



La necesaria armonización entre turistas y residentes: problemas y soluciones jurídicas

Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor
Belén Ferrer Tapia

Directoras

Pilar Juana García Saura Carlos Torres
Alfredo Batuecas Caletrío Ana Branca da Silva Soeiro de Carvalho
Inmaculada González Cabrera Francesco Torchia
José Manuel Sanabria Díaz Michael Wukoschitz

Prólogo

Rosario Sánchez Grau
Secretaria de Estado de Turismo

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

TÍTULOS PUBLICADOS

- Manual de Derecho Privado del Turismo**, *Silvia Díaz Alabart (Dir.), M^a Patricia Represa Polo (Coord.)* (2017).
- Viajes combinados y servicios de viaje vinculados [Directiva (UE) 2015/2302]. Cuestiones de ley aplicable**, *Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor* (2018).
- Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal**, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Dir.), Manuel García Mayo (Coord.)* (2018).
- Privacidad y turismo: perfil del turista, big data y plataformas colaborativas**, *Cristina Gil Membrado* (2019).
- El condohotel. Régimen jurídico privado**, *Cristina López Sánchez* (2019).
- La modificación del contrato de viaje combinado (A raíz de la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre y su transposición por el RDL 23/2018)**, *Belén Ferrer Tapia* (2020)
- Plataformas digitales en los alquileres vacacionales**, *Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor (Dir.)* (2020).
- Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Comentario al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal)**, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla* (2022).
- La responsabilidad civil de las plataformas de contratación de alquileres de viviendas vacacionales frente a los usuarios**, *João Carlos de Almeida Vidal* (2023).
- La necesaria armonización entre turistas y residentes: problemas y soluciones jurídicas**, *Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor - Belén Ferrer Tapia (Dir.); VV.AA.* (2025).

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

DIRECTORA

María Nélide Tur Faúndez

Catedrática de Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares

**La necesaria armonización entre
turistas y residentes:
problemas y soluciones jurídicas**

Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor

Belén Ferrer Tapia

Directoras

Pilar Juana García Saura Carlos Torres

Alfredo Batuecas Caletrío Ana Branca da Silva Soeiro de Carvalho

Inmaculada González Cabrera Francesco Torchia

José Manuel Sanabria Díaz Michael Wukoschitz

Prólogo

Rosario Sánchez Grau

Secretaria de Estado de Turismo

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2025

© Los autores
© Editorial Reus, S. A., para la presente edición
C/ Aviador Zorita, 7, -2 B – 28020 Madrid
Teléfonos (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

1ª edición REUS, S.A. (2025)
ISBN: 978-84-290-2966-6
Depósito Legal: M-18008-2025
Diseño de portada: Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales COMETA, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

PRÓLOGO

La necesaria convivencia entre turistas y residentes es un tema de actualidad en lugares muy diversos de todo el mundo. Prueba de ello es la variedad de casos que se recogen en este libro. La búsqueda de equilibrio entre turistas y residentes, en un mundo globalizado e hiperconectado en el que todos queremos ser turistas, es compleja.

Más difícil si cabe, cuando los límites entre lo que es turismo y lo que no lo es en ocasiones son muy difusos. Por ejemplo, cuando los residentes realizan prácticas de ocio en su tiempo libre en su ciudad de residencia, pero que se asocian principalmente a comportamientos de los turistas.

El turismo, además de tratarse de un fenómeno globalizado, complejo y difuso, es un asunto dinámico y la movilidad de las personas -residentes y turistas- es una característica intrínseca a la propia actividad turística.

Por tanto, la búsqueda de instrumentos capaces de equilibrar la convivencia entre turistas y residentes, conlleva la necesidad de análisis complejos y multidisciplinarios para comprender un fenómeno turístico globalizado y en constante transformación.

En este sentido, el papel de las universidades y de la investigación en ciencias sociales se torna fundamental para avanzar al respecto. Ejercicios de reflexión como los que reúne este libro son de gran valor para tomar las mejores decisiones en el gobierno del turismo.

