



Trabajo de Fin de Grado

EL IMPACTO DE LAS PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA EN LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

Una perspectiva desde el Derecho de la
Competencia, con especial referencia al caso de
Aragón.

Autora/Alumna:

Marina Manzanares Sanz

Profesor/Director:

Ángel Luis Monge Gil

Facultad de Derecho

Curso 2018/2019

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS	3
INTRODUCCIÓN	5
1. Presentación del problema	5
2. Justificación de la elección y el interés del tema	6
3. Metodología	7
I. APROXIMACIÓN A LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL SECTOR DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO	9
1. Definición de economía colaborativa	9
2. Sujetos intervinientes y modelos de negocio	11
3. Factores que han contribuido a su desarrollo.....	12
4. Efectos económicos y sociales asociados a las viviendas de uso turístico	14
4.1. Efectos positivos	14
4.2. Efectos negativos.....	15
II. IMPLICACIONES JURÍDICAS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL SECTOR DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO	18
1. Problemática legal en materia de competencia.....	18
2. Respuesta regulatoria	22
2.1. España	22
A) Limitaciones temporales a la cesión.....	25
B) Limitaciones al alquiler por habitaciones	25
C) Distinción entre proveedores particulares y proveedores profesionales	26
D) Condiciones de la vivienda	27
E) Requisitos de tipo administrativo	28
F) Requisitos de tipo urbanístico	29
2.2. Aragón.....	32
CONCLUSIONES	38

BIBLIOGRAFÍA	42
1. Libros y artículos	42
2. Informes y otros documentos.....	43
3. Legislación.....	44
4. Jurisprudencia	46

LISTADO DE ABREVIATURAS

ATS	Auto del Tribunal Supremo
B2B	<i>Business to Business</i>
B2C	<i>Business to Consumer</i>
CCAA	Comunidades Autónomas
CNMC	Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia
Directiva de Servicios	Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 , relativa a los servicios en el mercado interior
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
LTA	Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón
LCD	Ley de 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal
LSSI	Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico
Nº/núm.	Número
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
P2P	<i>Peer-to-peer</i>
PAET	Plan Aragonés de Estrategia Turística 2016 - 2020
Pp.	Páginas
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea

INTRODUCCIÓN

1. PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA

La era digital ha provocado una revolución en la forma en la que se producen intercambios entre productores y consumidores. Esta transformación ha supuesto la aparición de nuevos patrones de organización del consumo que van mucho más allá de la compraventa de bienes a través de Internet. Los avances tecnológicos han permitido el desarrollo de nuevos modelos de negocio en los que, gracias a la intermediación de plataformas digitales, los particulares han adquirido una función activa en las transacciones económicas. En este sentido, se habla de la figura del «prosumidor»¹, que adquiere una especial relevancia en el marco de la economía colaborativa. Ni uno ni otro concepto son nuevos, pero sí resulta novedoso el importante papel que están llamados a desempeñar gracias a las transformaciones digitales, que han posibilitado enormemente su expansión.

A grandes rasgos, se habla de economía colaborativa como aquel modo de organización de la producción y el consumo que permite que bienes y servicios sean intercambiados entre iguales que, en la versión más estricta del concepto, han de ser particulares. De ahí que los consumidores, tradicionalmente relegados a un papel pasivo en el mercado, puedan convertirse ahora en productores, desempeñando un rol activo tanto desde el lado de la demanda como desde el de la oferta.

El modelo de economía colaborativa organizado a través de plataformas digitales está afectando principalmente a los sectores del transporte de pasajeros y del alojamiento turístico, si bien es un modelo aplicable a otras actividades como la financiación (con instrumentos como el *crowdfunding*) o la movilidad urbana. Es cierto que cada sector presenta características propias que derivan en problemáticas específicas, pero existen ciertas cuestiones controvertidas que pueden considerarse transversales a todos ellos: competencia desleal, protección de consumidores y usuarios, normativa fiscal y regulación laboral.

El presente trabajo pretende abordar, en particular, el impacto de las plataformas de economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico y la respuesta regulatoria al mismo, con especial atención a la problemática en materia de competencia.

¹ JARNE MUÑOZ P., «El prosumidor como figura clave en el desarrollo del derecho de consumo derivado del mercado digital», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 19/2016, 2016, pp. 41-51.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN Y EL INTERÉS DEL TEMA

Es indudable la importancia que el sector turístico representa para la economía española. Datos como la cifra de afiliados a la Seguridad Social relacionados con el sector del Turismo, que en 2018 alcanzó los 2.389.766 -lo que supone un 12,8% del total nacional²- o el récord de llegada de turistas internacionales registrado en 2018, con 82,7 millones que realizaron un gasto en torno a los 89.678 millones de euros³, bastan para comprender lo esencial de afrontar de forma adecuada la nueva situación que se le presenta al sector.

Por otro lado, es evidente que la oferta de viviendas con fines turísticos a través de plataformas digitales está transformando la actividad, presentando un crecimiento exponencial en los últimos años. Así, durante el año 2017, más de 12,7 millones de personas se alojaron en España en una vivienda de uso turístico, cifra que sigue una significativa tendencia ascendente. En particular, el incremento interanual en la utilización de este tipo de alojamiento por parte del turismo nacional fue del 32,8%, frente a un escaso aumento del 2,5% experimentado por las alternativas hoteleras. Esta tendencia de crecimiento se ve potenciada por las elevadas tasas de fidelidad que presentan los usuarios de vivienda turística, en tanto que en 2017 un 46,9% de los usuarios afirmó que había buscado ofertas exclusivamente en este tipo de alojamiento (y, por tanto, no había considerado la oferta hotelera), frente al 36,1% que había declarado lo mismo en el año 2015, lo que supone un crecimiento de 10 puntos en tan solo 2 años⁴.

Más allá de las cifras, la proliferación de viviendas de uso turístico está provocando un intenso debate económico y social, que llama a las instituciones a actuar y regular de forma adecuada. Por un lado, asociaciones de hoteleros y otros empresarios del sector acusan a plataformas como *Airbnb* o *Homeaway* de competencia desleal, por incumplir o no verse sometidas a muchas de las cargas a las que la industria hotelera tradicional sí debe hacer frente. Por otro, desde diversos colectivos se critica el daño social que el turismo masificado -impulsado en gran medida por las plataformas digitales- está ocasionando, señalando los problemas de gentrificación y de mala convivencia vecinal como dos de los más graves. En este contexto, se han registrado incidentes en algunos de

² Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Nota de Prensa «El empleo en las actividades turísticas alcanzó un record histórico en 2018», 18 de enero de 2019.

³ Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Nota de Prensa «El Gobierno cifra en 82,6 millones el número de turistas internacionales que visitó España en 2018», 16 de enero de 2019.

⁴ Universidad de Salamanca, «V Barómetro del Alquiler Vacacional en España», informe elaborado para Homeaway Spain, 2018.

los puntos más turísticos de España, como Barcelona o Palma, en un movimiento que algunos han dado en llamar como «turismofobia»⁵.

Con el objetivo de abordar la problemática asociada a las viviendas de uso turístico y de responder a las demandas tanto de los operadores tradicionales como de los colectivos sociales, gran parte de las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos españoles han decidido revisar sus normativas, imponiendo requisitos más estrictos -como la obligatoriedad de constar en un registro- a los propietarios de este tipo de viviendas antes de poder ofertarlas en las plataformas digitales.

Ante ello, tanto la CNMC como diversas autoridades autonómicas en materia de competencia han alertado de que las limitaciones contenidas en las nuevas regulaciones son innecesarias y no proporcionadas y que, por tanto, constituyen restricciones no justificadas de la libre competencia. En este sentido, varios decretos autonómicos han sido impugnados y tanto los diferentes Tribunales Superiores de Justicia como el Tribunal Supremo se han pronunciado ya sobre la validez de estos, habiéndose declarado nulos ciertos artículos, tal y como se detallará más adelante en este trabajo.

Nos encontramos, por tanto, ante una situación compleja, con múltiples intereses involucrados y un evidente impacto en un sector clave para la economía española. La regulación de esta problemática debe realizarse con extrema cautela para asegurar, por un lado, que no se producen situaciones de competencia desleal y, al mismo tiempo, que la normativa que se aprueba con tal fin no vulnera las normas estatales ni europeas de competencia.

Es precisamente en la complejidad, relevancia y actualidad del problema planteado donde radica la justificación de la elección y del interés del tema tratado en este Trabajo de Fin de Grado.

3. METODOLOGÍA

Con el objetivo de profundizar en la respuesta normativa que se ha dado en España al fenómeno de la economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico, este trabajo se ha basado en una metodología consistente en el estudio tanto de literatura académica, como de diferentes informes emitidos por la CNMC y diversos organismos autonómicos

⁵ BLANCHAR C., «Barcelona, Venecia, Malta y Lisboa se unen contra el turismo masivo», *El País*, 26 de abril de 2018.

y europeos, asociaciones de hoteleros y plataformas digitales. Otro aspecto esencial del trabajo ha partido del análisis de las normativas europeas, estatales y autonómicas aplicables.

La estructura del trabajo es la siguiente:

1. Un primer bloque se dedica a realizar una aproximación a la economía colaborativa en el sector turístico, con un total de cuatro apartados en los que se aborda el concepto de economía colaborativa, se presentan los diferentes modelos de negocio existentes, se exponen los factores que han contribuido a su desarrollo y se debaten los efectos sociales y económicos de esta actividad.
2. Un segundo bloque profundiza en los aspectos jurídicos, con un primer apartado centrado en la explicación de la problemática legal que se plantea en materia de competencia y dos apartados más que analizan las diferentes normativas autonómicas, con especial atención a la regulación aragonesa.
3. Por último, se presentarán unas conclusiones, a modo de resumen, sugerencia y reflexión personal sobre la problemática estudiada.

I. APROXIMACIÓN A LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL SECTOR DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1. DEFINICIÓN DE ECONOMÍA COLABORATIVA

Como se ha apuntado en la introducción, este trabajo se centra en el estudio del impacto de las plataformas de economía colaborativa en la regulación del alojamiento turístico, por lo que es preciso comenzar determinando qué se entiende por economía colaborativa. A este respecto, debe adelantarse que no existe unanimidad acerca de su definición, si bien con el objetivo de realizar una primera aproximación resulta de utilidad estudiar las definiciones de economía colaborativa propuestas por organismos e instituciones como la OCDE, la Comisión Europea, la CNMC o la Asociación Española de la Economía Digital:

- *OCDE*: de acuerdo con la OCDE, el término economía colaborativa se utiliza para describir a aquellos nuevos mercados que permiten que los servicios se provean entre iguales, haciendo hincapié en la idea de uso compartido⁶.
- *Comisión Europea*: por su parte, la Comisión Europea definió la economía colaborativa en el año 2016 como «modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares».⁷
- *CNMC*: la CNMC ofrece una definición más detallada de lo que entiende por economía colaborativa, señalando que este concepto «engloba un conjunto heterogéneo y rápidamente cambiante de modos de producción y consumo por el que los agentes comparten de forma innovadora activos, bienes o servicios infrautilizados, a cambio o no de un valor monetario, valiéndose para ello de plataformas sociales digitales y, en particular, de internet».⁸

⁶ «[...] the term generally is used to describe the new marketplaces that allow services to be provided on a peer-to-peer or shared usage basis». Informe de la OCDE, «OECD Tourism Trends and Policies», 2016.

