



Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal

Director:

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

Coordinador:

Manuel García Mayo

Prólogo

Andrés Domínguez Luelmo

Presentación

Ma Nélida Tur Faúndez

Alfonso Luis Cerdeira Bravo de Mansilla

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

Ma Ángeles Fernández Scagliusi

Juan Antonio García García

Manuel García Mayo

Nicolás Alejandro Guillén Navarro

Elena López Barba

Encarnación Montoya Martín

Ma Luisa Moreno-Torres Herrera

Juan Pablo Murga Fernández

José Puente Orench

Ma Elena Sánchez Jordán

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.

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

DIRECTORA

María Nélida Tur Faúndez

Catedrática de Derecho Civil

Universidad de las Islas Baleares

Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal

Director:

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

Coordinador:

Manuel García Mayo

Prólogo

Andrés Domínguez Luelmo

Presentación

M^a Nélida Tur Faúndez

Alfonso Luis Cerdeira Bravo de Mansilla

Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla

M^a Ángeles Fernández Scagliusi

Juan Antonio García García

Manuel García Mayo

Nicolás Alejandro Guillén Navarro

Elena López Barba

Encarnación Montoya Martín

M^a Luisa Moreno-Torres Herrera

Juan Pablo Murga Fernández

José Puente Orench

M^a Elena Sánchez Jordán

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2018

© Editorial Reus, S. A., para la presente edición
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

ISBN: 978-84-290-2070-0
Depósito Legal: Z 23163-2018
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

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

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. 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

Hace tiempo que la cesión de viviendas con una finalidad turística viene provocando un debate social y jurídico, en el que están implicados los particulares, el sector de la hostelería tradicional, y la propia Administración autonómica y local. En algunas zonas el impacto de las viviendas de uso turístico y su explotación a gran escala está afectando a los modelos urbanísticos y al propio diseño de las ciudades. Se pasa en ocasiones de la gentrificación, en la que una comunidad pobre es sustituida por otra más rica, a la invasión turística de determinadas zonas, en las que una comunidad se ve sustituida por una no-comunidad de turistas de paso.

En los medios de comunicación y en la propia literatura jurídica se transmiten muchas veces mensajes simplistas, como si los problemas fueran los mismos en todos los casos, y las soluciones a estos problemas fueran intercambiables. Por otro lado, cada una de las partes cuyos intereses entran en conflicto ofrece una perspectiva parcial de una cuestión que sólo puede ser calificada de transversal, en el sentido de que atañe a distintos ámbitos y disciplinas.

Ante la inflación de estudios, en muchas ocasiones reiterativos y, en algunas, de poco calado, la presente monografía tiene el mérito de la participación de expertos en todos los problemas que plantea la cesión de viviendas para su uso turístico. El lector puede encontrar un análisis exhaustivo de cada una de las cuestiones de carácter jurídico, social y económico que se suscitan, que no se limita a un estudio riguroso, sino que ofrece soluciones concretas a los intereses en juego.

Antes de que comenzara el *boom* de la cesión por particulares y empresas de viviendas y alojamientos con finalidad turística, este tipo de contratos se consideraban como un «arrendamiento para uso distinto al de vivienda» y se regían por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Desde hacía años venía aplicándose el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. Pero este Real Decreto, al igual que el resto de la normativa estatal sobre actividades turísticas, fue derogado expresamente por Real Decreto 30/2010, de 15 de enero, en atención a lo dispuesto en la Directiva 2006/123/CE del

Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Esta Directiva fue incorporada al ordenamiento español mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, a la que siguió la Ley 25/2009, de 22 de diciembre de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009. Toda esta revisión de la normativa turística estatal implicó la derogación de la legislación anterior, para que fueran las propias Comunidades Autónomas las que, en el ejercicio de sus competencias, adoptaran su normativa correspondiente, conforme con la citada Directiva 2006/123/CE.

Por lo que se refiere en concreto a las viviendas de fin turístico, todo este panorama de imprecisión, sobre todo en cuanto a la normativa aplicable, cambia a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que introduce una modificación trascendental en el Ley de Arrendamientos Urbanos. En concreto, el art. 1.2 de la Ley 4/2013 añadió un nuevo apartado e) a su art. 5, por el que se excluye del ámbito de aplicación de la legislación especial de arrendamientos urbanos *«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»*. Según se afirma en la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013: *«(...) 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»*.

La imprecisión de la normativa sobre ordenación del turismo favoreció que los particulares, con la mediación o no de algunas empresas, comenzaran a ceder a turistas las viviendas de su propiedad, por espacios de tiempo más o menos breves. Por esta vía conseguían obtener un complemento económico, que fácilmente podía burlar el control fiscal, a través de una operación muy sencilla que sólo precisaba de un inmueble (o una parte de éste, como una o varias habitaciones), y de una adecuada publicidad, que Internet ha facilitado. Aparte de lo anterior, la crisis económica también provocó que se dedicaran a esta actividad algunos profesionales del sector inmobiliario, que se vieron directamente afectados por la crisis al reducirse drásticamente la venta de viviendas, con la consiguiente devaluación de sus activos inmobiliarios. Todo este stock de viviendas que ya no se vendían comenzó a salir al mercado por la vía del alquiler, de manera especial a través del alquiler vacacional en zonas turísticas, como una manera de obtener una rentabilidad a corto plazo de estos activos.