Esta obra aporta diferentes situaciones en torno al turismo que se analizan desde una perspectiva jurídica. Este enfoque es imprescindible en un Estado de Derecho, en el que cualquier acción que ponga en marcha un gobierno ha de articularse a través de los mecanismos jurídicos y administrativos existentes.

La relevancia de gobernar el turismo no sólo tiene que ver con retos como equilibrar la convivencia entre turistas y residentes, protagonista de esta obra. Gobernar

el turismo también consiste en maximizar los impactos positivos de esta actividad en las sociedades de acogida.

Un análisis riguroso no puede obviar los muchos beneficios que aporta el turismo en los territorios en los que tiene lugar. El turismo crea empleo, genera riqueza, revitaliza municipios y ciudades. El turismo también nos abre al mundo e impulsa la tolerancia y la convivencia entre culturas. Además, recibir a turistas implica tener buenas infraestructuras, servicios de calidad y conectividad aérea. Y estas infraestructuras, servicios y conectividad mejoran la calidad de vida y las oportunidades de los ciudadanos.

Es evidente que el turismo aporta beneficios. Pero, como se discute en este libro, es igual de evidente que provoca serias externalidades en quienes residen en destinos de éxito. Tenemos que ser capaces de escuchar y comprender la mirada ciudadana crítica que está surgiendo con fuerza en determinados puntos de nuestro país y en todo el mundo.

La transformación del modelo turístico como la que está impulsando el Gobierno de España, pasa por abordar la complejidad del fenómeno y escuchar los reclamos de la sociedad. Sólo así, poniendo a las personas en el centro, tendremos un modelo turístico más justo y sostenible.

D^a Rosario Sánchez Grau
Secretaria de Estado de Turismo
MINISTERIO DE INDUSTRIA Y TURISMO

ÍNDICE

PRÓLOGO	5
INTRODUCCIÓN.....	7
CAPÍTULO I	
LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ANTE EL RETO DE LA IN-SOSTENIBILIDAD SOCIAL PROVOCADA POR LA PROLIFERACIÓN SIN CONTROL DEL ALOJAMIENTO COLABORATIVO, PILAR JUANA GARCÍA SAURA.....	13
I. INTRODUCCIÓN	13
II. TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y SOSTENIBILIDAD EN UN ENTORNO GLOBALIZADO. EL RETO DE LA LUCHA CONTRA LOS IMPACTOS	15
III. HERRAMIENTAS CON LAS QUE CUENTAN LAS ADMINISTRACIONES. EVOLUCIÓN: DEL USO DE HERRAMIENTAS ANALÓGICAS AL INSPECTOR ROBOT (<i>WEB SCRAPING</i>).....	17
A. Herramientas obsoletas o analógicas: Colaboración ciudadana y vigilancia activa-analógica de la Administración	18
B. Innovación: utilización de técnicas de <i>scraping</i> . El inspector bot o crawler.....	19
IV. PROCEDIMIENTO INSPECTOR Y POSTERIOR SANCIÓN AUTOMATIZADA: CONSECUENCIAS JURÍDICO- PRÁCTICAS DEL USO DEL WEB SCRAPING. VALOR PROBATORIO DEL INFORME GENERADO POR WEB SCRAPING.....	21

A. Web scraping realizado por funcionario público. Valor probatorio informes	26
B. Web scraping realizado por empresa ajena a la Administración pública. El caso de la inspección sobre las VUT	27
V. USO DE ESTAS HERRAMIENTAS DE BIG DATA POR LA ADMINISTRACIÓN. CONFLICTIVIDAD	31
BIBLIOGRAFÍA.....	36
DOCUMENTOS WEB.....	37

