en cuanto a la regulación del alquiler de corto plazo y verificar que cualquier vivienda que ofrezca este tipo de actividad en sus plataformas tenga correctamente registrada su vivienda.

3.1.2 Nueva York

Una de las ciudades más turísticas del mundo como es Nueva York, además de ser una auténtica metrópolis con más de 8 millones de habitantes y con el precio de los alquileres por 3000\$ al mes por encima de la media estadounidense, ha dejado en jaque a las VUT con una normativa restrictiva de la que en el 2023 se hizo eco todo el mundo. Las medidas aplicadas por la “*Local Law 18*” o “*Short-Term Rental Registration Law*” son:

- Diferenciación de dos tipologías de vivienda: A, edificios residenciales multifamiliares, y B, ocupadas transitoriamente como alojamiento (hoteles, casas de hospedaje, pensiones...)
- Antes de la publicación de los alojamientos en las plataformas, los anfitriones se habrán de personar en la Oficina del alcalde.
- Prohibición de arrendar la vivienda clase A por menos de 30 días, de lo contrario se deberá compartir el alojamiento entre los huéspedes, con un máximo de dos, y los inquilinos. Los arrendamientos por más de 30 días están exentos del intercambio de datos con la base.
- Inscripción de la casa en el registro con carácter previo al inicio de la actividad, debiendo renovar este cada cuatro años, lo que conllevará el abono de una tarifa de 145\$ en cada una de sus inscripciones o renovaciones.
- El solicitante habrá de mostrar información acreditativa para demostrar que ha llevado a cabo la ocupación permanente de la vivienda en los últimos 60 días. Lo demostrará mediante nóminas que incluyan el domicilio, facturas de gas, teléfono, agua, electricidad...
- Obligación de mostrar visiblemente diagrama de salidas normales y de emergencia de la vivienda y una copia del registro de alquiler a corto plazo para dicha unidad, incluyendo el número de registro junto a un número de teléfono para llamar en caso de emergencia.
- Las plataformas deberán verificar que el anfitrión tiene efectivamente registrada su vivienda, así como presentar un informe mensual donde conste las transacciones de alquiler de corto plazo procesadas.

3.1.3 Londres

La capital británica también ofrece una regulación particular para el uso turístico de la vivienda. A continuación, analizaremos las diferentes figuras que se establecen diferentes posibilidades en función de este uso.

En primer lugar, nos encontramos la cesión uso de la vivienda por un corto periodo de tiempo (*temporary sleeping accommodation*). El alojamiento temporal en viviendas ha estado prohibido por la planificación londinense a través de la ley *The Greater London Council* desde 1973. Desde 2015, con la llegada de la *Deregulation Act* se permite esta actividad bajo los siguientes requisitos:

- -Número máximo de noches al año: 90 noches.
- Al menos uno de los anfitriones del alojamiento debe estar sujeta a pagar impuestos municipales en la propiedad donde se oferta el alojamiento a corto plazo.

Cabe mencionar también a las plataformas de reservas y a los propietarios los cuales llevan aparejada otra serie de obligaciones elaborada por *UK Short Term Accommodation Association* (2023) referentes a temas de seguridad. Por otro lado, estos también se encuentran sujetos a la normativa relativa a los 90 días, pero, a diferencia de los ejemplos expuestos anteriormente, no existe un cruce de datos directo entre el alojamiento y la administración. En ambos casos, la extralimitación de los 90 días conlleva la necesidad de solicitar un permiso de planificación.

La oferta de habitaciones dentro de la vivienda se encuentra regulada de manera igual para toda Inglaterra. Se trata de una figura desligada del alquiler a corto plazo lo que le brinda una mayor libertad en cuanto a su actuación, pudiendo alquilar estas habitaciones por un periodo ilimitado, siempre y cuando los propietarios cohabiten en el inmueble.

Atendiendo al Plan de 2023, el cual es sujeto de renovación anual, nos encontramos con que este permite a los propietarios e inquilinos de la vivienda recibir ingresos de alquiler libres de impuestos, hasta un límite de 7.500 libras en el año fiscal, si proporcionan alojamiento amueblado en su única vivienda o vivienda principal. Además, se incluyen los modelos turísticos de como la gestión de una casa de huéspedes o *bed and breakfast*, bajo la consiguiente prestación de servicios como limpieza o comida.

Por último, nos encontramos el alquiler vacacional (*Furnished holiday lettings*), como una actividad llevada a cabo bajo una finalidad empresarial. Esta figura se encuentra regulada desde el año 1984 aunque si bien se han ido introduciendo variaciones con el tiempo. Estos alojamientos están sujetos a tres condicionantes:

- Disponibilidad de la vivienda para alquiler vacacional comercial para huéspedes y turistas durante un mínimo 210 días.
- Estar alquilado un mínimo de 105 días (15 semanas) de los 210 días que esta ha estado disponible.
- En caso de alquilarse la propiedad a la misma persona por más de 31 días, no debe haber más de 155 días al año de ocupación prolongada.

Cabe destacar el matiz del fin oneroso de estos alojamientos, por lo que de cara al cómputo no se tendrían en cuenta los días en que el alojamiento se haya cedido a amigos o familiares a título gratuito.