Se ha discutido, y se seguirá discutiendo, si el destino turístico de este tipo de viviendas debe ser o no objeto, y en qué medida, de un control y regulación legal. El fenómeno de la economía colaborativa se va abriendo camino en diversos sectores, incluido el de la cesión de viviendas de fin turístico. Parece claro que existen unos intereses económicos a

favor de su regulación por parte del sector hotelero, frente a la libertad de mercado que defienden los particulares. Pero la cuestión debe ser analizada conjugando adecuadamente los intereses económicos en conflicto. La remisión a la «normativa sectorial» no supone al respecto ninguna ayuda porque las variopintas normas autonómicas dictadas sobre el particular no contienen un régimen jurídico civil aplicable a los contratos que se celebran. Más bien lo que se aprecia es una clara injerencia del Derecho Público en cuestiones de Derecho Privado: la normativa intervencionista que al respecto están dictando las Comunidades Autónomas choca muchas veces con el criterio de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

En el marco de la Unión Europea, el 2 de junio de 2016 la Comisión publicó el documento «Una Agenda europea para la economía colaborativa» [COM(2016)356final]. Entre otras cuestiones, la Comisión considera que la economía colaborativa puede «contribuir de manera importante al empleo y el crecimiento en la Unión Europea si se fomenta y desarrolla de manera responsable. Impulsados por la innovación, los nuevos modelos empresariales pueden contribuir significativamente a la competitividad y el crecimiento».

Ciertamente esta Comunicación de la Comisión es un documento no vinculante, que recomienda una revisión de la legislación existente para acomodarla a los nuevos modelos de la economía colaborativa. Pero a la vez, se encarga de proporcionar a los Estados miembros una serie de directrices dirigidas directamente al fomento de la economía colaborativa, o al menos lo hace en dos aspectos concretos. Por un lado, estableciendo límites a los beneficios económicos que se pueden obtener a través de una actividad de prestación de servicios, de manera que «los particulares que ofrezcan servicios entre pares de manera ocasional a través de plataformas colaborativas no deben ser tratados automáticamente como prestadores de servicios profesionales». Por otro, advirtiendo de la necesidad de no imponer los particulares requisitos más estrictos que los aplicables a los profesionales del sector, de manera particular en los casos de arrendamiento de vivienda con fines turísticos cuando no se superen determinados límites temporales.

Partiendo de la normativa aplicable, como acabo de destacar, se observa una cada vez mayor publicación del Derecho privado. Este dato se puede constatar en muchas de las regulaciones existentes en materias muy diversas. Así, por ejemplo, la mayoría de la Comunidades Autónomas prohíbe el alquiler por habitaciones, entendiendo que sólo cabe la cesión de uso turístico de una vivienda completa. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en cambio, considera que prohibir el arrendamiento por habitaciones funciona como una barrera de entrada al mercado, que limita injustificadamente el número de plazas de alojamiento ofrecidas. Creo que no existen razones de interés general que puedan justificar la prohibición de ceder habitaciones (como se mantiene en la STSJ Islas Canarias de 21 de marzo de 2017), sino que parece más bien obedecer a la defensa de los intereses particulares de los establecimientos hoteleros tradicionales. La mayor parte de las Comunidades Autónomas han interpretado incorrectamente la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al excluir ésta de su ámbito de aplicación solo la cesión de la «totalidad de una vivienda», pero lo hace porque la cesión por habitaciones no se

rige por la legislación especial sino por el Código civil. En definitiva, la exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos no supone que se prohíba la cesión por habitaciones con finalidad turística, que quedan así al margen de la legislación sectorial. Ello contrasta además, con la legislación de numerosos países europeos que han optado por legalizar estos arrendamientos por habitaciones, al igual que las plataformas virtuales en que se anuncian (como es el caso de Amsterdam, Hamburgo o París, y de toda la normativa francesa sobre *chambres d'hôtes*).

Otro tanto de lo mismo sucede con el control de la temporalidad del contrato de cesión. Son numerosas las leyes autonómicas que regulan un número mínimo y máximo de días de estancia por la que se puede ceder una vivienda para su uso turístico. Frente a estas restricciones, en el caso de la Comunidad de Madrid que prohíbe ceder el uso de la vivienda por un período inferior a cinco días, dos Sentencias del TSJ de Madrid de 31 de mayo de 2016 considera que ello supone una restricción a la libre competencia, que sólo favorece al sector de la hostelería tradicional.

En cuanto a la exigencia en la normativa autonómica de unos servicios mínimos en los alojamientos, la Ley de Arrendamientos Urbanos únicamente se refiere a «viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato». Cada Comunidad Autónoma ha optado por regular la situación de una manera diferente. En general se alude a que la vivienda esté en condiciones adecuadas de conservación, limpieza y prestación de servicios desde el día fijado para su ocupación. Pero en algunos casos se ha llegado a exigencias demasiado minuciosas (anchura mínima de las camas, tipo de perchas, existencia de wifi, etc.) La misma crítica puede hacerse a la exigencia de una capacidad máxima de alojamiento de las viviendas turísticas, que puede llegar a imponer en las viviendas el cumplimiento de unos requisitos equivalentes a los de actividad hotelera. En mi opinión, debería dejarse en libertad a los posibles usuarios, que pueden preferir unas dimensiones diferentes o la ausencia de determinados servicios a cambio de un precio inferior.

Por otro lado, los problemas no se quedan ahí. Si tenemos en cuenta que la normativa administrativa regula minuciosamente las obligaciones que tiene el anfitrión (requisitos y condiciones que debe cumplir el inmueble, así como servicios que se deben incluir), la pregunta obligada es si el incumplimiento de estos requisitos por parte del arrendador-anfitrión supone un incumplimiento de las obligaciones dimanantes del contrato, facultando a la otra parte contratante a la resolución por incumplimiento o a exigir el cumplimiento de dichos requisitos, con indemnización de daños. Aunque la respuesta sea afirmativa, resulta completamente inoperante en la práctica por la escasa duración de estos contratos. Resultaría más efectiva la aplicación de un régimen sancionador (el que prevea cada normativa). Incluso se puede considerar mucho más eficaz el control a través de los mecanismos de control de los riesgos reputacionales y el *feedback* entre anfitriones y huéspedes. Por otro lado, en la otra parte del contrato aparece el problema del posible incumplimiento por el huésped que, por ejemplo, provoca daños en la vivienda. Generalmente, los seguros de responsabilidad concertados por los propietarios sólo cubren daños causados a terceros, por lo que sería necesaria la existencia de un seguro multirriesgo que se extendiera a estos

daños. Algunas plataformas han incorporado este tipo de seguros, que añaden una protección para el anfitrión. Si no se ha contratado un seguro multirriesgo específico, entiendo que habría que aplicar las reglas del contrato de arrendamiento del Código civil, siendo el huésped arrendatario responsable de los daños causados en la vivienda cedida.