⁷ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones «Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa», Bruselas, 2016.

⁸ CNMC, Resultados Preliminares, Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, E/CNMC/004/15, 2016.

- *Asociación Española de la Economía Digital*: finalmente, la Asociación Española de la Economía Digital (adigital)⁹ afirma que la economía colaborativa «la conforman aquellos modelos de producción, consumo o financiación que se basan en la intermediación entre la oferta y la demanda generada en relaciones entre iguales (P2P o B2B) o de particular a profesional a través de plataformas digitales que no prestan el servicio subyacente, generando un aprovechamiento eficiente y sostenible de los bienes y recursos ya existentes e infrautilizados, permitiendo utilizar, compartir, intercambiar o invertir los recursos o bienes, pudiendo existir o no una contraprestación entre los usuarios».¹⁰

Lo primero que llama la atención de estas definiciones, a excepción quizás de la primera, es que todas ellas se alejan del concepto de «consumo colaborativo», origen de lo que hoy se conoce como economía colaborativa. Esta idea inicial partía de la base del intercambio cooperativo, con la finalidad de compartir bienes y servicios infrautilizados -y sus posibles gastos asociados- sin un fin lucrativo. Sin embargo, como se observa, las nuevas definiciones presentan una noción amplia¹¹ de economía colaborativa, lo que permite englobar dentro de este concepto también a aquellos servicios ofertados por prestadores de servicios profesionales. En este sentido¹², la Comisión Europea hace referencia a que estos servicios son «a menudo» ofrecidos por particulares, lo que establece de manera implícita que no siempre ha de ser así, dejando la puerta abierta a oferentes profesionales. Por su parte, la CNMC utiliza un término todavía más amplio, el de «agentes», lo cual vuelve a incidir en esa idea de que no habrán de ser necesariamente particulares.

Parece así que la característica diferenciadora de la economía colaborativa ha evolucionado, alejando su foco de las ideas exclusivas de participación y cooperación entre particulares y pasando a incluir actividades en las que simplemente se vende un bien o servicio (como sería el caso de *Uber*, que se encarga de ordenar trayectos en vehículos a cambio de una remuneración). Así, en la actualidad, el rasgo esencial de las economías

⁹ Adigital es una asociación de empresas que trabajan en el campo de la economía digital y en la que se integra, entre otros, el colectivo Sharing España, que agrupa a empresas dedicadas en particular a la economía colaborativa.

¹⁰ RODRÍGUEZ MARÍN, S., «Los modelos colaborativos y bajo demanda en plataformas digitales», Adigital y Sharing España, 2017.

¹¹ MIRANDA SERRANO, L., «Economía colaborativa y competencia desleal. ¿Deslealtad por violación de normas a través de la prestación de servicios facilitados por plataformas digitales?», *Revista de Estudios Europeos*, nº 70, 2017, pp. 197-249

¹² *Ibid.*

colaborativas se asienta sobre la idea de «plataforma» más que sobre la base del aprovechamiento de recursos infrautilizados por particulares. En palabras de HERRERO SUÁREZ, hoy en día los perfiles «los marca la presencia de una empresa que sirviéndose de la tecnología digital opera como un organizador de mercados, ya sea en la ordenación de desplazamientos, del intercambio masivo de espacios de arrendamiento o de cualquier otra actividad».¹³

En cualquier caso, esta falta de claridad en la definición de economía colaborativa suscita numerosas críticas, pues los límites de aquello que debe someterse a la especial regulación de este tipo de actividad son difusos, conllevando un importante grado de inseguridad jurídica y conflicto entre los diferentes agentes interesados.

2. SUJETOS INTERVINIENTES Y MODELOS DE NEGOCIO

De acuerdo con la Agenda Europea para la Economía Colaborativa¹⁴, tres son los sujetos participantes que pueden distinguirse en los modelos de negocio basados en la economía colaborativa¹⁵:

- Prestadores de servicios: pueden ser tanto particulares -con o sin ánimo de lucro- como prestadores de servicios profesionales.
- Plataformas: pueden actuar como meras intermediarias, en cuyo caso quedarían sometidas a la Ley 34/2002 de servicios de la sociedad de la información, o pueden, además, proveer el servicio subyacente, quedando entonces sometidas a una regulación más estricta, propia del sector en el que actúen.
- Usuarios de dichos servicios.

Según cuál sea el rol de estos intervinientes en la prestación del servicio -esto es, según quién provea y quién realice el servicio-, pueden distinguirse tres tipos de modelos de negocio¹⁶:

¹³ HERRERO SUÁREZ, C., «Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos», *Revista de Estudios Europeos*, nº 70, 2017, pp. 147-158.

¹⁴ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones «Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa», Bruselas, 2016.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ AZNAR TRAVAL, A., *Economía Colaborativa, Alojamiento y Transporte*, Aranzadi, Pamplona, 2017, pp. 52-53.

- a) Entre particulares (*consumer to consumer*): en este caso la plataforma digital actúa como intermediario, poniendo en contacto y facilitando el intercambio¹⁷ entre particulares que desean ofertar un servicio y particulares que desean recibirlo. En el sector del alojamiento turístico destacan plataformas como *CouchSurfing*¹⁸ o *HomeExchange*¹⁹.
- b) De plataforma a particular (*business to consumer*): en este modelo de negocio la propia plataforma es la encargada de prestar el servicio ofertado a través de terceros vinculados con ella. El ejemplo más claro se encuentra en el sector del transporte, con *Uber*, siendo más difícil hallar casos tan evidentes en el sector turístico.
- c) De profesional a particular con la intermediación de la plataforma digital (*business to consumer*): al igual que en el primer caso, la plataforma hace aquí las funciones de intermediación digital, independientemente de que pueda asumir ciertos servicios accesorios, como aquellos relativos al cobro o a los seguros.²⁰ Ejemplo de este supuesto serían aquellos profesionales del alojamiento que ofrecen inmuebles en alquiler a través de plataformas como *AirBnb*.

3. FACTORES QUE HAN CONTRIBUIDO A SU DESARROLLO

A) Tecnología

La tecnología es probablemente el más importante de los factores que han impulsado el desarrollo de la economía colaborativa. Así, la innovación tecnológica y el mejor acceso a la información han sido clave en la popularización del fenómeno de la economía colaborativa. Por otro lado, no es sino a través de plataformas digitales que los usuarios consiguen formar parte de las estructuras creadas gracias a la economía colaborativa²¹.

¹⁷ BAKKER M. y TWINING-WARD L., «Tourism and the Sharing Economy», World Bank Group, 2018.

¹⁸ El *CouchSurfing* es un sistema de intercambio de alojamiento en el que las personas inscritas en la plataforma pueden hospedarse, de manera gratuita, en casa de anfitriones -que podrán hacer lo propio cuando viajen a otros lugares del mundo-. Su finalidad no es simplemente intercambiar alojamiento, sino que se asienta sobre las ideas de comunidad e intercambio cultural, permitiendo a los huéspedes conocer el lugar de la mano de un local. Para saber más: <https://www.couchsurfing.com/>.

¹⁹ *HomeExchange* es una plataforma en la que particulares pueden ofertar e intercambiar sus casas durante determinados periodos vacacionales. Para saber más: <https://www.homeexchange.com/en/>.

²⁰ DE LA ENCARNACIÓN, A.M., «El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, nº5, 2016, pp. 30-55.

²¹ *Ibid.*

En paralelo a la evolución de Internet, de los dispositivos móviles y de las plataformas digitales, el desarrollo de las redes sociales -que han permitido crear y desarrollar la noción de comunidad y la interacción dentro de estas comunidades- y de sistemas de pago online son otros de los factores tecnológicos que han facilitado la eclosión del fenómeno de la economía colaborativa²².

B) Expansión y cambios en el turismo

En segundo lugar, el abaratamiento de los costes de transporte y el incremento de las rentas en determinados países ha supuesto una expansión del turismo a nivel global y, por tanto, un mayor mercado. Por otro lado, el turismo ha ido evolucionando, existiendo en la actualidad un interés especial por conocer las ciudades de forma más «real», alojándose con residentes o en apartamentos de residentes, para vivir una experiencia turística que algunos consideran «más auténtica»²³. Las plataformas de economía colaborativa han ofrecido respuesta tanto a ese incremento del turismo a nivel mundial como a ese deseo de experimentar un nuevo tipo de turismo introduciéndose en la vida local.

C) Factores sociales y económicos

Finalmente, durante los últimos años se ha venido produciendo un cambio social que ha potenciado el desarrollo de las plataformas de economía colaborativa. Por un lado, la crisis económica iniciada en el año 2008 incentivó a los ciudadanos a utilizar de forma más eficiente y rentable los recursos a su alcance. En este contexto, las plataformas de economía colaborativa ofrecen la posibilidad de obtener ingresos de forma rápida y sencilla a través del alquiler con fines turísticos de la vivienda propia, convirtiendo al particular en un *ciudadano productor*²⁴. Por otro lado, se ha producido un cambio de mentalidad, existiendo una importante corriente ética y social que aboga por el disfrute del uso frente a la propiedad como alternativa de consumo que permite reducir costes económicos y medioambientales²⁵.

²² GOUDIN P., «The Cost of Non-Europe in the Sharing Economy. Economic, Social and Legal Challenges and Opportunities», European Parliamentary Research Service, 2016.

²³ AZNAR TRAVAL, A., *Economía Colaborativa... op. cit.*, pp. 38-39.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ GOUDIN P., «The Cost of Non-Europe...», *op. cit.*

4. EFECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES ASOCIADOS A LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El debate en torno a los efectos provocados por la irrupción de plataformas de economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico va más allá de posibles cuestiones sobre la competencia, pues existen una serie de externalidades -tanto positivas como negativas- que afectan a otros ámbitos sociales (convivencia, congestión, etc.). De ahí que tanto partidarios como detractores de estos nuevos modelos de negocio hagan especial hincapié en los beneficios y perjuicios de dichas externalidades. No es objetivo de este trabajo hacer un balance para determinar qué externalidades pesan más, por lo que en este apartado se realizará una breve exposición de cada una de ellas sin entrar en juicios de valor. Sí se quiere, sin embargo, destacar que existe controversia acerca de la existencia misma de estas externalidades. Así, por ejemplo, mientras la CNMC señala que no hay evidencia concluyente sobre la relación entre la proliferación de viviendas turísticas y el incremento de los precios de alquiler o compra de vivienda, otras fuentes critican tales afirmaciones recurriendo a estudios que demuestran lo contrario²⁶.