Lo relevante de esta modalidad consiste en el trato fiscal que recibe, dadas la normativa fiscal específica para regular los ingresos de los alquileres de propietarios calificados como alquileres vacacionales amueblados.

3.1.4 Berlín

La gran incidencia de las VUT en esta ciudad merece la mención y análisis de este caso. Berlín ha padecido también los efectos de esta actividad de turismo colaborativo, los cuales ha regulado a través de la "*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*", (en castellano: "Ley sobre la prohibición de la apropiación indebida del espacio habitable") una normativa promulgada en 2013, la cual desde entonces ha sufrido múltiples modificaciones hasta llegar a la versión actual del año 2021. Esta regulación fue expedida bajo la finalidad de controlar la descontrolada expansión de este fenómeno y proteger el espacio habitable, señalando una apropiación indebida en caso de que el espacio se dedique a usos distintos de los residenciales, tales como el alquiler por días o semanas, modificar estructuralmente la vivienda o darle fin a un propósito comercial o profesional. En cuanto a las medidas destinadas a regular esta actividad destacan:

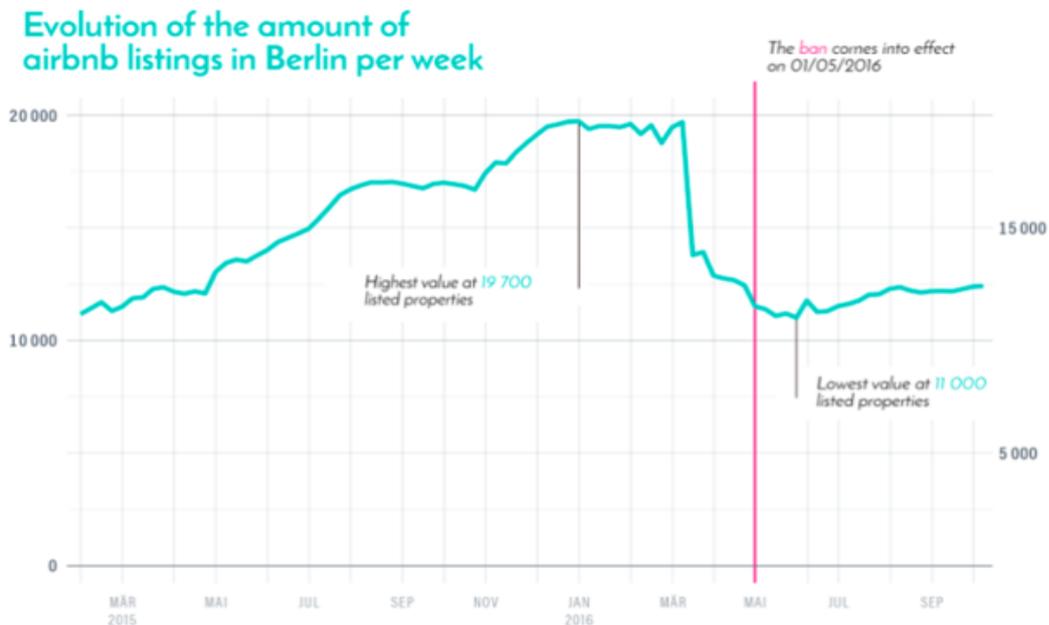
- La oferta de VUT por cualquier medio obliga al anfitrión a proporcionar el número de registro, asignado por la oficina del distrito, en la publicidad de las viviendas.
- Necesidad de prestar total información del alojamiento (ej. Ubicación exacta) y del prestador del servicio (nombre completo y dirección del anunciante).
- Primacía del espacio habitable: posibilidad de ceder habitaciones privadas siempre que estas no superen el 50% del tamaño total de la vivienda. Para la cesión de

habitaciones se precisa mandar un escrito solicitan el número de registro para este alojamiento, el cuál será un trámite gratuito.

- La residencia principal o habitual del arrendador podrá ser cedida sin límite de días, siempre y cuando no se altere el carácter residencial principal como consecuencia del alquiler temporal. En el caso de tratarse de una segunda vivienda esta se encontraría sujeta al límite de 90 días al año para ceder esta vivienda en arrendamiento de corto plazo.

En cuanto los efectos de estas medidas se observan como dos años después de la entrada en vigor de la primera normativa, en 2013, hay un claro descenso en el número de anuncios en Airbnb, pasando de 20.000 a 11.000 viviendas publicadas en Airbnb, lo que supuso una caída de un 40%.

Figura 2.18: Evolución número de anuncios ofertado en Airbnb de alquiler turístico en Berlín



Fuente: Studio Karat/settle-in-berlin.com

Sin embargo, los listados repuntaron en los años siguientes hasta la nueva modificación de 2018 donde las cifras se volvieron a contener. Sin embargo, muchos autores apuntan a la necesidad de un mayor compromiso por parte de las plataformas online dado que se estima que tan solo el 70% de los alojamientos anunciados en estos medios, disponen de la autorización pertinente.

3.2. HACIA UNA PROPUESTA DE BENCHMARKING: ESTUDIO DE PRINCIPALES LÍNEAS DE FUTURO MEDIANTE UN ESTUDIO DELPHI

Para profundizar, y avanzar, en el conocimiento de los diferentes aspectos que cubren la problemática de las VUT, se ha diseñado un trabajo de campo con expertos, con un funcionamiento en dos fases similar a un Método Delphi.