Aparte de lo anterior, a pesar de la referida injerencia del Derecho Público, paralelamente se puede observar también un retorno del problema al Derecho Privado. En España y en otros países de nuestro entorno la normativa sobre propiedad horizontal está siendo utilizada para realizar un control sobre el ejercicio de este tipo de actividades en las viviendas que integran un edificio o urbanización. En principio, no parece que se pueda limitar la libertad del propietario en cuanto al uso del inmueble. Como se afirma en las Sentencias del Tribunal Supremo 535/2013, de 12 de septiembre, y 729/2014, de 3 de diciembre: «Existe una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que *los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria*». En este sentido, el reconocimiento constitucional de la propiedad privada (art. 33 de la Constitución) debe conducir a investir al propietario las máximas posibilidades de utilización de su inmueble, y a interpretar restrictivamente cualquier limitación a sus facultades dominicales.

La cuestión no es, sin embargo, pacífica en la jurisprudencia, pues en algunas sentencias se plantea si este tipo de actividades pueden resultar dañosas para la finca, o contravenir las disposiciones generales sobre actividades molestas. Esta manera de enfocar las cosas tiene en cuenta que el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal prohíbe al propietario y al ocupante del piso desarrollar en él actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. La actividad turística por sí misma no es molesta o incómoda, pero en la jurisprudencia se recogen una serie de *indicios* que pueden conducir a considerar molestas este tipo de actividades en cada caso concreto: tránsito de personas, suciedad en las zonas comunes, gritos, consumo de alcohol, daños en los ascensores, carga y descarga de equipajes, ocupación del portal con maletas, aumento de los gastos de reparación de ascensor, etc. Por esta vía, aunque no haya prohibición normativa de ejercicio de la actividad turística, se puede llegar a impedir la misma: es la Junta de Propietarios la que demanda pudiendo llegar a obtener en vía judicial la «cesación definitiva de la actividad».

Otro de los aspectos problemáticos que aparecen en escena es la mediación de empresas que ponen en contacto a los particulares, lo que facilita enormemente Internet. La mayor parte de las cesiones de alojamientos turísticos se realizan a través de prestadores de servicios profesionales, que actúan como plataformas colaborativas. Estas empresas hacen de mediadoras entre el cedente de la vivienda (anfitrión) y el cesionario de la misma (huésped), a cambio de una contraprestación y de ofrecer una serie de informaciones y servicios. La plataforma, vía *web*, se encarga de publicar la oferta, y de gestionar el cobro y el pago

de una forma segura (generalmente se cobra por adelantado, pero no paga al anfitrión arrendador hasta que se haya alojado el huésped sin ninguna incidencia). A cambio de esta labor mediadora la plataforma recibe una comisión de los huéspedes, y una comisión de los anfitriones. Desde luego en la relación entre estas plataformas con los anfitriones, por un lado, y con los huéspedes, por otro, existe un doble contrato, de prestación de servicios y de comisión.

Pero a la hora de determinar la normativa aplicable el principal problema es deslindar si estas plataformas actúan como prestadores de servicios o como simples intermediarios entre particulares. Los parámetros a tener en cuenta son muy diversos: volumen de negocio, si existe o no finalidad lucrativa, frecuencia con que se prestan los servicios, participación activa en el tratamiento y valoración de los contenidos que alberga y en las transacciones realizadas, etc. Ciertamente, las plataformas no prestan el servicio de alojamiento turístico directamente, pero teniendo en cuenta la normativa sobre competencia desleal, sí puede considerarse que organizan el mercado: proporcionan un servicio a cambio de una remuneración, a distancia, por vía electrónica, y a petición individual de un prestatario de servicios. En este sentido, estarían ofreciendo un *servicio de la sociedad de la información* y quedarían sometidas a la normativa contenida en la Directiva 2000/31/CE sobre el comercio electrónico. Ello plantea si están o no exentas, y bajo qué condiciones, de responsabilidad por la información que almacenan. No parece que puede defenderse que en todo caso existe una situación de neutralidad respecto a la información recibida. Podría entenderse entonces que las plataformas pueden quedar exentas de responsabilidad por la información que almacenan en nombre de los que ofrecen un servicio; pero que no pueden quedar exentas de responsabilidad por los servicios que ellas mismas ofrecen (como los servicios de pago).

También desde el punto de vista de la normativa sobre competencia desleal, el sector de la hostelería entiende que los particulares que actúan en el mercado como anfitriones ofrecen un servicio de hospedaje y alojamiento sin soportar los costes que impone la normativa administrativa, fiscal y laboral. Teniendo en cuenta que la Ley 3/1991 considera desleal «la simple infracción de normas jurídicas que tengan por objeto la regulación de la actividad concurrencial» (art. 15.2), cabría plantear si constituye competencia desleal el incumplimiento de la normativa turística autonómica aplicable. Igualmente según el artículo 4.1 de la misma ley «se reputa desleal todo comportamiento que resulte objetivamente contrario a las exigencias de la buena fe». No creo que el desarrollo de una actividad turística se pueda considerar sin más como una conducta objetivamente contraria a las exigencias de la buena fe, sino que el juicio de deslealtad debería estar en función del grado de profesionalización que la actividad alcance, en aquellos casos en que vaya más allá del mero intercambio oneroso entre particulares.