4.1. Efectos positivos

A) Aumento de la oferta y consecuentes efectos pro competitivos

Una de las consecuencias básicas de la aparición de plataformas de economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico ha sido la entrada masiva de viviendas de particulares en el mercado²⁷. Esto ha conllevado un incremento en la cantidad y en la variedad de la oferta que, como señala la CNMC, deriva en efectos pro competitivos. Estos efectos se traducen en una reducción en el precio medio del mercado de alojamiento turístico, una mejora de la calidad ofertada y un mejor ajuste a las necesidades del consumidor.

B) Abaratamiento de los costes de búsqueda y transacción

Por otro lado, la utilización de plataformas digitales facilita a los usuarios comparar y consultar las características de los alojamientos, reduciendo los costes de búsqueda. Además, la incorporación de medios electrónicos de pago permite no sólo facilitar y

²⁶ DONCEL L., «Los informes que refutan a la CNMC: Airbnb sí infla el precio de la vivienda en EEUU», *El País*, 15 de agosto de 2018.

²⁷ CNMC, Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en España, E/CNMC/003/18, 2018.

reducir los costes de las transacciones económicas, sino también incrementar la trazabilidad y la transparencia de estas²⁸.

C) Reducción de las asimetrías informativas

Gracias a la incorporación de sistemas de control reputacional, los usuarios pueden acceder fácilmente a la información y a la valoración proporcionada por otros usuarios acerca del alojamiento. Esto se ve potenciado, además, por la accesibilidad de los usuarios a información sobre los diferentes alojamientos ofertados, lo que incluye precios, disponibilidad, características, imágenes, etc. Todo ello reduce considerablemente los problemas derivados de la información asimétrica.

D) Racionalización y aprovechamiento de recursos infrautilizados²⁹

Pese a la tendencia hacia la profesionalización en el ámbito de la economía colaborativa, no debe olvidarse que las plataformas de economía digital siguen sosteniéndose sobre la base del uso compartido, lo que permite un mejor aprovechamiento de bienes y servicios infrautilizados. Ligado a este aprovechamiento de recursos, se observa un componente de reivindicación relacionado con valores éticos, ecológicos y sociales³⁰.

E) Efectos positivos en la economía local.

Por último, se producen externalidades positivas relacionadas con la modernización y adecuación de barrios, así como con la rehabilitación y la mejora de viviendas gracias al aumento del turismo. Del mismo modo, la CNMC destaca la existencia de un efecto un incremento de las rentas debido, por un lado, a un efecto positivo de arrastre sobre el comercio local y, por otro, a un incremento de las rentas de aquellos que deciden ofertar sus viviendas o parte de ellas³¹.

4.2. Efectos negativos

A) Falta de control por la menor intervención administrativa

Debido a que los intercambios tienen lugar a través de una plataforma digital, a que el control administrativo sobre ellos es menor y a la exención de ciertos requisitos y normativa administrativa, existe la posibilidad de que los oferentes de servicios a través

²⁸ CNMC, Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en España, E/CNMC/003/18, 2018.

²⁹ AZNAR TRAVAL, A., *Economía Colaborativa... op. cit.*, p. 41.

³⁰ *Ibid.*, p. 43.

³¹ CNMC, Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en España, E/CNMC/003/18, 2018.

de plataformas digitales logren esquivar la regulación, lo que les dotaría de una ventaja competitiva ilegítima frente a los operadores tradicionales, incurriendo así en competencia desleal³². Las consecuencias de este menor control administrativo se dejan ver también en el ámbito fiscal, pudiendo los oferentes que obtienen lucro incumplir las obligaciones fiscales con mayor facilidad.

B) Mayores riesgos asociados a la falta de protección del consumidor

La falta -o el menor- control administrativo mencionados en el punto anterior, pueden dar lugar a situaciones en las que el consumidor quede desprotegido -por ejemplo, cuando la calidad del alojamiento o de los servicios ofrecidos no se corresponda con esperada-. Así, puede suceder que derechos reconocidos en la legislación del sector del alojamiento -derecho a una información correcta y objetiva, derecho a la salud y a la seguridad, etc.- no queden adecuadamente protegidos cuando el usuario recurre a plataformas de economía colaborativa para contratar un alojamiento turístico³³.

C) Problemas de convivencia entre vecinos de un mismo inmueble

Los problemas de convivencia pueden surgir, especialmente, en relación con los vecinos de un mismo inmueble. Entre estos problemas destacan aquellos relacionados con el ruido o con el mayor uso de las zonas comunes³⁴, así como ciertas preocupaciones vinculadas con la seguridad.

D) Congestión y consumo de recursos medioambientales

El incremento de la cantidad de la oferta turística puede acarrear importantes efectos negativos a nivel ambiental. En particular, el aumento del número y variedad de viviendas turísticas ofertadas contribuye a la masificación del turismo y, con ello, a la congestión de barrios y ciudades, así como al incremento de la contaminación y del consumo de recursos medioambientales³⁵.

E) Incremento del precio de la vivienda y gentrificación

³² AZNAR TRAVAL, A., *Economía Colaborativa... op. cit.*, p. 44.

³³ EY, «Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados», Informe elaborado por EY en colaboración con Exceltur, 2015.

³⁴ CNMC, Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en España, E/CNMC/003/18, 2018.

³⁵ Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI», (2014/C 177/01), 2014.

Una de las críticas más habituales hacia las plataformas de economía colaborativa que operan en el turístico es su contribución al proceso de expulsión de residentes locales. La alta rentabilidad obtenida a través del alquiler turístico incentiva a los propietarios a ofertar su vivienda para uso turístico, en lugar de hacerlo para un alquiler convencional de larga temporada. Esto disminuye la cantidad de pisos accesibles a los residentes locales, que se ven forzados a abandonar sus barrios al no poder asumir el precio de los pocos apartamentos disponibles³⁶.

³⁶ AZNAR TRAVAL, A., *Economía Colaborativa... op. cit.*, p. 49.

II. IMPLICACIONES JURÍDICAS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL SECTOR DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1. PROBLEMÁTICA LEGAL EN MATERIA DE COMPETENCIA

Tal y como se apuntó en la introducción de este trabajo, una de las principales críticas a las plataformas de economía colaborativa en el sector turístico ha venido por parte de los operadores tradicionales, que alegan que la actividad de aquellas supone competencia desleal y, por tanto, falseamiento de la libre competencia. Ello así por cuanto la libre competencia implica la igualdad jurídica de los competidores³⁷, la cual no existirá si, como defienden los empresarios del sector, se consideran como equivalentes los servicios de alojamiento turístico hoteleros y los ofertados por particulares, en tanto no se vean sometidos a la misma regulación.

En este sentido, la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia hace referencia en su artículo 3 a aquellos actos de competencia desleal que provocan un falseamiento de la competencia, afectando al interés público. En todo caso, para conocer las conductas particulares que pueden considerarse competencia desleal hemos de acudir a la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal (LCD), que regula esta materia de forma específica.

De los diferentes actos de competencia desleal recogidos en la LCD, interesa de forma especial para el estudio de las afecciones a la competencia que se derivan de la actividad de las plataformas de economía colaborativa la violación de normas regulada en su artículo 15. En particular, destacan a estos efectos sus apartados 1 y 2, que disponen lo siguiente:

- «1. Se considera desleal prevalerse en el mercado de una ventaja competitiva adquirida mediante la infracción de las leyes. La ventaja ha de ser significativa.
2. Tendrá también la consideración de desleal la simple infracción de normas jurídicas que tengan por objeto la regulación de la actividad concurrencial».

Como señala MIRANDA SERRANO, el objetivo de esta norma es evitar que empresarios y profesionales obtengan una ventaja competitiva a partir del incumplimiento de la normativa que les resulta aplicable³⁸.

³⁷ MONTERO GARCÍA-NOBLEJAS, P., «La importancia del Derecho de la Competencia en el sector turístico», *International Journal of Scientific Management Tourism*, Vol. 2 N°2, 2016, pp. 233-249.

³⁸ MIRANDA SERRANO, L., «Economía colaborativa...», *op. cit.*, pp. 197-249.

Para delimitar cuál es esa normativa que les resulta aplicable es fundamental determinar el papel que desempeña la plataforma, como ya se apuntó en el epígrafe I.2. Ello puesto que, si la plataforma realiza una actividad de intermediación pura entre prestadores de servicios y usuarios, ofreciendo por tanto un servicio propio de la sociedad de la información, no estará obligada a cumplir con las exigencias establecidas en la regulación aplicable a los servicios subyacentes. Esto así por tratarse de una actividad liberalizada con base tanto en la Directiva 2000/31/CE relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior³⁹, como en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico. Ambas regulaciones disponen, en sus artículos 4 y 6 respectivamente, la no sujeción a autorización previa de la prestación de servicios de la sociedad de la información, cuando ese sea su objeto específico y exclusivo. La Directiva, además, hace referencia a que tampoco podrán estar sometidas a ningún otro requisito con efectos equivalentes a los de la autorización previa.

Sin embargo, en el supuesto en que se determine que la plataforma presta los servicios subyacentes, resultará de aplicación la normativa reguladora de dichos servicios subyacentes, con requisitos de acceso al mercado más estrictos.

Puede observarse, por tanto, lo esencial de calificar la actividad de la plataforma como mera intermediaria o como prestadora de los servicios subyacentes. De acuerdo con la Comisión Europea, esta distinción deberá establecerse caso por caso, atendiendo a varios elementos de hecho y de Derecho, entre los que destaca el nivel de control o influencia que la plataforma ejerce sobre el prestador de servicios. Algunos elementos clave para analizar este nivel de influencia se refieren a la participación de la plataforma en la fijación del precio, al establecimiento de otras condiciones contractuales, a la propiedad de los activos clave, a la existencia de una relación laboral con las personas que prestan el servicio subyacente, a la asunción de los riesgos de la prestación del servicio, etc.