En primer lugar, se identificaron 90 profesores de universidades públicas y privadas, expertos en el campo del turismo en sus diferentes facetas, que eran contactos de 1º nivel en la red social LINKEDIN del tutor de este trabajo. Tras contactar directamente con todos ellos a través de un inmail para conocer su nivel de experto en el tema y su interés en participar en la metodología empírica se generó un grupo final de 25 expertos. A los mismos se les envió un primer documento, en forma de entrevista de preguntas abiertas y semi-flexible para su

cumplimentación, se recibieron en esta fase un total de 21 respuestas (ver anexo 1). Posteriormente se envió a tales expertos un resumen de las respuestas obtenidas en cada una de las preguntas, y se les pedía una valoración genérica final, en esta fase la respuesta fue de 12 expertos.

A continuación, se exponen, una a una, los resúmenes de las respuestas obtenidas en la primera fase del trabajo.

P1	<p>La cuestión de las Viviendas Turísticas Vacacionales tiene plena actualidad en el Sector Turístico. Son muchas, variadas y diversas las opiniones y propuestas en relación a cuál debe ser su papel dentro del Sector del Turismo, particularmente español.</p> <p>En ese sentido, ¿Cuál es su opinión general sobre la cuestión, siempre desde la perspectiva académica? ¿Estamos ante un debate artificioso o interesado? ¿Se trata de una cuestión realmente importante para el Sector?</p>
Respuesta	<p>-La totalidad de los expertos han considerado este asunto como de gran relevancia e interés para el sector turísticos y de la vivienda.</p> <p>-La mayoría sin embargo apuntan de que, si bien es un acontecimiento que ha explotado en los últimos años, este fenómeno se remonta años atrás.</p>
P2	<p>Los antecedentes quizás se sitúen en el nacimiento de AIRBNB, o quizás en el control que la Administración. Pensando en el pasado del tema, ¿Cree que el tema fue correctamente resuelto, o, al contrario, ha sido en el pasado cabe encontrar parte de la explicación de la situación actual?</p>
Respuesta	<p>-La mayoría de los expertos apuntan a que Airbnb no ha hecho si no dar un canal a nivel mundial proliferando masivamente una oferta ya latente, comercializada anteriormente en agencias locales.</p> <p>-La totalidad de los expertos apuntan hacia una respuesta deficiente o una carencia de respuesta ante el problema. Sin embargo, aluden a diversos factores para su justificación (además de las plataformas de “economía colaborativa”):</p> <ul style="list-style-type: none"> >La modificación de la LAU Ley 4/2013 Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas. > Imprevisibilidad y minusvaloración del problema al inicio. >Administración presionada ante los diferentes agentes del sector tradicional. >Falta de respuesta común
P3	<p>Uno de los ámbitos más abiertos sobre el tema de las VUT es el jurídico. Son frecuentes las manifestaciones sobre las normas, las leyes y las sentencias. Siendo directos, ¿cree que para caso como las VUT, si se quiere para figuras de establecimientos turísticos, la existencia de leyes de turismo autonómicas es un factor que ha marcado el panorama actual de las VUT en España? ¿E incluso las competencias de los ayuntamientos?</p>
Respuesta	<p>-Una amplia mayoría de los expertos consideran que una mayor uniformidad a través de una normativa nacional, sin perjuicio del desarrollo de esta por las CCAA a tenor de su singularidad, daría mayor seguridad y favorecería la acción a la hora de abordar el problema. Señalan además que la proliferación de normativas sectoriales contribuye al caos y a la confusión de la cual se aprovechan estas figuras invasoras.</p>
P4	<p>El número de VUT en España, al menos las consideradas oficiales, se ha multiplicado en los últimos años, especialmente en los grandes destinos turísticos. ¿Qué factores cree usted que pueden haber favorecido tal desarrollo?</p>
Respuesta	<p>Los expertos encuentran los siguientes factores favorecedores de su proliferación:</p> <p>-Auge de las plataformas de dudoso carácter colaborativo.</p>