CAPÍTULO II

TRASCENDENCIA JURÍDICA DE LOS JUICIOS DE OPINIÓN EMITIDOS SOBRE EMPRESAS TURÍSTICAS EN LAS REDES SOCIALES, ALFREDO BATUECAS CALETRÍO	39
I. INTRODUCCIÓN	39
II. VALOR DE LOS JUICIOS DE OPINIÓN EMITIDOS EN INTERNET Y EN LAS REDES SOCIALES CONTRA LA EMPRESA TURÍSTICA	43
III. INCIDENCIA DE LOS JUICIOS DE OPINIÓN EN LA DELIMITACIÓN JURÍDICA DE LA EMPRESA TURÍSTICA EN INTERNET	50
IV. LA IDENTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LA EMPRESA TURÍSTICA.....	54
V. VENTAJAS DE UNA PRESENCIA CORRECTA DE LA EMPRESA TURÍSTICA EN INTERNET	59
BIBLIOGRAFÍA.....	63

CAPÍTULO III

LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y LA NORMATIVA EMPREN- DIDA EN EL ALGARVE ANTE LA CRISIS DE LA VIVIENDA Y EL FENÓMENO DEL ALQUILER DE CORTA DURACIÓN COMO ELEMENTO DISRUPTOR DEL MERCADO DE VIVIENDA, JOSÉ MANUEL SANABRIA DÍAZ INMACULADA GONZÁLEZ CABRERA	67
I. INTRODUCCIÓN	67
II. METODOLOGÍA	70
III. EL ALGARVE: EL ÁREA DE ESTUDIO	71

IV. LOS CAMBIOS NORMATIVOS EN POLÍTICA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y LA CONSECUENCIA DE LA EVOLUCIÓN TURÍSTICA EN EL ALGARVE.....	80
V. CONCLUSIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	94
CAPÍTULO IV	
CRISIS CLIMÁTICA Y LIMITACIONES AL TURISMO,	
CARLOS TORRES.....	99
I. INTRODUCCIÓN.....	99
II. EMISIONES DE CO ₂ PROCEDENTES DEL TURISMO Y MEDIDAS PARA LIMITARLAS.....	100
III. ACUERDO DE PARÍS. OBJETIVOS PARA 2030 Y 2050.....	101
IV. PROHIBIR LOS VUELOS INTERNOS CUANDO HAY ALTERNATIVAS EN EL FERROCARRIL.....	101
V. LA CRECIENTE IMPORTANCIA DE LOS CRITERIOS ESG (AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA) Y EL GREENWASHING.....	102
VI. JUSTICIA CLIMÁTICA. EL IMPORTANTE PAPEL DE LOS CIUDADANOS, LAS ASOCIACIONES Y LOS TRIBUNALES.....	104
6.1 El caso Neubaur contra Alemania.....	105
6.2 Tribunal Europeo de Derechos Humanos: el juicio pionero de KlimaSeniorinnen.....	106
CAPÍTULO V	
REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS Y MERCADOS DIGITALES EN LA ARMONIZACIÓN DE LAS RELACIONES ENTRE TURISTAS Y RESIDENTES – APLICACIÓN EN PORTUGAL,	
ANA BRANCA DA SILVA SOEIRO DE CARVALHO.....	111
I. PLANTEAMIENTO.....	111
II. INTRODUCCIÓN.....	112
III. LA LEY DE SERVICIOS DIGITALES (DSA) Y LA LEY DE MERCADOS DIGITALES (DMA).....	115
3.1. Digitalización y Transformación del Turismo.....	116
3.2. La regulación como herramienta de armonización.....	117
3.2.1. Regulación de Servicios Digitales y Mercados Digitales ..	117
3.2.1.1 Regulación de Servicios Digitales (DSA).....	117
3.2.1.2 Regulación de los Mercados Digitales (DMA).....	118