Distinto a ello es que la plataforma pueda realizar determinadas actividades que resultan auxiliares en relación a los servicios principales de la sociedad de la información que oferta como intermediaria. Así, como señala la Comisión Europea, el hecho de que una plataforma de economía colaborativa que ofrece servicios en el sector del alquiler a corto

³⁹ Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior (Directiva sobre el comercio electrónico).

plazo pueda también ofertar servicios de seguro, servicios postventa, modalidades de pago o mecanismos de evaluación no es prueba en sí misma de que la plataforma goce de influencia o control significativos y, por tanto, no debe suponer la consideración de la plataforma como prestadora del servicio subyacente⁴⁰.

Una vez determinado el papel de la plataforma y, por ende, la normativa que le resulta de aplicación podrá, en su caso, debatirse si se ha producido la infracción de normas a la que alude el artículo 15 LCD, citado al comienzo de este epígrafe.

Pero las posibles prácticas de competencia desleal no se circunscriben exclusivamente a la actividad de las plataformas, sino que los prestadores del servicio subyacente -que, como se ha visto, podrán ser la propia plataforma u otros prestadores ajenos a la misma cuando esta actúe como mera intermediaria- serán los que, de manera efectiva, llevarán en su caso a cabo las prácticas de violación de normas al no sujetarse a las regulaciones administrativas.

En este sentido, de acuerdo con Exceltur, la carga de obligaciones que tienen que soportar aquellos que ofertan viviendas de alquiler para uso turístico a través de plataformas de economía colaborativa es menor que aquellas que soportan los alojamientos regulados, existiendo además un escaso control administrativo y una mayor facilidad para eludir el pago de impuestos. Así, Exceltur defiende que las diferencias en las materias de protección del viajero, información al usuario, calidad exigida al alojamiento, regulación que protege la convivencia y aplicación de la regulación transversal de las actividades económicas -obligaciones sociales y laborales con los trabajadores, adecuada remuneración de la propiedad intelectual, etc.-, terminan por traducirse en una gran ventaja competitiva en precio a favor de las plataformas y los prestadores de servicios. En concreto, Exceltur cuantificó en el año 2015 esta ventaja en costes en torno a 17 euros menos de coste por plaza alojativa, lo que permite a estos prestadores ofrecer precios de venta más bajos, constituyendo, en su opinión, una clara situación de competencia desleal⁴¹.

Son precisamente estas demandas desde la industria hotelera y otros sectores sociales las que han impulsado a las administraciones a tomar medidas legislativas para controlar la

⁴⁰ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones «Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa», Bruselas, 2016.

⁴¹ EY, «Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados», Informe elaborado por EY en colaboración con Exceltur, 2015.

actividad de las viviendas de uso turístico de cara a garantizar la protección del usuario y de los operadores establecidos. Pese a estar orientadas, fundamentalmente, a los prestadores del servicio subyacente -pues, como se ha expuesto, los servicios de la plataforma como mera intermediaria están liberalizados-, lo cierto es que pueden suponer responsabilidades para las plataformas que, en caso de incumplimiento, darán lugar a la imposición de sanciones. Así, Cataluña modificó en el año 2015 la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, para incluir dentro de las infracciones graves la realización de publicidad de establecimientos turísticos sin hacer constar su número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña⁴². De esta forma, puede sancionarse a las plataformas si los proveedores de servicios no incluyen en sus anuncios dicho número de Registro, paliando así el «vacío normativo» que impidió que prosperaran las sanciones impuestas a Airbnb y Homestay en el año 2014, las cuales fueron anuladas por considerar que la conducta que la Generalitat pretendía sancionar no estaba tipificada⁴³. En el caso de la Comunidad Valenciana, el Juzgado de lo Contencioso nº2 de Valencia sí consideró en su día ajustadas a Derecho las sanciones impuestas a Homeaway y otras plataformas similares, al afirmar que «la conducta sancionada consiste en no incluir en la publicidad de los alojamientos turísticos publicitados en su plataforma el n.º de inscripción en el Registro de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas, y dicha obligación es de índole formal y perfectamente controlable por la recurrente, basta con incluirla como campo obligatorio a rellenar por los usuarios que pretendan publicitar sus alojamientos en su plataforma»⁴⁴, entendiendo además que dicha conducta sí estaba tipificada y era sancionable atendiendo a la legislación vigente.

Se observa, así, que la responsabilidad que se hace recaer sobre las plataformas que ofrecen servicios de intermediación se centra en controlar que la publicidad que se hace en ellas de las viviendas con fines turísticos se ajuste a la normativa (y, en particular, que incluya el número de inscripción en el preceptivo Registro).

En lo que respecta a las obligaciones que los proveedores de servicios han de cumplir debe recordarse que, de acuerdo con la legislación europea, los prestadores de servicios no deben estar sujetos a requisitos de acceso al mercado o de otro tipo, incluyendo

⁴² Art. 88.u ter) «Se considera infracción grave, a efectos de la presente Ley: Realizar publicidad de empresas o de establecimientos turísticos sin hacer constar su número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña».

⁴³ STSJ Cataluña (Nº 309/2016), de 29 de noviembre de 2016.

⁴⁴ Sentencia núm. 297/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Valencia, de 23 de noviembre de 2017.

regímenes de autorización y requisitos para la concesión de licencias, salvo en el supuesto en que tales requisitos no sean discriminatorios, sean necesarios para alcanzar un objetivo de interés público claramente identificado y sean proporcionados a dicho objetivo⁴⁵. Así lo indican tanto la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006⁴⁶, relativa a los servicios en el mercado interior, como las libertades fundamentales recogidas en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea⁴⁷. A tales efectos, el art. 15.3 de la Directiva de Servicios define los conceptos de no discriminación, necesidad y proporcionalidad como sigue:

- a) no discriminación: que los requisitos no sean discriminatorios, ni directa ni indirectamente, en función de la nacionalidad o, por lo que se refiere a las sociedades, del domicilio social.
- b) necesidad: que los requisitos estén justificados por una razón imperiosa de interés general;
- c) proporcionalidad: que los requisitos sean adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no vayan más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se puedan sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

Es precisamente el incumplimiento de estos tres requisitos la fuente de conflicto más habitual en relación a las normativas autonómicas, las cuales incluyen ciertas condiciones y limitaciones a los proveedores de viviendas de uso turístico que restringen la competencia, tal y como se expondrá en el epígrafe siguiente.

2. RESPUESTA REGULATORIA

2.1. España

En España, desde el año 2013 la regulación del alquiler de viviendas para uso turístico corresponde a las Comunidades Autónomas⁴⁸. Esto así porque la Ley 4/2013, de 4 de

⁴⁵ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones «Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa», Bruselas, 2016.

⁴⁶ Artículos 9 y 16 Directiva de Servicios.

⁴⁷ Artículos 49 y 56 TFUE.

⁴⁸ El art. 148.1.18ª de la Constitución Española dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, como así ha hecho la Comunidad Autónoma de Aragón en el art. 71, regla 51ª de su Estatuto de Autonomía.

junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas modificó el Artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excluyendo de su ámbito de aplicación este tipo de alquiler.

El preámbulo de la Ley 4/2013, motiva esta exclusión al afirmar que «en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación».

Así, en el año 2013 se añadió un apartado e) al mencionado artículo, que dispuso lo siguiente:

«Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

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».

Recientemente, este apartado ha sido modificado por el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que incluye en la exclusión del mencionado artículo 5.e) LAU ya no sólo la cesión temporal comercializada o promocionada en canales de oferta turística, sino también por «cualquier otro modo de comercialización o promoción»⁴⁹. La exposición de este Real Decreto-Ley apunta, además, al alquiler de vivienda con fines turísticos a través de plataformas P2P como uno de los factores que han tenido influencia en el incremento de los precios del alquiler y que justifican la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas aprobadas en dicho decreto.

⁴⁹ Así, desde el 19 de diciembre de 2018 la nueva redacción en vigor del art. 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos queda como sigue: «Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: 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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

Por otro lado, este Real Decreto-Ley ha introducido un nuevo apartado⁵⁰ en el artículo 17 de la Ley 49/1969, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en el que se explicita la mayoría cualificada requerida para que las comunidades de propietarios puedan tomar decisiones relacionadas con la limitación o el condicionamiento del ejercicio de la actividad, o con el establecimiento de cuotas especiales o incrementos en la participación de los gastos comunes de la vivienda – todo ello, dentro del marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial-⁵¹.

Como se viene apuntando, al encontrarse la regulación del alquiler de vivienda para uso turístico en manos de las Comunidades Autónomas, las normativas que pueden encontrarse en los diferentes puntos de España son tremendamente variadas. Es precisamente esta falta de homogeneidad uno de los factores que se critican desde ciertos sectores, en particular desde las asociaciones formadas por empresas establecidas en el sector turístico, que reclaman la necesidad de un marco regulatorio común mínimo en aquellas materias sí atribuibles a la competencia del Estado, como la seguridad o la no neutralidad de las plataformas de alojamiento de contenidos⁵².

Pese a la heterogeneidad de las regulaciones autonómicas, sí pueden señalarse determinados aspectos que todas ellas tienden a regular, en un sentido o en otro, así como ciertas tendencias y nuevas soluciones y restricciones que están empezando a aplicarse en algunas de las principales ciudades españolas en términos de actividad turística. A continuación, se presentan las restricciones más habituales que suelen incluir las regulaciones autonómicas y locales.

⁵⁰ Redacción del apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en vigor desde el 19 de diciembre de 2018: «Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: 12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

⁵¹ Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 21/2018.

⁵² EY, «Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados», Informe elaborado por EY en colaboración con Exceltur, 2015.

A) Limitaciones temporales a la cesión

Una de las principales limitaciones recogidas en las normativas autonómicas está relacionado con el marco temporal de la cesión de la vivienda turística, lo que implica la imposición de límites máximos -y, en algunos casos, también mínimos- a los periodos de estancia. En relación a los periodos de estancia máxima permitida, las CCAA han establecido periodos relativamente amplios de ocupación continuada por un mismo usuario, como los 31 días en Cataluña⁵³ o los dos meses en Andalucía⁵⁴. Por su parte, en lo relativo al número mínimo de días de estancia, destaca el caso de la normativa aprobada por la Comunidad de Madrid, que prohibía la cesión por un periodo inferior a 5 días⁵⁵. Esta limitación fue impugnada por la CNMC y declarada nula por el TSJ de Madrid⁵⁶, el cual afirmó que dicha limitación no respondía a una necesidad de interés general ni cumplía con los requisitos de proporcionalidad, suponiendo una restricción de la competencia en tanto que otras modalidades de alojamiento no sufrían limitación temporal alguna. La nulidad de esta prohibición ha sido, además, recientemente confirmada por el Tribunal Supremo⁵⁷.