Como se puede comprobar, los problemas que giran en torno a la cesión de viviendas para su uso turístico son multidisciplinarios, y ofrecen conexiones con diversas ramas del Derecho. La presente monografía huye de planteamientos simplistas y profundiza en cada uno de los problemas, ofreciendo soluciones concretas en función de los intereses en juego. Destaco lo anterior porque no parece de recibo pretender resolver tales problemas

prohibiendo sin más, como se hace por algunas Comunidades Autónomas, el alquiler turístico. Resulta preocupante este retorno a prohibiciones de todo tipo, unido a la imposición de elevadas sanciones económicas a quien las contravenga. Sobre todo cuando de dicha prohibición se beneficia exclusivamente una de las partes cuyos intereses entran en conflicto. Como se destaca en el documento de la Comisión *una Agenda europea para la economía colaborativa*: «Las prohibiciones absolutas y las restricciones cuantitativas de una actividad constituyen normalmente una medida de último recurso. En general, solo deberían aplicarse cuando no puedan utilizarse medidas menos restrictivas para alcanzar un objetivo de interés público legítimo. Por ejemplo, prohibir el arrendamiento de apartamentos a corto plazo de modo general parece difícil de justificar porque el uso en alquiler de propiedades a corto plazo puede limitarse a un número máximo de días al año. Esto permitiría a los ciudadanos compartir sus propiedades de manera ocasional sin retirar la propiedad del mercado de alquiler a largo plazo».

No niego que en algunas zonas, en determinadas ciudades, los problemas sean especialmente preocupantes y complejos de resolver. Pero lo primero que se debe hacer es conocer en profundidad todos los aspectos del problema, para ofrecer soluciones reales, evitando que los mismos problemas se enquisten al margen de la legalidad.

En definitiva, la dificultad que plantea la regulación de la cesión de viviendas con un fin turístico es que ofrece enfoques muy diversos. Se trata de un problema transversal, que no puede ser objeto de soluciones unívocas. Si se pretende enfocar la cuestión sólo desde una determinada perspectiva, inevitablemente se dejan en la penumbra otros aspectos, que pueden resultar trascendentales. Creo que la presente obra tiene el mérito indudable de abarcar todos los problemas desde un punto de vista multidisciplinar, lo que puede permitir al lector y los operadores jurídicos plantearse qué soluciones son las más adecuadas en cada caso, y conjugar adecuadamente los intereses en conflicto.

ANDRÉS DOMÍNGUEZ LUELMO

Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Valladolid

PRESENTACIÓN

1. En el ámbito del alojamiento turístico se han experimentado en los últimos años grandes cambios. A la oferta de alojamiento tradicional (hoteles, turismo rural, albergues, etc.) se han unido otras nuevas, como el turismo colaborativo (también denominado p2p), en cuyo desarrollo ha resultado fundamental Internet y las posibilidades que ofrecen las nuevas tecnologías. Entre estas nuevas fórmulas de alojamiento, las hay sin ánimo de lucro, en las que se cede el uso o se intercambian habitaciones o viviendas completas de forma gratuita a través de una plataforma: tal es el caso del *couchsurfing*, consistente en acoger viajeros en el sofá de casa, el *Homeexchange* o intercambio de casas completas entre personas, o el *nightwapping* o sistema de trueque de noches en el que el intercambio de vivienda o habitación no se produce en el mismo momento.

Sin embargo, es en torno a las nuevas fórmulas de alojamiento onerosas donde se ha generado una gran polémica. Es cierto que siempre se ha dado en nuestro país, eminentemente turístico, el arrendamiento de temporada con fines turísticos, pero la multiplicación de esta figura que ha provocado el uso de las redes sociales y la aparición de plataformas que facilitan esta actividad ha propiciado un conflicto de intereses entre los empresarios del sistema tradicional de alojamiento turístico, por un lado, y los propietarios particulares y las plataformas de economía colaborativa, por otro.

Las principales objeciones que los empresarios del sector hotelero tradicional hacen al alquiler con fines turísticos son dos: La primera es que los particulares realizan una competencia desleal, en el sentido de que los arrendamientos con fines turísticos no tienen que pasar por los controles ni cumplir las mismas reglas que se les exigen a los alojamientos turísticos tradicionales: parámetros de calidad de la oferta, seguridad en el tráfico de las personas, controles en el ámbito laboral, exigencias fiscales, garantías para los consumidores, etc. La segunda es que se oferta un producto que puede resultar más interesante (viviendas completas, en lugares menos explotados, a precios más reducidos...) y, en ocasiones, ese mayor interés es consecuencia precisamente de la primera objeción, esto es, que se trata de productos que no han de pasar unos controles tan exigentes.

Otra de las críticas que se le han hecho al alquiler con fines turísticos es que en ciertas zonas de atractivo turístico se retiran del mercado de alquiler de larga duración una gran cantidad de viviendas, pues a los propietarios les resulta mucho más rentable alquilar por periodos breves de tiempo. Como consecuencia de ello, se produce un encarecimiento del precio de los alquileres que conduce a lo que se ha denominado «gentrificación» de las ciudades, es decir, la población originaria de un determinado lugar es desplazada por otra con mayor poder adquisitivo o por población de paso (lo que también se ha llamado «turistificación» o «síndrome de Venecia»).

Estas críticas han provocado una actitud hostil de las administraciones autonómicas y locales hacia el alquiler turístico, que se pone de manifiesto en una regulación restrictiva del mismo.

No obstante, los propietarios y las plataformas de turismo colaborativo consideran que las residencias de particulares y las viviendas de uso turístico pueden convivir sin mayores problemas sin que sea necesario establecer un régimen jurídico diferenciado para ellas. Entienden, además, que es desproporcionado imponer a estas viviendas exigencias similares a las que se imponen al sector hotelero tradicional, pues los particulares no tienen capacidad económica para ello.

Esta diferente visión sobre el alquiler de viviendas con fines turísticos tiene sus consecuencias en la respuesta normativa al fenómeno, que no está exenta de polémica. Para quienes plantean objeciones al uso del alojamiento privado con fines turísticos, éste debe ser regulado, siendo la normativa sectorial específica de las distintas Comunidades Autónomas la que se está encargando de ello.