3.3 Impactos en la relación turista-residente.....	118
3.3.1 Beneficios potenciales de DSA/DMA.....	118
3.3.2. Desafíos potenciales	119
IV. ANÁLISIS DE REGULACIONES Y POLÍTICAS RELACIONADAS.....	120
4.1. Políticas locales inspiradas en DSA/DMA.....	120
4.2. Políticas portuguesas relativas a las regulaciones DSA/DMA.....	123
V. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES	125
REFERENCIAS.....	126
CAPÍTULO VI	
URBAN PLANNING LIMITATIONS AND THE POWER TO SHAPE CULTURAL AND ENVIRONMENTAL HERITAGE, FRANCESCO TORCHIA	129
I. INTRODUCTION	129
II. LEGAL AND URBAN PLANNING FOUNDATIONS OF LIMITATIONS.....	135
III. URBAN PLANNING LIMITATION: TECHNIQUE OF PROPERTY CONFORMATION	140
3.1. The Venice Case	146
3.2. Hotel use restriction	149
IV. SOCIAL FUNCTION OF CULTURAL HERITAGE	151
4.1 Tourist enterprise as an instrument capable of generating widespread economic and social advantages.	155
V. CONCLUSIONS.....	156
CAPÍTULO VII	
HALLSTATT – THE AUSTRIAN VILLAGE WHICH GOT COPIED BY THE CHINESE, MICHAEL WUKOSCHITZ.....	159
I. INTRODUCTION	159
II. HISTORY AND LOCATION.....	160
III. THE “CHINA CONNECTION”	161
IV. FACTS AND FIGURES.....	162
V. COMPETENCIES OF MUNICIPALITIES IN AUSTRIA	165
VI. MEASURES TAKEN BY THE HALLSTATT MUNICIPALITY..	167
VII. RESULTS AND CRITICISMS.....	168
VIII. CONCLUSIONS.....	169

Esta obra afronta el actual tema de la necesaria y urgente armonización entre los derechos y deberes de turistas y residentes, que tanto preocupa en destino turísticos maduros y de éxito. Se presenta, por tanto, un estudio jurídico con un enfoque multidisciplinar y europeo, en el que se plantean problemas y soluciones jurídicas para alcanzar ese necesario equilibrio entre la necesaria proliferación turística y la calidad de vida de los residentes de localidades receptoras del turismo.

Se han compilado en esta obra los resultados de las últimas investigaciones que proponen los estudiosos y expertos en la materia, tanto a nivel nacional como a nivel europeo. Así, **Pilar Juana García Saura**, Profesora Titular de Derecho Administrativo de la Universidad de Murcia; **Alfredo Batuecas Caletrió**, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Salamanca; **Inmaculada González Cabrera**, Catedrática de Derecho Mercantil de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y **José Manuel Sanabria Díaz**, Doctor Profesor Asociado del Departamento de Derecho Público de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

A su vez, se presenta una perspectiva de Derecho europeo con los estudios de **Carlos Torres** Abogado y Profesor de Derecho en la Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril, Portugal; **Ana Branca Da Silva Soeiro de Carvalho**, Profesora adjunta de Derecho Administrativo e Investigadora del *CISeD*, Instituto Politécnico de Viseu, Portugal; **Francesco Torchia**, Profesor de Derecho Civil en la Università di Siena, Italia y **Michael Wukoschitz**, Abogado especialista en Derecho del Turismo en Austria y Presidente de International Forum of Travel and Tourism Advocates (IFTTA) 2008-2016.

Todo ello bajo la dirección de **Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor**, Profesora Titular de Derecho Internacional Privado de la Universitat de les Illes Balears y **Belén Ferrer Tapia**, Profesora de Derecho Civil de la Universitat de les Illes Balears, que han ejercido de directoras de la obra y prologada por la **Secretaria de Estado de Turismo**, **Rosario Sánchez Grau**.

La obra puede resultar de gran interés tanto para juristas como para operadores del mercado turístico, que pretendan conocer algunas soluciones al creciente problema de la convivencia entre turistas y residentes. Una necesidad que se plantea desde la perspectiva no sólo española sino también de otros países receptores del turismo como Portugal, Italia o Austria y que deja constancia de que es una preocupación común en Europa que requiere de soluciones jurídicas, como las que se aportan en la presente obra.