B) Limitaciones al alquiler por habitaciones

Hasta el año 2016, ninguna Comunidad Autónoma había regulado el alquiler de habitaciones en viviendas particulares, permitiendo exclusivamente el alquiler turístico de viviendas completas. En este sentido, Andalucía fue pionera al incluir dentro de la definición de vivienda con fin turístico a las habitaciones, si bien existe una condición al respecto: que la persona propietaria resida en ella⁵⁸.

⁵³ Art. 66.3 Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

⁵⁴ Art. 1.2.b) Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

⁵⁵ Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico

⁵⁶ STSJ Madrid (Nº 291/2016), de 31 de mayo de 2016: «Así pues, la finalidad de protección del usuario del servicio, no parece desprenderse de la limitación de su estancia a periodos mayores de cinco días, porque no se considera que este se encuentre más protegido en sus derechos por el hecho de que se limite su estancia temporal en la vivienda. Tampoco tal medida aparece como proporcional respecto del fin que se expresa como determinante de aquella porque no se demuestra en modo alguno que sea la menos gravosa para el sector en la consecución del fin al que se afirma responde. Mas bien, lo que se desprende de tal limitación es la restricción de la competencia [...]. De forma que, al demandarse el alojamiento turístico cuantitativamente en mayor medida para estancias más cortas de esos cinco días (fines de semana esencialmente) resulta perjudicado únicamente el sector de viviendas de uso turístico, único al que se impone tal restricción en la libre concurrencia, frente a las otras modalidades de alojamiento en relación con las cuales no se establece limitación temporal alguna».

⁵⁷ STS (Nº 1816/2018), de 19 de diciembre de 2018.

⁵⁸ Art. 5.b) Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

La jurisprudencia se ha mostrado crítica con las limitaciones al alquiler por estancias. En este sentido, en un procedimiento iniciado a partir de recurso presentado por FEVITUR⁵⁹, el TSJ de Canarias anuló en sentencia de 21 de marzo de 2017, el artículo 12.1 de la normativa autonómica -que prohibía el alquiler por estancias- pronunciándose en los siguientes términos: «Aquí la intervención administrativa en la calidad del producto no está justificada, y se vulnera la libre oferta de servicios. No hay razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, si el propietario desea ofrecerle este servicio. La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia»⁶⁰. En la misma línea se pronuncia el TSJ de Castilla y León en sentencia de 2 de febrero de 2018⁶¹ -a raíz de recurso interpuesto por la CNMC-, anulando el art. 3.2⁶² del Decreto 3/2017 Decreto 3/2017, de 16 de febrero por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

C) Distinción entre proveedores particulares y proveedores profesionales

Por lo general, las normativas autonómicas establecen ciertos umbrales de carácter temporal o cuantitativo para distinguir proveedores particulares y profesionales. Esta distinción no es vana, pues una vez superados ciertos umbrales pasará a aplicarse al proveedor una regulación diferente. Así, por ejemplo, en el caso de Andalucía se excluyen del ámbito de aplicación de la normativa sobre viviendas con fines turísticos los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble, siéndoles de aplicación la normativa sobre los

⁵⁹ «Fevitur» es el acrónimo de Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos, la cual está compuesta por 22 asociaciones españolas de apartamentos y viviendas de uso turístico que representan a más de 150.000 apartamentos en España. Entre sus actividades, actúa como interlocutor con la administración central y la Dirección General de Turismo de las diferentes CCAA, con objetivos como la implantación de regulaciones óptimas en todo el país.

⁶⁰ STSJ Canarias (Nº 41/2017), de 21 de marzo de 2017. En el mismo sentido, STSJ Canarias (Nº 179/2017), de 5 de julio de 2017, la cual ha sido recurrida en casación por la Comunidad Autónoma de Canarias, habiendo admitido a trámite el recurso el TS por Auto de fecha 14 de mayo de 2018.

⁶¹ STSJ Castilla y León (Nº 86/2918) «En lo que respecta a la necesidad de la medida y su proporcionalidad y siempre en relación con la protección del consumidor o usuario del turístico, no se parecían razones para exigir a un cliente que solo desea contratar una habitación para alojarse, asumir el coste del arrendamiento de la totalidad de la vivienda, por lo que no se estima que este límite al desarrollo de la actividad esté justificado, debiendo estimarse el recurso en este punto».

⁶² Art. 3.2.: «Las viviendas de uso turístico constituyen una única unidad de alojamiento que se cede al completo, no permitiéndose la cesión por estancias».

establecimientos de apartamentos turísticos⁶³. Lo mismo sucede en el caso de la Rioja, esta vez para los conjuntos formados por dos o más viviendas. Nuevamente, la CNMC critica estas restricciones al entender que desincentivan a muchos propietarios, en tanto preferirán retirar sus viviendas del mercado una vez alcanzado el número máximo de días o de inmuebles previos a ser considerados profesionales, puesto que ello llevaría aparejado una serie de costes adicionales como, en el caso de Madrid, la necesidad de licencia si se superan los 90 días⁶⁴.

D) Condiciones de la vivienda

Las normativas autonómicas recogen, además, una serie de requisitos técnicos y de equipamientos mínimos que debe reunir la vivienda. Aparentemente, el objetivo es el de asegurar un nivel mínimo de calidad, con el fin de proteger al consumidor. Sin embargo, distintas voces defienden que estos condicionamientos suponen una obstaculización al acceso y al ejercicio de la actividad, puesto que impiden la diferenciación y limitan las variables en las que se puede competir⁶⁵.

Como señala HERRERO SUÁREZ, muchos de estos requisitos pueden ser calificados, cuando menos, de «pintorescos». Así, indica a modo de ejemplo la exigencia de ropa de baño 100% algodón según la legislación cántabra o de perchas homogéneas y no deformables en la normativa canaria⁶⁶.

De acuerdo con los críticos de estas restricciones, la exigencia de requisitos y equipamientos mínimos ni es justificada ni es proporcional. Entienden que la existencia de controles reputacionales en las plataformas permite reducir las asimetrías informativas, de forma que los usuarios conocen de antemano qué pueden esperar del alojamiento. Por lo tanto, consideran que la protección del consumidor no es justificación bastante⁶⁷. Es más, imponer requisitos mínimos obliga al usuario a afrontar el coste de unos servicios que quizás no desea -wifi, espejos con luz, etc.- y que preferiría no disfrutar a cambio de un precio menor. Por otro lado, si la exigencia de una superficie mínima del tamaño de la habitación en relación al número de huéspedes que puede acoger encuentra justificación

⁶³ Art. 1.2.d) Decreto 28/2016.

⁶⁴ Decreto 79/2014.

⁶⁵ CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

⁶⁶ HERRERO SUÁREZ, C., «Las viviendas de uso turístico...», *op. cit.*, 147-158.

⁶⁷ *Ibid.*

en criterios de habitabilidad, el resto de oferentes de alojamientos turísticos también deberían cumplir con dichas exigencias⁶⁸.

Pese a lo anterior, existen también partidarios de la exigencia de requisitos técnicos mínimos, puesto que los entienden necesarios para «permitir la estancia de los turistas con cierto confort y con un estándar de calidad mínimo»⁶⁹. El TSJ de Canarias se pronunció en relación a los requisitos mínimos exigidos como sigue: «La impugnación del artículo 10 (equipamiento mínimo) se justifica en que se está restringiendo la libertad del usuario de optar por servicios más básicos que puedan ser ofrecidos a un precio menor. Sin embargo, no puede apreciarse que la exigencia de un estándar mínimo de calidad a un producto que debe ser calificado como turístico coarte la libertad de empresa. Se trata de un equipamiento que habitualmente se encuentra en una vivienda, y que está asociado al producto que se ofrece, sin perjuicio de que pueda pensarse que en algunos aspectos el reglamento ha sido algo puntilloso, pero sin que esto sea una barrera efectiva al libre ejercicio de la actividad»⁷⁰.

E) Requisitos de tipo administrativo

Los requisitos de tipo administrativo suscitan particular controversia, por el impacto que la Directiva de Servicios y otras normas comunitarias tienen en esta materia.

En este sentido, debe recordarse -como se vio en el epígrafe III.1. de este trabajo- que la Directiva de servicios determina que la supeditación del acceso a una actividad de servicios y su ejercicio a un régimen de autorización debe ser excepcional y sólo puede hacerse bajo las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

Numerosas CCAA han optado por exigir en su normativa autonómica la presentación de **declaración responsable** con carácter previo al inicio de la actividad, que suele ir seguida de una **inscripción en el Registro** autonómico destinado a tal fin. A lo anterior se añade la habitual exigencia de incluir el número que el Registro correspondiente asigne a la vivienda en toda forma de **publicidad** de la misma y en las **placas identificativas** que muchas CCAA obligan a colocar en el exterior de la vivienda, lo que en la práctica impide

⁶⁸ CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

⁶⁹ GONZÁLEZ CABRERA, I., «La necesaria regulación “ad hoc” de las viviendas vacacionales. El caso de Canarias», *Revista Internacional de Derecho del Turismo*, Vol. 2, nº 1, 2018, pp. 23-54.

⁷⁰ STSJ Canarias (Nº 41/2017), de 21 de marzo de 2017.

el comienzo de la actividad hasta que la autoridad administrativa confirma y comunica la inscripción en dicho Registro.

La CNMC considera que el conjunto de exigencias explicadas en el párrafo anterior constituye un exceso de trámites administrativos que «anula el objetivo inherente de la declaración responsable, consistente en no obstaculizar el desarrollo de la actividad y dinamizar el mercado, convirtiéndola de facto en una autorización administrativa», lo cual resulta contrario tanto a la Directiva de Servicios como a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado⁷¹, por no satisfacer los principios de necesidad y proporcionalidad.

En el mismo sentido se pronuncia el TSJ de Canarias, en su ya mencionada sentencia de 21 de marzo de 2017, que anula el art. 13.3 de la normativa autonómica que supeditaba el inicio de la actividad a la entrega de una documentación que se efectuaba únicamente tras el transcurso de 15 días hábiles y de la inscripción de la vivienda en el Registro General de Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias. Así, el TSJ Canarias afirma que «[C]omo el inicio de la actividad sin la referida documentación es motivo de sanción, de facto esta regulación está desnaturalizando los efectos de la declaración responsable y sometiendo el inicio de la actividad a un control administrativo previo». A lo que añade que el art. 13.3 priva a la declaración responsable de la virtualidad de habilitar el comienzo de la actividad desde el mismo día de su presentación⁷².

F) Requisitos de tipo urbanístico

Finalmente, varias ciudades españolas han optado por incluir en su normativa municipal requisitos de carácter urbanístico. Estas restricciones ya no se encuentran dentro de la normativa autonómica, por no encuadrarse dentro del ámbito competencial del art. 148.1.18^a -promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial-, sino de actividades de planificación y gestión urbanística, reguladas en el art. 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

⁷¹ CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

⁷² Conviene aquí recordar el art. 69.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas».