2. Todo lo anterior pone de relieve la necesidad de estudiar en profundidad este tema y justifica el notable interés de la colección «Derecho del Turismo» de la editorial Reus, que dirijo, por publicar una obra como ésta de la que hay que destacar inmediatamente, como una de sus principales cualidades, el abordaje multidisciplinar de la materia por especialistas en las distintas ramas del Derecho implicadas en ello.

Así, Nicolás Alejandro Guillén, que nos introduce en el tema, trata de las VUT en relación con las plataformas de turismo colaborativo y de la pretendida competencia desleal de las mismas con respecto al alojamiento turístico en general. Analiza, asimismo, el régimen legal de las viviendas con fines turísticos, que es de gran complejidad, ya que existen normas estatales, autonómicas y municipales sobre la materia, y en ocasiones no resulta sencillo determinar quién es el competente para regular ciertas cuestiones.

De tal última cuestión también, y, sobre todo, del régimen administrativo de estas viviendas, abordando aspectos como los requisitos exigidos para poder disponer de una vivienda con fin turístico, el control de las infracciones mediante un sistema de inspección y el correspondiente régimen sancionador, se ocupan en Capítulos separados Encarnación Montoya Martín, su discípula M^a Ángeles Fernández Scagliusi, y Juan Pablo Murga Fernández; es, sin duda, una cuestión de indudable interés ante la proliferación de viviendas «ilegales» que están saturando el mercado turístico.

Los capítulos centrales del libro se dedican al análisis del contrato: Elena Sánchez Jordán y Juan Antonio García García estudian su concepto y naturaleza, y realizan la necesaria delimitación frente a figuras afines, cuestión que presenta especial relevancia tras la reforma de la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas, que excluye del ámbito de aplicación de la LAU algunos arrendamientos de uso turístico, siendo imprescindible por ello conocer cuáles son los arrendamientos excluidos y qué normativa se les aplica. Los sujetos del contrato es otra de las cuestiones necesitadas de estudio, ya que, además de los sujetos tradicionalmente intervinientes (usuarios y titulares de la vivienda), están presentes los intermediarios turísticos que pueden actuar a través de internet, y M^a Luisa Moreno-Torres Herrera nos aclara quiénes son y el papel que desempeñan. Elena López Barba nos desvela cuáles son las obligaciones de cada uno de esos sujetos, esto es, cuál es el contenido del contrato.

Ya en la fase de ejecución del contrato, José Puente Orench analiza las responsabilidades derivadas tanto del incumplimiento del contrato como de los daños que puedan ocasionarse en su ejecución; y Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla aborda en profundidad una cuestión muy polémica: el problema de convivencia de las VUT y las Comunidades de Propietarios, examinando las soluciones que se han adoptado en las diferentes Comunidades Autónomas que han dictado normas sobre la materia.

En el capítulo IX, Alfonso Luís Cerdeira Bravo de Mansilla y José Puente Orench se ocupan de uno de los temas que ha generado mayores críticas a las VUT por parte del sector hotelero, debido a la facilidad que, según dicen, tienen éstas para eludir las obligaciones fiscales, frente a los férreos controles que sufren ellos: se trata de la tributación de las VUT, el sistema de control y el fraude fiscal. En el último capítulo, conclusivo de la obra, Manuel García Mayo recoge las ideas claves sobre alojamiento en viviendas de uso turístico que han sido desarrolladas en los capítulos anteriores.

3. Finalmente, quiero felicitar efusivamente al director y a los autores de esta obra por este magnífico trabajo. Una obra que será, sin duda, un referente en la materia, tanto por su calidad, que se manifiesta en el estudio riguroso y exhaustivo de los temas que realizan todos autores, especialistas en la materia, como por su utilidad, pues el tratamiento de los mismos se hace desde una perspectiva eminentemente práctica. Estamos ante un gran libro que permitirá a sus lectores afrontar con éxito las numerosas dificultades que surgen en torno a esta figura en las diferentes ramas del Derecho involucradas.

M^a NÉLIDA TUR FAÚNDEZ
Catedrática de Derecho Civil, Universidad de las Islas Baleares

ÍNDICE

PRÓLOGO	5
PRESENTACIÓN	13
ÍNDICE DE ABREVIATURAS	17
CAPÍTULO INTRODUCTORIO. LA VIVIENDA CON UN USO TURÍSTICO: ENTRE EL TURISMO «COLABORATIVO» Y LA COMPETENCIA DESLEAL. PEQUEÑOS PROPIETARIOS, GRANDES PLATAFORMAS EN INTERNET Y LA RESPUESTA NORMATIVA ANTE EL CAOS REGU- LATORIO, por NICOLÁS ALEJANDRO GUILLÉN NAVARRO.....	19
I. INTRODUCCIÓN	19
II. EL TURISMO COLABORATIVO: ENTRE EL MITO Y LA REALI- DAD	20
III. LA ACCIÓN DE LAS PLATAFORMAS EN EL ÁMBITO DEL ALO- JAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS	25
IV. PLATAFORMAS EN EL ÁMBITO DEL ALOJAMIENTO TURÍS- TICO: ¿PROVEEDORES DE SERVICIOS DE LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN O PRESTACIÓN DE SERVICIOS TURÍSTICOS?	30
V. DE LA COMPETENCIA DESLEAL AL ALOJAMIENTO TURÍS- TICO	33
VI. EL PROPIETARIO ANTE LA OPORTUNIDAD DEL TURISTA 3.0....	37
VII. EL ESTADO, LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y LA ADMINIS- TRACIÓN LOCAL ANTE EL ALQUILER VACACIONAL	41
1. De la regulación estatal a la regulación autonómica	41
2. Alojamiento turístico en viviendas y esfera local. Los casos de Barcelona, San Sebastián y Bilbao	47
VIII. CONCLUSIÓN	54