	<p>-Oferta económica acompañada de cambios en las preferencias de los consumidores (experiencias más auténticas y personalizadas, sensación más local)</p> <p>-Muchos propietarios encontraron las VUT como nueva fuente de ingresos.</p> <p>-Falta de una respuesta adecuada a nivel normativo.</p>
P5	Los gestores públicos suelen argumentar que el problema real no son las VUT, sino las viviendas de alquiler a turistas sin registrar, ni controlar, esto es la oferta ilegal. ¿Coincide su opinión con ellos?
Respuesta	<p>La opinión mayoritaria de los expertos es que los problemas que acarrea la vivienda turística son inherentes a que estén reguladas o no, siendo el problema añadido de las no reguladas la opacidad fiscal de sus ingresos. Los expertos señalan por el contrario que los siguientes problemas son el verdadero desafío del fenómeno de las VUT</p> <p>>Problemas turísticos: competencia desleal con el sector tradicional</p> <p>>De vivienda: la afectación turística se da por el uso, pero las viviendas no lo son per se, lo cual supone una confrontación social entre los locales que habitan día a día y los turistas que se encuentran de visita.</p> <p>>Amplia relación con el planeamiento urbanístico</p>
P6	Algunos académicos se refieren a las VUT como “Economía Circular”, ¿Está usted de acuerdo con tal consideración?
Respuesta	La práctica totalidad de los expertos no encuentran una relación entre la economía circular y el fenómeno VUT, pues el argumento de la reutilización en este caso es falaz cuando en realidad se trata de la explotación de un activo bajo un modelo capitalista.
P7	Otros académicos defienden el papel de las VUT en destinos con baja oferta de alojamientos turísticos colectivos. En cambio, otros indican que su existencia perjudicaría las opciones de creación de negocios turísticos auténticos (hoteles y demás). ¿Cuál es su posición al respecto de tal dialéctica?
Respuesta	La posición de los expertos no se encuentra aunada bajo ninguna dialéctica. Mientras unos consideran que los alojamientos tradicionales y las VUT deben coexistir atendiendo al caso particular y a la convivencia con los locales, otros se decantan por optar por los modelos tradicionales con mayor calidad de cara a evitar los problemas asociados a las VUT (gentrificación, congestión, convivencias...)
P8	Existen también expertos académicos de turismo que abogan por la completa eliminación de la figura de las VUT, y que su oferta sea considerada, controlada y evaluada como una actividad de alquiler inmobiliario. ¿Realmente cree usted que esta figura debe quedar fuera de la tipología turística?
Respuesta	<p>La mayoría de los expertos coinciden bajo la opinión de que no deben ser suprimidas como alojamiento turístico, coincidiendo los miembros de esta mayoría a su vez en la necesidad de regularlos y controlar su actividad. Estos destacan su importancia a su vez en los casos donde exista una carencia de alojamientos tradicionalmente turísticos.</p> <p>Sin embargo, el 20% de los expertos consideran que estas viviendas efectivamente no deben ser tratadas como turísticas y que por ende deben ir sujetas a la regulación inmobiliaria.</p>
P9	A la vista de lo anterior, esto es, si las VUT son Turismo, ¿debe actuar la regulación turística de forma diferente sobre las mismas? ¿cómo, qué propuestas concretas realizaría usted de cara a una ordenación turística futura de las VUT?
Respuesta	<p>Las iniciativas de los expertos irían dirigidas hacia alguno de estos:</p> <p>-Ahondar en los requisitos de las VUT.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> -Regular número de VUT permitido. -Establecer licencias y registro obligatorio (cuotas). -Zonificación: establecer zonas específicas donde se permitan las VUT. -Una normativa turística uniforme
P10	Desde la perspectiva estrictamente turística a las VUT se les atribuyen diversos problemas, pero también algunas aportaciones interesantes. Quizás las más citadas por los académicos sean el Overtourism, por una parte, y la ampliación de la competencia en Precios, por otra. En concreto ¿Qué problemas pueden haber traído al funcionamiento del Sector las VUT? Y ¿Qué ventajas han aportado en el desarrollo del Sector?
Respuesta	<p>Principales desventajas: el efecto de este sobre los habitantes del destino, aumento de los alquileres, gentrificación y problemas de convivencia entre locales y turistas.</p> <p>Principales ventajas: ampliación de la competencia en precios, diversificación de la oferta turística y un ingreso adicional para los oferentes</p> <p>*Diversidad de opiniones en cuanto a la influencia decisiva del fenómeno VUT en el Overtourism.</p>
P11	También es frecuente encontrar trabajos académicos que analizan las VUT con la Sostenibilidad Turística. ¿Cuál es su opinión al respecto?
Respuesta	La mayoría coinciden en la deficiente contribución de las VUT a la sostenibilidad ambiental, social, económica y cultural. Por ello la mayoría añaden la necesidad de dar con una regulación uniforme que trabaje en este sentido también.
P12	Otros trabajos, por su parte, consideran las bondades de las VUT como mecanismo de integración de la experiencia turística en la realidad del destino, también la mayor satisfacción que el turista obtiene por su relación directa con el propietario de las VUT. ¿Hasta qué punto considera que tales enfoques de co-creación y de satisfacción tienen base en el caso de las VUT?
Respuesta	La mayoría de los expertos consideran que se trata de un mito o por lo menos de un fenómeno que se dio en un pasado lejano ya que la realidad es que apenas existe una interacción entre anfitrión y huésped. También apuntan que son muchas las empresas detrás de muchas plazas de VUT por lo que solo habría una relación comercial.
P13	Hay, asimismo, expertos académicos que defienden la existencia de “cupos”, “fronteras”, “tasas” o términos similares para operar sobre el equilibrio entre los ciudadanos de un territorio y sus turistas. ¿Qué opina usted sobre tales términos? En su caso, ¿Cuál sería su propuesta?
Respuesta	Si bien la vía más nombrada por los expertos serían los “cupos”, no existe una opinión unánime o mayoritaria en cuanto a la vía a utilizar.
P14	Sin ánimo de alargar más esta primera fase de recogida de información. ¿Puede indicarnos otros aspectos, cuestiones o consideraciones sobre las VUT en el Turismo español, que no se hayan recogido en las preguntas anteriores, o que simplemente quiera destacar?
Respuesta	<p>Diversidad de afirmaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> -El problema no es el turismo sino los modelos de crecimiento turístico y su planificación. -Diferente situación en función de las CCAA -Necesidad de datos para abordar el asunto -Competencia desleal con los alojamientos propiamente turísticos. -Importancia de la masificación, calidad de alojamientos y rentabilidad del destino

En segundo lugar, se exponen los comentarios finales generados en la segunda fase del trabajo empírico.