Entre las diferentes medidas tomadas en este ámbito, destacan las moratorias, los planes de zonificación y las restricciones por usos del suelo.

En primer lugar, las **moratorias** en la concesión de licencias de alojamientos turísticos se han implementado en diversas ciudades. En el caso de Madrid, se ha establecido una moratoria de un año -ampliable a otro más-, periodo durante el cual no se concederán los permisos necesarios para iniciar la actividad en determinados distritos de la capital. Barcelona y Mallorca, dos de las ciudades españolas que reciben una mayor afluencia de turistas al año, han aprobado igualmente sendas moratorias. Existen opiniones muy críticas respecto a las mismas, como la de la CNMC, que las cataloga dentro de lo que considera «Restricciones especialmente graves a evitar en la regulación de las VUT»⁷³ y que ha recurrido ante el TSJ de Madrid la normativa madrileña que implanta la moratoria. Por su parte, ROMÁN MÁRQUEZ afirma que suponen una barrera de entrada insalvable o absoluta que impide la aparición de nuevos competidores⁷⁴.

En segundo lugar, la **zonificación** consiste en el establecimiento de limitaciones o incluso prohibiciones a la implantación de viviendas turísticas en ciertas áreas de la ciudad, normalmente aquellas más próximas al centro histórico. De acuerdo con ARANA GARCÍA, las medidas de zonificación precisan de una motivación muy intensa, pues son altamente restrictivas para determinados derechos fundamentales. En términos similares se pronuncia la Autoridad de Vasca de la Competencia, que recurrió el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao al entender que las medidas de zonificación adoptadas por el Ayuntamiento vulneraban las libertades de establecimiento y libre prestación de servicios, restringiendo así de forma injustificada la competencia⁷⁵. Sobre la zonificación se ha pronunciado el TJUE en sentencia de 30 de enero de 2018⁷⁶, afirmando que, pese a tratarse de una medida urbanística, este tipo de restricciones condiciona absolutamente el ejercicio de una actividad turística, por lo que tales medidas están sujetas a los controles de no discriminación, necesidad y proporcionalidad en los términos del art. 15.3 Directiva de Servicios.

⁷³ CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

⁷⁴ ROMÁN MÁRQUEZ, A., «Planificación urbanística del turismo: la regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA) – Nueva Época*, nº 10, 2018, pp. 22-39.

⁷⁵ ARANA GARCÍA E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA) – Nueva Época*, nº 10, 2018, pp. 6-21.

⁷⁶ STJUE de 30 de enero de 2018, caso *College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amersfoort y Otros contra Visser Vastgoed Beleggingen BV y Otros*, C-360/15, EU:C:2018:44.

En esta línea, recientemente, el Tribunal Supremo ha confirmado en sentencia de 12 de diciembre de 2018 la nulidad del artículo 3.2 del Decreto 113/2015⁷⁷, que excluía la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de uso mixto, alegando que dicha norma infringía claramente la libertad de empresa y la libertad de prestación de servicios, a lo que añade que forma crítica «(L)a única explicación plausible a esta cortapisa es que con ello se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas turísticas, vulnerando con ello la libre competencia en la prestación de servicios»⁷⁸.

En cuanto a las restricciones por **usos del suelo**, tienen su fundamento en que las viviendas han sido construidas sobre suelo que el planteamiento urbanístico ha previsto como de uso residencial. En tanto que la utilización para vivienda con fines turísticos no constituye un uso residencial en el sentido «tradicional», ciertas normativas locales han comenzado a exigir que se ubiquen en suelo terciario, que es aquel destinado a la prestación de servicios al público, empresas u organismos⁷⁹. La CNMC critica estas restricciones, puesto que considera que, al ser una vivienda de uso turístico un alojamiento destinado a un uso residencial, pese a que pueda ser objeto de una cesión temporal, «por su propia naturaleza, la cesión de viviendas de uso turístico debe ser compatible con el uso residencial de la vivienda»⁸⁰. En el mismo sentido se pronuncian las asociaciones de plataformas de viviendas de uso turístico, que además reclaman una concreción del término «vivienda turística», que aún no posee una definición clara ni uniforme, al tiempo que argumentan que el concepto «vivienda» va necesariamente unido a un uso residencial (por lo tanto, no terciario) y no puede considerarse un establecimiento turístico. No lo entiende así la normativa madrileña, que considera incompatible los usos residencial y turístico, al determinar que las viviendas turísticas no pueden ser utilizadas como residencias permanentes, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico⁸¹. Problema añadido es el de determinar cuándo efectivamente una vivienda pierde su uso residencial y si, una vez se produce el cambio a uso turístico, es preciso solicitar licencia

⁷⁷ Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (Comunidad Autónoma de Canarias).

⁷⁸ STS (Nº 1766/2018), de 12 de diciembre de 2018, confirmando la STSJ Canarias (Nº 127/2017), de 25 de mayo de 2017.

⁷⁹ ARANA GARCÍA E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística...», *op. cit.* pp. 6-21.

⁸⁰ CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

⁸¹ Art. 6 Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

por cambio de uso del suelo, conteniendo las regulaciones locales soluciones nada homogéneas al respecto⁸². A modo de ejemplo, la normativa madrileña considera que existe un uso turístico si la vivienda es cedida en su totalidad por tiempo superior a tres meses al año, debiendo en ese caso contar con título habilitante para el ejercicio de la actividad turística⁸³.

Finalmente, algunas regulaciones han incluido restricciones por **usos de la vivienda dentro de un mismo inmueble**, limitando el número de viviendas de uso turístico en un mismo edificio pese a que los propietarios sean favorables al mismo⁸⁴. En este sentido, diversos ayuntamientos, como los de Madrid, Barcelona o Valencia han aprobado o planean aprobar normas que sólo permitan alquilar viviendas para fines turísticos en inmuebles residenciales si dichas viviendas se encuentran en el bajo o en la primera planta, o si cuentan con una entrada independiente. Esto implicará una evidente situación de desigualdad, pues aquellos propietarios que posean viviendas en pisos superiores no podrán alquilarlas con fines turísticos ni siquiera en el caso en que la comunidad de vecinos lo apruebe.

2.2. Aragón

De acuerdo con datos del Registro de Viviendas de Uso Turístico de Aragón, alrededor de 1.200⁸⁵ viviendas de uso turístico se hallan inscritas en el mismo, de las cuales aproximadamente dos tercios se encuentran en la provincia de Huesca (lo que se explica por el gran número de segundas residencias existentes en esta provincia, que están libres una gran parte del tiempo y que resultan muy atractivas para el turismo de naturaleza, nieve y montaña).

Muestra de la creciente importancia de las plataformas de economía colaborativa en esta Comunidad son las referencias que el Plan Aragonés de Estrategia Turística para el periodo 2016 – 2020⁸⁶ hace a la economía colaborativa. En este sentido, el PAET considera la economía colaborativa como una amenaza, pero también califica de

⁸² ARANA GARCÍA E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística...», *op. cit.* pp. 6-21.

⁸³ Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 23 de enero de 2018.

⁸⁴ CNMC, Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España, E/CNMC/003/2018, 19 de julio 2018.

⁸⁵ ZAPATER P., «La regulación de viviendas de uso turístico en Aragón, una cuestión de equilibrio», *Heraldo de Aragón*, 30 de septiembre de 2018.

⁸⁶ Plan Aragonés de Estrategia Turística 2016 – 2020, Dirección General de Turismo de Aragón, Zaragoza, 2016.

oportunidad su estudio, análisis y regulación con el fin de obtener un mejor aprovechamiento turístico. Así, los objetivos 4⁸⁷ y 5⁸⁸ del citado plan incluyen entre sus medidas «analizar la economía colaborativa para estudiar su futuro desarrollo, así como las sinergias con el sector para el aprovechamiento de nuevas tendencias del mercado».

En lo que respecta a la regulación de las viviendas de uso turístico en Aragón, dos son los principales textos legales: por un lado, la Ley de Turismo de Aragón (LTA)⁸⁹ y, por otro, el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico en Aragón⁹⁰ (Reglamento).

La LTA define las viviendas de uso turístico como «aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística⁹¹ y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y las características que se determinen reglamentariamente»⁹². Por otro lado, califica este tipo de alojamiento como establecimiento extra hotelero⁹³. Misma definición ofrece el Reglamento⁹⁴, texto encargado de desarrollar la regulación de las viviendas de uso turístico.

A continuación, se destacan los aspectos más importantes regulados en el Reglamento:

- *Prohibición de cesión por estancias*: las viviendas de uso turístico deben ser cedidas al completo⁹⁵. Así, la normativa aragonesa recoge una de las restricciones más extendidas, prohibiendo expresamente la cesión por estancias.
- *Límites temporales a la cesión*: en este caso, se trata de un límite máximo, en tanto que la cesión temporal se define como toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a un mes por usuario⁹⁶.

⁸⁷ Objetivo 4 del PAET: «Incremento del turismo de calidad, de excelencia, accesible».

⁸⁸ Objetivo 5 del PAET: «Profesionalizar el sector turístico y la lucha contra el intrusismo».

⁸⁹ Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

⁹⁰ Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico en Aragón.

⁹¹ Se observa aquí que el legislador aragonés no ha procedido todavía a la adaptación de la definición a la reciente modificación del art. 5.e) LAU mencionada con anterioridad, puesto que hace referencia exclusiva a la comercialización o promoción a través de canales de oferta turística.

⁹² Art. 40.1 LTA.

⁹³ Art. 35 LTA.

⁹⁴ Art. 2.a) Reglamento.

⁹⁵ Art. 3 Reglamento.

⁹⁶ Art. 2.c) Reglamento.

- *Límites al número de viviendas por propietario e inmueble:* en particular, se excluye la aplicación del Reglamento a los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo propietario o gestionadas por un mismo gestor ubicadas en el mismo inmueble⁹⁷. Estos casos se encuentran sometidos a la normativa reguladora⁹⁸ de los apartamentos turísticos⁹⁹, que se distingue por tener un carácter más estricto.
- *Parámetros de capacidad:* las habitaciones deben tener una superficie de más de 6, 10 o 14m² para alojar a 1, 2 o 3 personas, respectivamente¹⁰⁰. De esta norma se infiere, además, que el número máximo de personas alojadas por habitación será de 3.
- *Condiciones de la vivienda:* las viviendas de uso turístico deberán cumplir con la normativa de habitabilidad y seguridad, así como con las normas accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Por otro lado, deberán encontrarse en condiciones de ser utilizadas por los clientes en el momento de ser ocupadas, lo que implica cumplir las debidas condiciones de limpieza e higiene, incluir mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamiento y garantizar el adecuado suministro de agua y energía¹⁰¹.
- *Consultas y mantenimiento:* en el interior de la vivienda deberá anunciarse un teléfono de contacto para atender de manera inmediata consultas e incidencias, debiendo garantizarse un servicio de asistencia urgente y de mantenimiento¹⁰².
- *Condiciones respecto al precio:* si bien los precios de las viviendas de uso turístico serán libres, existen determinadas condiciones que los mismos habrán de cumplir con el objetivo de proteger a los consumidores: así, deben expresar su cuantía máxima y contener todos los gravámenes y suplementos, además de ser exhibidos tanto en la vivienda como en toda publicidad de la misma¹⁰³.