CAPÍTULO I. LA CONSTITUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE FIN TURÍSTICO: ASPECTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS , por JUAN PABLO MURGA FERNÁNDEZ y MARÍA DE LOS ÁNGELES FERNÁNDEZ SCAGLIUSI	55
I. DETERMINACIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE Y LA NECESARIA DISTINCIÓN ENTRE LOS ASPECTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS DEL CONTRATO DE VIVIENDA DE FIN TURÍSTICO	55
II. CONTRATOS DE VIVIENDAS DE FIN TURÍSTICO EN CCAA SIN NORMATIVA SECTORIAL	60
III. CONTRATOS DE VIVIENDAS DE FIN TURÍSTICO EN CCAA QUE SÍ CUENTAN CON NORMATIVA SECTORIAL	63
1. La reforma de la LAU como pretexto para la reglamentación administrativa: motivos para su implantación y detractores de la misma.....	63
2. La normativa autonómica de viviendas de fin turístico: requisitos constitutivos.....	66
2.1. La declaración responsable y la comunicación.....	67
2.2. La concreta regulación de las viviendas de uso turístico de cada Comunidad Autónoma	69
2.2.1. Andalucía	69
2.2.2. Aragón	71
2.2.3. Asturias	72
2.2.4. Cantabria.....	75
2.2.5. Castilla y León.....	77
2.2.6. Cataluña	79
2.2.7. Galicia	81
2.2.8. Islas Baleares.....	83
2.2.9. Islas Canarias.....	88
2.2.10. Madrid.....	92
2.2.11. Navarra.....	93
2.2.12. País Vasco	94
2.2.13. Valencia.....	95
 CAPÍTULO II. EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: LA INSPECCIÓN Y EL RÉGIMEN SANCIONADOR , por ENCARNACIÓN MONTROYA MARTÍN y MARÍA DE LOS ÁNGELES FERNÁNDEZ SCAGLIUSI	99
I. INTRODUCCIÓN	99
II. EL RÉGIMEN DE INSPECCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	102
1. La actividad administrativa de inspección: concepto y principios generales.....	102
2. La inspección de las viviendas con fines turísticos se enmarca en el régimen de la inspección turística	103
2.1. Competencia, funciones y facultades de la acción inspectora.....	105

2.1.1. La discutible exclusión de la condición de domicilio legal de las viviendas de uso turístico	111
2.2. El personal que ejerce la inspección	113
2.2.1. Funcionario y condición de autoridad	113
2.2.2. Deberes	116
2.3. Las Actas de inspección y su valor probatorio	116
2.3.1. Clases, contenido y formalización	117
2.4. Los Planes de inspección: las viviendas con fines turísticos en los planes de inspección	119
3. La obstaculización, resistencia o no colaboración con las funciones de inspección como infracción administrativa	120
III. EL RÉGIMEN SANCIONADOR DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	122
1. Las infracciones	125
1.1. Concepto	125
1.2. Tipología de infracciones	125
1.2.1. Infracciones leves	125
1.2.2. Infracciones graves	126
1.2.3. Infracciones muy graves	129
1.3. Prescripción de las infracciones	130
1.4. Sujetos responsables	131
2. Las sanciones	135
2.1. Tipología de sanciones	135
2.2. Prescripción de las sanciones	138
2.3. Sanciones a imponer	139
2.4. Criterios para la graduación de las sanciones	143
2.5. El procedimiento sancionador	143
3. Conclusiones	144

CAPÍTULO III. LA CESIÓN DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS: CONCEPTO, NATURALEZA Y DELIMITACIÓN FRENTE A FIGURAS

AFINES, por M^a ELENA SÁNCHEZ JORDÁN Y JUAN ANTONIO GARCÍA GARCÍA ...	147
I. INTRODUCCIÓN	148
II. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA	151
1. Caracterización jurídica del contrato	151
2. Régimen jurídico	154
III. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA VACACIONAL	156
1. La exclusión de los arrendamientos vacacionales del ámbito de aplicación de la LAU y la paradoja de la regulación por la normativa sectorial autonómica del contrato de arrendamiento vacacional	156
2. Los requisitos que para el arrendamiento vacacional fija la normativa sectorial autonómica	160
3. Régimen del arrendamiento vacacional en ausencia de normativa sectorial específica	163

IV. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS VACACIONALES POR TEMPORADA AL AMPARO DE LA LEGISLACIÓN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS.....	164
V. EL CONTRATO DE HOSPEDAJE.....	166
1. El contrato de hospedaje en la legislación civil.....	166
2. El contrato de hospedaje en la normativa turística estatal.....	168
3. El contrato de hospedaje y la regulación autonómica de la actividad alojativa turística.....	173
4. Contrato de hospedaje y arrendamiento de VFT o arrendamiento vacacional.....	182
VI. EL DESTINO TURÍSTICO DEL INMUEBLE EN EL ÁMBITO REGISTRAL.....	185
1. El uso de las edificaciones como elemento estructural del derecho de propiedad y su tratamiento registral.....	186
2. El destino turístico del bien y su reflejo en el Registro de la Propiedad.....	187
VII. CONCLUSIONES.....	188
 CAPÍTULO IV. ÁMBITO SUBJETIVO DEL CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: LOS ANFITRIONES, LOS HUÉSPEDES Y EL PAPEL DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE VIVIENDA VACACIONAL, por M. LUISA MORENO-TORRES HERRERA.....	 191
I. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA Y EL CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VFT.....	191
II. LOS SUJETOS DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO EN VFT. LA NORMATIVA ADMINISTRATIVA.....	197
1. Precedentes.....	197
2. La expansión del control administrativo a los alojamientos ofertados por particulares.....	198
3. Análisis de la normativa autonómica.....	200
3.1. Andalucía.....	201
3.2. Aragón.....	202
3.3. Asturias.....	203
3.4. Canarias.....	203
3.5. Cantabria.....	204
3.6. Cataluña.....	204
3.7. Galicia.....	205
3.8. Madrid.....	205
3.9. Murcia.....	206
3.10. Navarra.....	206
3.11. País Vasco.....	206
3.12. Conclusiones.....	207
III. LOS SUJETOS DEL CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VFT. LA NORMATIVA ESTATAL.....	208