1. El Sector del Turismo español se enfrenta a un problema crítico pero no tan nuevo. Las VUT llevan existiendo desde hace ya tiempo, con los alquileres de pisos para las vacaciones que en los años 80 y 90 se anunciaban en los periódicos locales. La cuestión es que este caso nunca fue planteado de forma seria, y, en consecuencia, nunca bien resuelto en el pasado.
2. La escasa atención al sector del VUT siempre siguió un planteamiento de inspección, por competencia irregular, y las medidas tomadas se destinaron a su legalización con objetivos fiscales y recaudatorios, y nunca de ordenación.
3. La existencia de normativa muy diversa, a nivel de CC.AA. y de municipios ha favorecido una situación caótica, que ahora se hace insoportable. Resulta aconsejable plantear una regulación de mínimos exigentes de ámbito nacional, y ello solo puede hacerse desde las competencias de la Ley de Vivienda.
4. Aunque por parte de los operadores VUT se pretenda argumentar su característica de economía colaborativa, con sus ventajas de sostenibilidad y de eficiencia, realmente, al menos de forma mayoritaria, están muy lejos de serlo. Son simplemente negocios de alquiler, el propietario de la VUT entrega y recibe las llaves y la contraprestación económica, por lo tanto, es un negocio evidente, que además se centra en el segmento de low cost, con los problemas que supone para la sobre-ocupación y el overtourism.
5. Se trata de un servicio turístico de muy baja calidad y que también supone importantes fricciones con la población local. No se trata técnicamente de una competencia desleal, salvo en algunos aspectos fiscales, para el hotelería, puesto que atienden públicos bien diferentes, otra cosa es que tal tipo de público afecta a la calidad del destino.
6. Resulta necesaria una investigación académica seria y rigurosa sobre el funcionamiento y efectos de las VUT. Debe potenciarse la elaboración de estudios serios, avanzar en la elaboración de un modelo eficiente para las VUT, a partir de encuentros de académicos de todas las zonas. Y que la Administración se implique, tanto en la financiación de tales estudios, como en la aplicación de sus conclusiones.
7. En este sentido, existe cierta unanimidad en que las VUT deben contar con los mismos requisitos de funcionamiento que el resto de alojamientos turísticos: personal, servicios básicos, seguridad, independencia estructural respecto a la vivienda de los ciudadanos. Y contemplar la presión que puede suponer de presión urbanística y turística. Deben dibujarse fronteras claras que separen a los ciudadanos de los turistas.
8. Pero la cuestión, En global, exige una reflexión de académicos, empresarios y administración sobre el modelo turístico que quiere España.

CONCLUSIONES

A continuación, se exponen las principales cuestiones, encuentro y conclusiones que se han ido derivando en estudio realizado en el presente trabajo fin de grado. A fin de facilitar la comprensión se va a dividir la exposición en dos partes, por un lado, las cuestiones más teóricas o descriptivas y por otro lado los resultados obtenidos del estudio Delphi realizado.

Existe una enorme variedad en formato de alojamientos turísticos en España. Que en general puede dividirse en dos principales tipos: los formatos clásicos, que integran el caso de los hoteles y campings; frente a los denominados formatos de la “nueva economía”, favorecidos por las facilidades de información y comunicación que ha supuesto internet, donde cabe considerar los casos de las casas rurales y de las viviendas vacacionales y turísticas. La situación real es la existencia de una enorme confusión por parte de los usuarios, especialmente de los visitantes extranjeros que desconocen la terminología concreta que define y diferencia cada tipología concreta.

Uno de los principales efectos originados por los nuevos formatos es la confusión que se está produciendo entre el ciudadano, permanente y los turistas estacionales. Esto supone las fronteras se están difuminando, y que en ciertas medidas se están produciendo una invasión turística tan sobre el ámbito público como sobre el privado del propio ciudadano de destino. Generando un efecto rechazo por entender el ciudadano las existencias de diferentes efectos maliciosos, por ejemplo: el precio de los alquileres, un aumento del IPC en el sector de la alimentación y hogar, una saturación de los servicios públicos, de salud, transporte, seguridad ciudadana...

La consecuencia origina la aparición de dos términos de gran debate en el sector turístico, ambos muy relacionados entre sí. El primero el de saturación, más conocido por Overtourism, que supone la carga de un número muy elevado de visitantes sobre un territorio limitado de recursos públicos: playas, centros urbanos, zonas históricas etc. El segundo, es el anti turismo, con un rechazo activo por parte de los ciudadanos contra el turista y la propia administración turística. Es fácil encontrar en los medios de comunicación noticias sobre manifestaciones y otro tipo de quejas, al respecto, por parte de los ciudadanos locales. En cierta medida, la responsabilidad de tales problemas se sitúa en la existencia de las VUT. En el momento actual, lo cierto, es que el número de plazas turistas en España y en sus diferentes destinos son acaparadas por parte de las VUT, superando el 50% de las plazas totales.