⁹⁷ Art. 4.2.b) Reglamento.

⁹⁸ Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos de Aragón.

⁹⁹ El art. 39.1 LTA y su normativa específica definen los apartamentos turísticos como «los bloques o conjuntos de pisos, casas, villas, chalés o similares que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los inmuebles referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente», con un límite temporal a la cesión establecido reglamentariamente de un año.

¹⁰⁰ Art. 8 Reglamento.

¹⁰¹ Arts. 6, 7 y 9 Reglamento.

¹⁰² Art. 10 Reglamento.

¹⁰³ Art. 11 Reglamento.

- *Declaración responsable, inscripción en el Registro de Turismo de Aragón e identificación:* antes de comenzar la actividad debe formalizarse una declaración responsable con un contenido mínimo (entre otros, datos de la vivienda, capacidad legal máxima y datos de la persona propietaria) que, a falta de actuación en contrario por parte del Servicio Provincial correspondiente, se inscribirá en el Registro de Turismo de Aragón en la sección «Viviendas de uso turístico»¹⁰⁴. La signatura que corresponda a la inscripción de la vivienda en el Registro deberá incluirse en el pictograma con las siglas «VUT»¹⁰⁵, que obligatoriamente debe colocarse en el exterior de la vivienda, así como en toda publicidad relativa a la misma.
- *Régimen sancionador:* finalmente, el Reglamento señala que las infracciones de su normativa conllevarán las correspondientes sanciones administrativas y medidas accesorias¹⁰⁶, de acuerdo con el régimen sancionador contenido en la LTA.

Se observa, así, que el Reglamento sigue la línea de la mayor parte de normativas autonómicas, incluyendo gran parte de las limitaciones expuestas en el apartado II.2.1.

Con carácter previo a la aprobación de este Reglamento, la CNMC emitió un informe sobre el proyecto del mismo¹⁰⁷. En su línea habitual en materia de regulación de las viviendas para uso turístico, la CNMC critica diversos aspectos del Reglamento, por considerar que constituyen restricciones innecesarias e injustificadas de la competencia. En líneas generales, la CNMC critica el establecimiento de un límite temporal máximo para la cesión de un mes, la prohibición de la cesión por habitaciones, la exigencia de placas identificativas, la necesidad de efectuar declaración responsable y de inscripción en el Registro de Turismo de Aragón y la existencia de unos requisitos técnicos. Esto por cuanto considera que todas estas limitaciones y condicionamientos suponen restricción de la capacidad para competir, además de constituir medidas innecesarias y faltas de proporcionalidad, como ya se ha expuesto en el apartado II.2.1. Por otro lado, recuerda la CNMC que un control de la oferta de servicios por parte de la Administración sin la

¹⁰⁴ Arts. 14 y 15 Reglamento.

¹⁰⁵ Art. 13 Reglamento.

¹⁰⁶ Arts. 16 y 17 Reglamento.

¹⁰⁷ CNMC, Informe sobre el proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, IPN/CNMC/007/15, 16 de abril de 2015.

debida justificación supondría una contravención de la Directiva de Servicios, en línea con lo expuesto en el apartado II.1.

Nos encontramos ante una de las normativas autonómicas que más restricciones contemplan, por lo que, en vista de las últimas resoluciones de los diferentes Tribunales Superiores de Justicia, así como del Tribunal Supremo, puede preverse que ciertas normas del Reglamento aragonés terminen siendo impugnadas y anuladas. En especial, la norma recogida en el art. 3 que prohíbe la cesión por estancias. Este tipo de restricción, recordemos, ya ha sido declarada nula en el caso de otras normativas autonómicas, por carecer de justificación y suponer una clara limitación a la competencia, impidiendo además satisfacer las necesidades de aquellos usuarios que desean alquilar una única habitación.

En cuanto a los requisitos de declaración responsable, inscripción en el registro e inclusión del número de dicho registro en toda publicidad de la vivienda, puede observarse que existen ciertas similitudes con la norma contenida en la legislación canaria declarada nula por el TSJ de Canarias (*vid.* II.2.1). Esto así puesto que el Servicio Provincial dispone de un periodo de tres meses desde la presentación de la declaración responsable hasta su inscripción en la sección «Viviendas de uso turístico» del Registro de Turismo de Aragón. Al no poder iniciar la actividad sin el número de registro, por ser obligatoria su inclusión en toda publicidad, así como su identificación en una placa colocada en el exterior de la vivienda, la declaración responsable pierde realmente su naturaleza, pues no permite el comienzo de la actividad desde el mismo día de su presentación.

Por otro lado, la exclusión de la normativa de viviendas de uso turístico y la remisión a la regulación de apartamentos turísticos -considerablemente más estricta- cuando un mismo propietario posee dos o más viviendas en un mismo inmueble puede no resultar proporcional pues, a mi juicio, no parece que el alquiler de dos viviendas sea suficiente indicio como para atribuir carácter «profesional» a la actividad. Por ello, considero que dicho límite, de existir, debería flexibilizarse y elevarse -como mínimo hasta los tres inmuebles, a semejanza de la normativa andaluza (*vid.* II.2.2)-.

Considero adecuada, sin embargo, la regulación de las condiciones de uso y disfrute de las viviendas que, si bien señala que habrán de incluir el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas, deja libertad en cuanto a la variedad y

composición de dichos elementos, sin imponer requisitos de difícil justificación como los mencionados anteriormente en relación a otras normativas autonómicas -toallas 100% algodón, perchas homogéneas, etc.-.

En definitiva, la regulación aragonesa, con sus aspectos positivos y negativos, no dista mucho de la promulgada por la mayor parte de las CCAA., por lo que su futuro va a quedar en mayor o menor medida condicionado por la respuesta que el Tribunal Supremo dé a los recursos de casación presentados tanto por parte de las administraciones como por parte de la CNMC, de las autoridades de competencia autonómicas y de las asociaciones de plataformas digitales y viviendas turísticas, en relación a las sentencias dictadas por los diferentes Tribunales Superiores de Justicia.

Entre tanto, las autoridades aragonesas deben trabajar, en línea con los objetivos del PAET mencionados al comienzo de este apartado, en el aprovechamiento de las sinergias y tendencias que las plataformas digitales ofrecen al sector turístico. Ello significa mostrar una intención real de comprender las características de la nueva oferta turística, en lugar de limitarse a regular de manera restrictiva su actividad.

CONCLUSIONES

Una vez estudiado el fenómeno de las plataformas de economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico, así como la tendencia regulatoria de la mayoría de Comunidades Autónomas, pueden presentarse una serie de conclusiones generales a este trabajo:

1. Fenómeno en expansión que no debe ser frenado.

Lo primero que puede concluirse es que las plataformas digitales constituyen un fenómeno en expansión que está transformando diversos sectores, entre ellos el del alojamiento turístico. Este fenómeno presenta grandes oportunidades para potenciar la modernización de la economía y, a mi juicio, no debe ser frenado, sino regulado de forma proporcionada.

Ciertamente, las transformaciones suelen ir acompañadas de críticas por parte de los operadores establecidos en un sector, que ven cómo se modifican las reglas del juego por la aparición de nuevas innovaciones y entrantes. Sin embargo, considero que obstaculizar o estigmatizar a las plataformas digitales no es una solución válida ni realista. Los operadores tradicionales deben ser conscientes de que los hábitos y las demandas de los consumidores han cambiado, así como de que estas transformaciones, lejos de ser tendencias pasajeras, van a marcar el presente y el futuro de los modelos de negocio, pues son precisamente los consumidores más jóvenes quienes hacen un mayor uso de estas plataformas. Por lo tanto, no debe lucharse por frenar el desarrollo de las plataformas digitales, sino que se debe trabajar por una adaptación del sector en su conjunto a partir de una regulación que garantice la igualdad jurídica de los competidores sin restringir de forma innecesaria la competencia.

2. Efectos económicos, sociales y ambientales (tanto positivos como negativos), que no deben ignorarse.

Tal y como se ha expuesto en el apartado I.4, el desarrollo de las plataformas de economía colaborativa ha provocado un incremento exponencial en la oferta de viviendas para uso turístico en el mercado, con las consecuentes implicaciones en términos sociales, económicos y ambientales. A mi juicio, la CNMC -que siempre ha mantenido posturas favorables hacia este tipo de plataformas- se muestra excesivamente laxa en sus consideraciones acerca de los efectos negativos asociados a las viviendas turísticas, calificándolos de meramente «posibles» -matiz que no utiliza al referirse a los efectos

positivos- y limitándose a describirlos de forma particularmente breve. Si bien comparto la crítica que realiza la CNMC en atención a muchas de las restricciones que han incorporado las Comunidades Autónomas a sus normativas, considero que no por ello debe obviarse una realidad cada vez más manifiesta, como lo es el hecho de que la proliferación de viviendas de uso turístico pueda llevar aparejada conflictos de convivencia vecinal, de congestión de determinadas zonas, transportes y recursos, de economía sumergida y de fraude fiscal.

Son, de hecho, esos efectos negativos asociados a las viviendas turísticas los que justifican el desarrollo de normativas autonómicas y locales. En cualquier caso, es preciso abordar la regulación desde una perspectiva objetiva, sin desconocer los perjuicios asociados a este fenómeno, pero sin caer, una vez más, en una estigmatización injustificada de las plataformas digitales.

3. Necesidad de regulación, pero de forma ordenada y justificada.

El ejercicio de sus competencias normativas por parte de las CCAA ha dado lugar a una regulación muy heterogénea que deriva en una importante inseguridad jurídica para todas las partes involucradas, incluyendo a los propios usuarios. A lo anterior se añade el hecho de que la rapidez de la expansión de este nuevo fenómeno turístico ha obligado a las administraciones a aprobar regulaciones en ocasiones de forma acelerada, sin un estudio profundo ni un verdadero plan estratégico detrás, lo que derivó en la promulgación de numerosas normas que carecían de verdadera justificación y proporcionalidad, fruto de lo cual han sido impugnadas y declaradas nulas. Esto redunda nuevamente en la sensación de inseguridad e incertidumbre, dañando el buen funcionamiento del tráfico jurídico.