1. Aclaraciones previas. La naturaleza del contrato de alojamiento en VFT...	208
2. Las diversas modalidades de contratación y su incidencia en la determinación de los sujetos del contrato de alojamiento	212
2.1. Contratación entre el titular del derecho sobre la vivienda y el usuario.....	212
2.1.1 El titular del derecho sobre la vivienda.....	213
2.1.2. El usuario del alojamiento.....	219
2.1.3. Posible participación de otros sujetos	221
2.2. Contratación a través de intermediarios. Especial referencia a las plataformas electrónicas.....	221
2.2.1. Descripción del fenómeno.....	221
2.2.2. Las distintas relaciones contractuales que origina la intervención de las plataformas o de otros intermediarios.....	223
2.2.3. Sobre la posible consideración de la plataforma como parte del contrato de alojamiento en VFT	226
2.2.4. Aclaración final	227
IV. CONCLUSIONES	228

CAPÍTULO V. ÁMBITO OBJETIVO DEL CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: ¿QUÉ VIVIENDAS SE PUEDEN ARRENDAR?, por NICOLÁS ALEJANDRO GUILLÉN NAVARRO

.....	231
I. INTRODUCCIÓN	231
II. EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS: MÚLTIPLES TÉRMINOS PARA UNA MISMA IDEA	232
1. Origen del concepto «vivienda de uso turístico»	233
2. La vivienda de uso turístico en el panorama autonómico (Aragón, Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Galicia, La Rioja, País Vasco y Principado de Asturias)	235
3. Viviendas con finalidad turística, viviendas vacacionales y estancias turísticas de corta duración en viviendas de uso residencial (Andalucía, Islas Canarias, Extremadura e Islas Baleares).....	239
4. Otras figuras de alojamiento turístico en vivienda: la vivienda vacacional asturiana, la vivienda turística gallega, navarra y valenciana y los alojamientos vacacionales murcianos	242
III. HERRAMIENTAS PARA LA DELIMITACIÓN CONCEPTUAL	245
1. Habitualidad y precio	246
2. Comercialización y canales de oferta turística.....	248
3. Cesión mínima y máxima.....	250
4. Cesión de la vivienda completa y cesión por estancias.....	252
5. Exclusiones	254
IV. REQUISITOS ASOCIADOS AL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS.....	257
1. Capacidad.....	257

2. Servicios	259
3. Número de registro y placa identificativa	264
V. CONCLUSIÓN.....	266
CAPÍTULO VI. CONTENIDO DEL CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES, por ELENA LÓPEZ BARBA	269
I. COMPETENCIA PARA LEGISLAR SOBRE EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE VFT	269
II. CONTENIDO DEL CONTRATO DE VFT ¿DERECHO PÚBLICO O DERECHO PRIVADO?	272
III. PLURALIDAD DE RELACIONES, PLURALIDAD DE CONTENIDOS.....	273
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	275
1. Derechos y obligaciones del usuario.....	278
2. Derechos y obligaciones para el prestador del servicio.....	293
CAPÍTULO VII. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD (POR INCUMPLIMIENTO Y POR DAÑOS) Y SEGUROS EN LAS VFT, por JOSÉ PUENTE ORENCH.....	299
I. INTRODUCCIÓN	299
1. Sobre el régimen de responsabilidad.....	299
2. Delimitación del negocio jurídico que determina el régimen de responsabilidad	303
3. Intervinientes en el negocio jurídico de cesión de alojamiento en VFT.....	309
II. OBLIGACIONES LEGALES	312
1. Obligaciones derivadas de la normativa sobre protección a consumidores.....	312
2. Obligaciones derivadas de la normativa sobre turismo.....	314
3. Responsabilidad conforme al Código Civil.....	318
4. Otras obligaciones legales.....	318
III. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO	318
1. Incumplimiento por causas justificadas.....	319
2. Incumplimiento por causas no justificadas.....	320
IV. RESPONSABILIDADES DE LAS EMPRESAS DE COMERCIALIZACIÓN Y LOS CANALES DE OFERTA TURÍSTICA. LA REGULACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN	320
V. RESPONSABILIDAD DE LOS EXPLOTADORES DE VFT POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR SUS CLIENTES A TERCEROS Y EN PARTICULAR A VECINOS Y A LAS ZONAS COMUNES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	322
VI. LOS SEGUROS EN LAS VFT.....	324