Otra cuestión relevante se refiere a la regulación turística, tanto a nivel general, en la medida que está siendo incapaz de atender los nuevos modos y formatos que aparecen continuamente en el sector, como a nivel concreto, para el caso e las VUT. La limitada capacidad de actualización que tiene la normativa supone que los problemas se hacen más complejos hasta que la misma pueda tomar forma.

Pero quizás lo más relevante sea la diversidad normativa, por una parte, y la descentralización legislativa existente en este sector, por otra. Así las VUT están afectadas tanto por normativa urbanística municipal, por la Ley de Propiedad Horizontal, por la ley y otra normativa tipo fiscal y especialmente por la variedad existente de leyes turísticas de ámbito autonómico a las que sumar las abundantes ordenanzas municipales. Una especie totum revolutum que complica la solución a la hora de controlar a las VUT. Todo ello dificulta enormemente, encontrar un modelo turístico bien ordenado y correctamente equilibrado.

Por su parte, y en relación al trabajo empírico realizado con expertos, merecen destacarse las siguientes conclusiones:

1. Ha existido una mala gestión en el pasado, o si se quiere una falta de previsión, en relación a la ordenación y efectos que las viviendas de uso turístico iban a tener sobre el sector y sobre el destino turístico.
2. Se hace preciso encontrar un máximo común denominador en el conjunto de normativas autonómicas y de ámbitos legislativos, que permita disponer de un mínimo de ordenación sobre las VUT a nivel nacional.

3. No es asumible que los formatos de la nueva “economía” como es el caso de las VUT puedan ejemplarizarse como casos de economía circular, y sus beneficios en términos de sostenibilidad turística. Resulta más que evidente que se trata de negocios con ánimo de lucro, fundamentados en la translación proviene de un bien, el uso del piso, a cambio de una contraprestación económica, un precio.
4. Estos formatos de nueva economía, especialmente para el caso de las VUT, atraen un tipo de cliente basado en estrategias de bajo coste. No es de extrañar encontrar infinidad de casos en los que la vivienda está ocupada por un número superior al aforo permitido, y ello supone un coste per cápita del alojamiento muy reducido. Además, este tipo de formatos apenas ofertan servicios turísticos a los usuarios, ni siquiera los que en el sector se consideran como básicos. Ello supone, una tasa de empleo de relación 1 a 9 respecto, como, por ejemplo, a los negocios hoteleros.
5. Es necesario avanzar en estudios que profundicen en la diversidad de aspectos que caracterizan el mercado de las VUT, y hacerlo con el mayor rigor académico posible, olvidándose de las perspectivas particulares de cada estudioso o de las entidades que puedan financiar sus trabajos. En consecuencia, urge una amplia reflexión académica para entender, y ordenar, la participación de las VUT en el ámbito turístico.

En definitiva, los expertos apuestan por el rigor, pero también por el máximo entendimiento entre las partes, lo que quiere decir que académicos, empresarios y sobre todo la Administración Pública deben definir un nuevo modelo turístico para España en general, y para las VUT en particular.

BIBLIOGRAFÍA

1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguirre i Font, J. M. (2021). La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 2021, vol. Nueva época, núm. 15, p. 24-41.
- Alcubilla Ferrer, D. (2022). *Análisis estadístico de las viviendas de uso turístico en España*. Universidad de Valladolid.
- Ayuntamiento de Madrid (Ed.) (2017): *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro* pp. 5-63.
- Beni, M. C. (2020). Saturación y rechazo al turismo en destinos turísticos. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 14, 1-8.
- Boix Palop, A. (2017): *Estrategias regulatorias para la resolución de los conflictos de intereses generados por la proliferación del alojamiento de corta duración con intermediación digital*, Universidad de Valencia.
- Campuzano Tomé, M. H. (2020). La injustificada cesión de competencias realizada por el legislador estatal a los legisladores autonómicos para regular el Alquiler de Viviendas de Uso Turístico. *Turismo, vivienda y economía colaborativa*.
- Campuzano Tomé, M. H. (2021). *Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*. Editorial Reus.
- Castel, J. B. (2021). La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica. *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados: RSR*, (7), 2.
- Cerdá Mansilla, E., Rubio, N., García Henche, B., Campo, S. (2022): Airbnb y la turistificación de los barrios en las ciudades: un análisis de segmentación por barrios del alojamiento extra hotelero en Madrid. *Investigaciones Turísticas*, pp. 210-238.
- Cerdeira Bravo de Mansilla, G. (2018): *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, Ed. Reus, pp. 329-380.
- Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) *La CNMC publica un estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*. En <https://www.cnmc.es/> (Consultada el 5 de abril de 2024).
- De la Encarnación, A.M. (2016): *El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales* Universidad de Valencia.
- EpData (2024). Evolución número de plazas de hoteles y viviendas de uso turístico en España. En <https://www.epdata.es/> (Consultada el 22 de abril de 2024).
- Exceltur (2022): *Estudio ReviTUR: Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento*. Ed. Alianza para la Excelencia Turística.
- Exceltur (Ed.) (2024): *Valoración turística empresarial de 2023 y perspectivas para 2024* N°87 enero 2024.
- Ferrándiz García, D. (2021). *Fiscalidad de las viviendas de uso turístico*. Universidad de Valladolid.
- Ferrer Guardiola, J.A. (2023): *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la "nueva propiedad"* (Tesis doctoral) Universitat de les Illes Balears.
- Font, M. R. (2023). El régimen autonómico de habilitación de viviendas para uso turístico-algunas propuestas de mejora regulatoria. *Revista Cuadernos Manuel Giménez Abad*, (26), 53-81.
- Fuentes-Lojo Rius, A. (2018): Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico, *Bosch*, pp. 313-384.
- García Saura, P.J. (2019): *Viviendas de uso turístico y plataformas colaborativas en España*, *Dykinson S.L.*, pp. 19-103.