En este sentido, si bien las CCAA han asumido competencias en materias tanto de urbanismo como de ordenación del turismo en sus territorios, considero que sería positivo uniformar ciertos aspectos a partir de un marco con un contenido mínimo común, promulgado en virtud de competencias que el Estado tiene atribuidas de forma exclusiva o compartida, a través de reformas en la LAU, en la Ley de Propiedad Horizontal, en la LSSI o en las normas estatales de protección de consumidores y usuarios, así como tomando medidas de coordinación como la elaboración de un registro central único. Todo ello con independencia de que puedan existir registros y normativas de desarrollo autonómicas y locales que permitan adaptar la regulación a las especiales características y necesidades de cada Comunidad Autónoma y ciudad.

4. Consideración de otras alternativas menos dañinas para la competencia.

Ante la limitación injustificada de la competencia que suponen muchas de las restricciones autonómicas y locales, debe reflexionarse sobre la posibilidad de acudir a otro tipo de alternativas que permitan regular sin alterar la libre competencia y dentro de los límites de la proporcionalidad. En particular, una normativa fiscal adecuada a la naturaleza de este fenómeno puede ayudar a corregir las externalidades asociadas al uso de la vivienda turística -a través, por ejemplo, de una tasa turística-, así como a controlar el posible fraude fiscal, evitando que los ingresos percibidos por los propietarios no se declaren y, por tanto, reduciendo la economía sumergida. Ello puede conseguirse gracias a que las transacciones quedan grabadas puesto que, por un lado, se registran en la plataforma y, por otro, los pagos se realizan en su mayoría a través de medios electrónicos que dejan constancia. Plataformas como Airbnb ya han empezado a colaborar de forma más activa con las autoridades fiscales en distintas ciudades del mundo, recaudando y remitiendo automáticamente los impuestos sobre el alojamiento en nombre del «anfitrión» (el propietario de la vivienda de uso turístico). En España, recientemente, Airbnb ha mostrado su ofrecimiento a la Secretaria de Estado de Turismo para recaudar la tasa turística, simplificando así los trámites para los propietarios y ayudando a evitar el fraude fiscal. En mi opinión, las nuevas normativas deberían tender a dar prevalencia a este tipo de alternativas, más proporcionadas y acordes al problema y que no restringen la libre la competencia.

5. Proactividad y cooperación de las plataformas en la solución de posibles conflictos.

Finalmente, considero que es fundamental que las plataformas muestren su disposición a cooperar para poner solución a los problemas que, en cierta medida, contribuyen a potenciar. Esto así porque en la sociedad actual los usuarios son cada vez más conscientes de los impactos sociales y ambientales del consumo, por lo que exigen que las empresas muestren unos estándares éticos y de responsabilidad mínimos. En este sentido, se mencionaba en la conclusión anterior la actitud abierta de Airbnb a la hora de colaborar como intermediario en la recaudación de impuestos. Por otro lado, son las propias asociaciones de propietarios de viviendas turísticas y de plataformas digitales, como PAT (Asociación Española de Plataformas de Alquiler Temporal), las que reclaman controles y medidas estrictas contra aquellas viviendas turísticas que se alquilen de forma ilegal, conscientes del perjuicio que ello supone para su reputación y del daño que hacen a la competencia.

En esta línea, y con el objetivo de devolver a la economía colaborativa parte de su esencia originaria -recordemos, marcada por una idea de cooperación y no tanto por el ánimo lucrativo-, están surgiendo nuevas plataformas, como «Fairbnb», que buscan ofrecer una mayor transparencia, abogando por la sostenibilidad social y la propiedad colectiva, con el objetivo de que los beneficios del alquiler vacacional redunden en beneficio de la comunidad.

En definitiva, el impacto de las plataformas de economía colaborativa en el sector del alojamiento turístico es evidente y no puede ser ignorado. Presenta grandes oportunidades, si bien también viene acompañado por cierta incertidumbre que levanta ciertas críticas sociales y económicas. Ante esto, una respuesta normativa coordinada, fundamentada y ajustada a los principios de necesidad y proporcionalidad es clave para garantizar los principios de la libre competencia, así como para evitar tensiones y conflictos similares a los vividos en otros sectores -como la lucha entre taxistas y VTC-. Las administraciones no deben ver a las plataformas digitales y a los propietarios de viviendas turísticas como el «enemigo», sino como un actor más en el mercado, por lo que el objetivo no debe ser regular para obstaculizar su actividad, sino aprobar normativas que tengan en cuenta sus especialidades y garanticen al mismo tiempo la competencia y la protección de consumidores y usuarios. En particular, implementar las medidas fiscales adecuadas, luchar contra el fraude, controlar la legalidad de las viviendas ofertadas e incrementar la seguridad jurídica a través de una normativa clara debe ser el punto de partida.

BIBLIOGRAFÍA

1. LIBROS Y ARTÍCULOS

- ARANA GARCÍA E., «La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA) – Nueva Época*, nº 10, 2018, pp. 6-21.
- AZNAR TRAVAL, A., *Economía Colaborativa, Alojamiento y Transporte*, Aranzadi, Pamplona, 2017, pp.33-55.
- DE LA ENCARNACIÓN, A.M., «El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, nº5, 2016, pp. 30-55.
- GONZÁLEZ CABRERA, I., «La necesaria regulación “ad hoc” de las viviendas vacacionales. El caso de Canarias», *Revista Internacional de Derecho del Turismo*, Vol. 2, nº 1, 2018, pp. 23-54.
- HERRERO SUÁREZ, C., «Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos», *Revista de Estudios Europeos*, nº 70, 2017, pp. 147-158.
- JARNE MUÑOZ P., «El prosumidor como figura clave en el desarrollo del derecho de consumo derivado del mercado digital», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 19/2016, 2016, pp. 41-51.
- MIRANDA SERRANO, L., «Economía colaborativa y competencia desleal. ¿Deslealtad por violación de normas a través de la prestación de servicios facilitados por plataformas digitales?», *Revista de Estudios Europeos*, nº 70, 2017, pp. 197-249.
- MONTERO GARCÍA-NOBLEJAS, P., «La importancia del Derecho de la Competencia en el sector turístico», *International Journal of Scientific Management Tourism*, Vol. 2 N°2, 2016, pp. 233-249.
- ROMÁN MÁRQUEZ, A., «Planificación urbanística del turismo: la regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona», *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA) – Nueva Época*, nº 10, 2018, pp. 22-39.

2. INFORMES Y OTROS DOCUMENTOS

Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 23 de enero de 2018.

BAKKER M. y TWINING-WARD L., «Tourism and the Sharing Economy», World Bank Group, 2018.

BLANCHAR C., «Barcelona, Venecia, Malta y Lisboa se unen contra el turismo masivo», *El País*, 26 de abril de 2018.

CNMC, Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de Uso Turístico en España, E/CNMC/003/18, 2018.

CNMC, Resultados Preliminares, Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, E/CNMC/004/15, 2016.

CNMC, Informe sobre el proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, IPN/CNMC/007/15, 16 de abril de 2015.

Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones «Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa», Bruselas, 2 de junio 2016.

Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones «Mejorar el mercado único: más oportunidades para los ciudadanos y las empresas», Bruselas, 28 de octubre de 2015.

Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI», (2014/C 177/01), 2014.

DONCEL L., «Los informes que refutan a la CNMC: Airbnb sí infla el precio de la vivienda en EEUU», *El País*, 15 de agosto de 2018.

EXCELTUR, «Observaciones al estudio de la CNMC sobre nuevos modelos de prestaciones de servicios y la economía colaborativa (E/CNMC/004/15), 15 de abril de 2016.

- EY, «Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados», Informe elaborado por EY en colaboración con Exceltur, 2015.
- GOUDIN P., «The Cost of Non-Europe in the Sharing Economy. Economic, Social and Legal Challenges and Opportunities», European Parliamentary Research Service, 2016.
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Nota de Prensa «El empleo en las actividades turísticas alcanzó un record histórico en 2018», 18 de enero de 2019.
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Nota de Prensa «El Gobierno cifra en 82,6 millones el número de turistas internacionales que visitó España en 2018», 16 de enero de 2019.
- OCDE, Informe «OECD Tourism Trends and Policies», 2016.
- Plan Aragonés de Estrategia Turística 2016 – 2020, Dirección General de Turismo de Aragón, Zaragoza, 2016.
- Resolución del Parlamento Europeo, sobre «Gobernanza del Mercado Único en el marco del Semestre Europeo 2016», (2015/2256(INI)), 25 de febrero de 2016.
- RODRÍGUEZ MARÍN, S., Informe «Los modelos colaborativos y bajo demanda en plataformas digitales», Adigital y Sharing España, 2017.
- JUUL M., «Tourism and the sharing Economy», European Parliament Research Service, enero de 2017.
- Universidad de Salamanca, «V Barómetro del Alquiler Vacacional en España», informe elaborado para Homeaway Spain, 2018.
- ZAPATER P., «La regulación de viviendas de uso turístico en Aragón, una cuestión de equilibrio», Heraldo de Aragón, 30 de septiembre de 2018.

3. LEGISLACIÓN

Europea:

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior.

Estatal:

Código Civil, 1889.

Constitución Española, 1978.

Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

Ley 49/1969, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Autonómica:

Decreto 3/2017, de 16 de febrero por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León (Castilla y León).

Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón (Aragón).

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (Andalucía).

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (Comunidad Autónoma de Canarias).

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas de Uso Turístico en Aragón (Aragón).

Decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico (Comunidad de Madrid).

Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos de Aragón (Aragón).

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico (Cataluña).

4. JURISPRUDENCIA

STJUE, C-360/15, EU:C:2018:44, de 30 de enero de 2018.

STS (Nº 1816/2018), de 19 de diciembre de 2018.

STS (Nº 1766/2018), de 12 de diciembre de 2018.

ATS (Roj: 4971/2018), de 14 de mayo de 2018.

STSJ Castilla y León (Nº 86/2918), de 2 de febrero de 2018.

STSJ Canarias (Nº 179/2017), de 5 de julio de 2017.

STSJ Canarias (Nº 127/2017), de 25 de mayo de 2017.

STSJ Canarias (Nº 41/2017), de 21 de marzo de 2017.

STSJ Cataluña (Nº 309/2016), de 29 de noviembre de 2016.

STSJ Madrid (Nº 291/2016), de 31 de mayo de 2016

Sentencia núm. 297/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Valencia, de 23 de noviembre de 2017.