1. Tipos de seguros	324
2. Exigencia por la normativa sectorial de la contratación de un seguro por responsabilidad civil	326
3. El seguro en el alojamiento a través de canales de oferta turística	326
 CAPÍTULO VIII. PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS:	
UN POSIBLE CASO DE ABUSO DE DERECHO, por GUILLERMO CER-	
DEIRA BRAVO DE MANSILLA	329
I. INTRODUCCIÓN	330
II. EL PROBLEMA CONVIVENCIAL DE LOS PISOS TURÍSTICOS Y SU SOLUCIÓN «OFICIAL»	331
1. Los pisos turísticos como germen de actividades molestas para las comunidades de vecinos, <i>ex</i> art. 7.2 LPH	331
2. Estatutos de las comunidades de vecinos y alojamientos turísticos: entre la voluntad de la comunidad y la libertad de cada vecino	332
2.1. Evolución en nuestra jurisprudencia: desde la suficiencia de destinar el piso a «vivienda» hasta la exigencia de una prohibición expresa y clara de la actividad turística.....	332
2.2. Y la solución en los Derechos autonómicos, en su mayoría, conforme a la jurisprudencia; y el singular caso balear	335
3. La dispar reacción de promotores y de comunidades de vecinos ante tal realidad jurisprudencial y normativa	337
4. En particular, la opción de prohibir estatutariamente la actividad turística	338
4.1. ¿Es lícita tal prohibición prevista en la normativa autonómica? Su fundamento en el art. 7.2 LPH y en la función social de la propiedad, <i>ex</i> art. 33.1 CE	338
4.2. ¿Qué mayoría se requiere para tal prohibición?; y, en su caso, ¿cabría computar a favor de la prohibición el silencio de los vecinos ausentes, o habría que contar con su consentimiento expreso?	340
4.3. La prohibición estatutaria, de ser aprobada, ¿tiene efectos retroactivos?	342
4.4. ¿Cabría incluir la prohibición, no en los estatutos, sino en el reglamento de régimen interior?	343
III. UNA POSIBLE SOLUCIÓN «ALTERNATIVA»	344
1. El posible «uso excesivo» en los elementos comunes provocado por el destino turístico, admitido en la propia solución «oficial»	344
2. El alquiler turístico como actividad molesta por presumiblemente abusiva en el uso —excesivo— de los elementos comunes: la aplicación combinada de los arts. 7.2 CC y LPH	346
3. Consecuencias de tal consideración	353
3.1. La posible, pero prescindible, prohibición estatutaria como simple pacto <i>secundum legem</i> , que, por su trascendencia real, es inscribible, y que, por su justicia social, cabe interpretar ampliamente y aplicar con efectos retroactivos	353

3.2. El necesario permiso de la comunidad para el destino turístico de los pisos o locales, con el consiguiente incremento en la contribución a los gastos de mantenimiento de los elementos comunes. La conformidad del Derecho catalán con la LPH.....	355
3.3. Régimen de mayorías necesario para la concesión de tal permiso, según sea generalizado o puntual, y se contenga, respectivamente, en los estatutos o en un acuerdo de Junta. El peculiar régimen catalán, y la conformidad del Derecho balear con la LPH.....	359
3.4. ¿Es, en todo caso, necesario el consentimiento expreso del vecino afectado por el acuerdo —permisivo o prohibitivo— de la comunidad?...	361
4. Y un final abierto... a la expansión de la solución alternativa propuesta	366
CAPÍTULO IX. FISCALIDAD DE LAS VIVIENDAS DE FIN TURÍSTICO: TRIBUTACIÓN, CONTROL Y FRAUDE, por ALFONSO LUIS CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA y JOSÉ PUENTE ORENCH.....	
I. INTRODUCCIÓN	367
II. TRIBUTACIÓN DIRECTA	369
1. El impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF).....	369
1.1. Rendimientos derivados del capital inmobiliario.....	370
1.2. Rendimientos derivados de una actividad económica turística	371
1.3. Tributación de los rendimientos.....	371
2. El impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR)	372
2.1. Sujeción a impuesto en España.....	372
2.2. Tributación de los rendimientos.....	372
2.2.1. Rendimiento de capital inmobiliario	372
2.2.2. Rendimiento de actividad económica obtenido por medio de establecimiento permanente.....	373
2.2.3. Sin rendimientos.....	373
3. Impuesto sobre sociedades (IS).....	374
4. Base Imponible.....	374
III. TRIBUTACIÓN INDIRECTA	374
1. El impuesto sobre el valor añadido (IVA)	374
2. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP)	377
IV. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	379
V. CONTROL FISCAL	380
VI. LA RESOLUCIÓN DE LA DGT DE 12 DE FEBRERO DE 2018. LAS OBLIGACIONES DE RETENCIÓN DE LAS ENTIDADES INTERMEDIADORAS CUANDO LOS PROPIETARIOS SON NO RESIDENTES	383
CAPÍTULO CONCLUSIVO. IDEAS CLAVES SOBRE ALOJAMIENTO EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, por MANUEL GARCÍA MAYO	
I. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPORTANCIA DEL TEMA.....	387
II. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VUT	389

1. Trascendencia de la modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio.....	389
2. Problemas que suscita la heterogeneidad normativa de las CCAA en la delimitación del concepto de VUT.....	390
2.1. Denominación.....	391
2.2. Requisitos delimitadores del concepto.....	391
3. Régimen jurídico aplicable.....	394
3.1. Comunidades Autónomas sin norma sectorial: régimen jurídico aplicable.....	394
3.2. Comunidades Autónomas con norma sectorial: el problema de la delimitación competencial.....	395
3.2.1. El intervencionismo administrativo.....	395
3.2.2. La incompetencia autonómica en materia civil.....	396
4. El alojamiento en VUT como contrato de hospedaje.....	396
III. PARTES DEL CONTRATO.....	397
IV. EL SERVICIO PRESTADO POR LAS PLATAFORMAS.....	398
1. Calificación jurídica de los servicios prestados por las plataformas.....	398
2. Exoneración de responsabilidad.....	399
V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL CONTRATO ..	400
1. Usuario.....	401
2. Prestador de servicios.....	402
VI. RESPONSABILIDAD CIVIL.....	403
1. Responsabilidad derivada de obligaciones legales.....	403
2. Responsabilidades contractuales.....	405
3. Seguros.....	405
VII. INCIDENCIA DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS SOBRE LAS VUT.....	405
1. La restricción del uso de la vivienda como VUT.....	406
2. Posible solución: incremento de las cuotas.....	407
3. Responsabilidad de los prestadores de servicios por daños causados por los usuarios a terceros.....	408
VIII. RÉGIMEN ADMINISTRATIVO.....	408
1. La escasez de previsiones específicas.....	409
2. La exclusión de la condición de domicilio fiscal.....	409
3. Régimen sancionador: pluralidad de responsables, oferta ilegal y prestación clandestina.....	410
IX. RÉGIMEN FISCAL.....	411
BIBLIOGRAFÍA.....	413
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE LEGISLACIÓN.....	423
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE JURISPRUDENCIA.....	429