- Guillén Navarro, N. y Iñiguez Berrozpe, T. (2015): Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno p2p. retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico, *Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos*, pp. 9-34.
- Hosteltur (2024). *Boom del alquiler vacacional*. En <https://www.hosteltur.com/> (Consultada el 15 de abril de 2024).
- Instituto Nacional de Estadística (2024) <https://www.ine.es/index.htm> (Consultada el 1 de mayo de 2024).
- Jover-Báez, J., Berraquero-Díaz, L. (2019): ¿Habitantes o visitantes? El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla. *Ciudad y territorio estudios territoriales*.
- Lomeña Guillén, B. (2020). *El alquiler inmobiliario en España, su evolución y problemas actuales*. Universidad de Comillas.
- López, A. M., & de Alarcón Roca, B. F. (2021). Impacto de las viviendas de uso turístico en España en el contexto pre-covid19: estudio de casos Madrid e Islas Baleares. *Cuadernos de Turismo*, (47), 413-446.
- Mayo, M. G. (2020). Responsabilidad del anfitrión por los efectos introducidos en las viviendas de uso turístico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 96(779), 1487-1529.
- Medina López, A., Fernández de Alarcón Roca, B., (2021): *Impacto de las viviendas de uso turístico en España en el contexto pre-covid19: estudio de casos Madrid e Islas Baleares*, Universidad de Murcia, pp. 413-446.
- Mendoza de Miguel, S., Calle Vaquero, M. D. L., y Martínez Parra, B. (2023). *Gestión del overtourism en centros históricos mediante desmarketing*. Universidad de Alicante.
- Oitavén, M. M. O., Rodríguez, C. B., y Camacho, J. S. (2020). El planificador urbanístico ante el reto de la ordenación de las viviendas de uso turístico. Legitimidad y oportunidad. *La ciudad del siglo XXI: Transformaciones*, 285-293.
- Ortiz Fernández, M. *Los títulos competenciales en materia de arrendamientos de viviendas de uso turístico en España: dispersión normativa e inseguridad jurídica*. Universidad Miguel Hernández.
- Osorio Montoya, D. E. (2021). *El reto Airbnb. Perspectivas comparadas desde Barcelona y Madrid. Evaluación de impacto a partir de un análisis cuasiexperimental sobre la evolución de la oferta de Airbnb en la ciudad de Barcelona tras la aplicación del Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT)*.
- Pastor, R., y Rivera García, J. (2020): Airbnb y la intermediación turística. ¿Competición o coopectición? Percepción de los agentes de viajes en España, *Revista empresa y humanismo*, pp. 107-132.
- Ramos-Pérez, D. (2022): *La vivienda vacacional en La Palma (Canarias): evolución y distribución espacial (2015-2020)*, Universidad de Salamanca, pp.143-181.
- Roig, E. M. (2024). Los límites a las viviendas de uso turístico para incentivar el alquiler de vivienda habitual. *Actualidad civil*, (4), 7.
- Romera, A. R., Lama, A. V., & Tabales, A. F. (2023). Overtourism en destinos urbanos: propuesta metodológica de diagnóstico a partir de un sistema de indicadores. *Cuadernos de Turismo*, (52), 45-67.

2. LEGISLACIÓN

- Asunto C-435/15 (Asociación Profesional Élite Taxi/Uber Systems Spain S.L.).
- Caso C-390/18 (Airbnb Ireland contra association pour un hébergement et un tourisme professionnel).
- Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales (B.O.P.A nº 109, 13 de mayo de 2003).
- Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico (B.O.P.A. nº 191 de 17 de agosto de 2016).
- Decreto 60/86, de 30 de abril, sobre ordenación de los apartamentos turísticos (B.O.P.A. nº 149, de 27 de junio de 1986).

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (B.O.E. nº124, de 25 de mayo de 2023).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (B.O.E. nº 282, de 25 de noviembre de 1994).

Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas (B.O.E. nº134, de 5 de junio de 2013).

Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias (B.O.P.A. nº 156, de 06 de julio de 2001; B.O.E. núm. 203, de 24 de agosto de 2001).

Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (B.O.E. nº 55, de 5 de marzo de 2019).

ANEXOS

ANEXO 1º: GUIONES DEL DELPHI



LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA

Guion de Entrevista a Expertos en Turismo

La cuestión de las Viviendas Turísticas Vacacionales tiene plena actualidad en el Sector Turístico. Son muchas, variadas y diversas las opiniones y propuestas en relación a cuál debe ser su papel dentro del Sector del Turismo, particularmente español.

En ese sentido, ¿Cuál es su opinión general sobre la cuestión, siempre desde la perspectiva académica? ¿Estamos ante un debate artificioso o interesado? ¿Se trata de una cuestión realmente importante para el Sector?

Los antecedentes quizás se sitúen en el nacimiento de AIRBNB, o quizás en el control que la Administración. Pensando en el pasado del tema, ¿Cree que el tema fue correctamente resuelto, o, al contrario, ha sido en el pasado cabe encontrar parte de la explicación de la situación actual?

Una de los ámbitos más abiertos sobre el tema de las VUT es el jurídico. Son frecuentes las manifestaciones sobre las normas, las leyes y las sentencias. Siendo directos, ¿crees que para caso como las VUT, si se quiere para figuras de establecimientos turísticos, la existencia de leyes de turismo autonómicas es un factor que ha marcado el panorama actual de las VUT en España? ¿E incluso las competencias de los ayuntamientos?

El número de VUT en España, al menos las consideradas oficiales, se ha multiplicado en los últimos años, especialmente en los grandes destinos turísticos. ¿Qué factores cree usted que pueden haber favorecido tal desarrollo?

ANEXO 2º: LISTADO DE CONTACTOS

PROFESOR	UNIVERSIDAD
David Sánchez	CESAE
Joseba Doistua Nebrada	Deusto
Antonio Rodriguez Ruibal	EAE
Diego Santos	EAE
Pedro Antón	EOI
Jesus Alvarez Valdés	ESIC
Jessica Linga Azañedo	EUNCET
Rocio Monteror	Les Roches
Sabrini Rossi	Ostelea
Quetzalli Zepeda	Ostelea
Marco A. Celdrán Bernabeu	U Alicante
Margarita Capdepón Frias	U Alicante
Rosario Nalvalón Garcia	U Alicante
Jose I. Ruiz Real	U Almería
Laila Cicuendy	U Barcelona
Isabella Pérez	U Barcelona
Xavier Font Urgell	U Barcelona
Jorge Mall	U Barcelona
Oriol Junquera Torrell	U Barcelona
Claudio Milano	U Barcelona
Anais Cavallin	U Barcelona
Jose a Lopez Sanchez	U Cadiz
Julio Lozano Ramirez	U Cadiz
Isabel Cordoba Rivas	U Cantabria
Angel Herrero Crespo	U Cantabria
Jose a. Garcña Suarez	U Cordoba
Mercedes Carreño	U Coruña
Giusepi Aliperti	U Deusto
Ana Moreno Lobeto	U Extremadura
Lluis Mundet	U Girona
Isabel Paulino Valdeperez	U Girona
Alfonso Vargas	U Huelva
Agustin Santana	U La Laguna
Eduardo Parra Lopez	U La Laguna
Ricardo Diaz	U La Laguna
Eduard Cristobal	U Lleida
Berta Ferrer Rosell	U Lleida
Antonio elaéz Verdet	U Malaga
Rafael Fuentes García	U Malaga
Benjamin del Alcazar	U Malaga
Juan Pedro Mellinas	U Murcia
Francisco Jerez Legaz	U Murcia
Jose L. Munuera Alemán	U Murcia
Juan Calle Lamelas	U Nebrija

Alejandro Sepulveda	U Nebrija
Eduardo del Valle	U Oviedo
Gilda Hernandez Maskivker	U Ramon Lull
Cinta Sanz Ibañez	U Rovira i Virgili
Sara Mestre	U Rovira i Virgili
Ricardo Santomé	U Rovira y Virgili
Natividad Serrao Rello	U Salamanca
Eva Lahierta Otero	U Salamanca
Manuel Perez Servadilla	U Sevilla
Fernando A. Fraguas	U Sevilla
Laira Laiz Murcia	U Valencia
Daniela Buzova	U Valencia
Maria J Berlanga Adell	U Valencia
Blanca Garcia Gomez	U Valladolid
Luis V. Casaló	U Zaragoza
Fernando Giraldo	UAM
Rocio Giraldez Galindo	UCAM
Miguel A. Gomez Borja	UCLM
Agueda Esteban Talaya	UCLM
Maria Coredente Rodriguez	UCLM
Juan A. Mondejar Jimenez	UCLM
Estrella Diaz	UCLM
Miguel Llorens Martin	UCM
Frank Babinger	UCM
Daniela Moreno Alarcón	UCM
Jesus Garcia de Madariga	UCM
Clara Martin	UCM
paco Femenia Serra	UCM
Arturo Crosby	UCM
Verónica Baena Gracia	UEM
Amparo Ruiz Fernández	UFV
Virgina Ochoa de Chicentru	UJI
Obdulia Monteserin Abella	UJI
Sergio Morone Gil	ULPGC
Soledad Morales	UOC
Isaac Lozano Alfaro	UOC
Jesus Felipe Gallego	UPM
Maria D. Cortina Ureña	UPV
Laura Fuente	URJC
Jose M. Asin Cabrea	URJC
Nuria Moreve	URJC
Alberto Azuara Grande	URJC
Pilar Talón Ballesteros	URJC
Maria Jose Moreno	URJC
Isabel Albert Piñole	URJC
Juan G. Tirado Ballesteros	USC