

ÍNDICE

PARTE PRIMERA VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

CAPÍTULO 1 REMEMORANDO EL BIG BANG DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS Y LA “MODERADA ADMINISTRATIVIZACIÓN” DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

Humberto Gosálbez Pequeño

- I. Orígenes de la normativa administrativa de viviendas turísticas
 1. Ley civil y reglamentación administrativa
 2. Liberalización y desadministrativización
 3. La “nueva” Ley de Arrendamientos Urbanos: la extraña “delegación legislativa” del ordenamiento civil estatal al ordenamiento administrativo autonómico
 4. ¿Dos contratos de cesión y dos regímenes jurídicos?
- II. El concepto administrativo de vivienda de uso turístico en la legislación autonómica
 1. El “nuevo” concepto en las leyes de turismo y el “nuevo” concepto reglamentario. Una primera aproximación “formal” comparativa
 2. El “nuevo” concepto reglamentario en el ordenamiento turístico; en especial, el Derecho propio de Andalucía
- III. Bibliografía

CAPÍTULO 2 REGULACIÓN, DESREGULACIÓN Y EQUILIBRIO REGULATORIO DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Carmen Fernández Rodríguez

- I. Panorama regulatorio en materia de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en Madrid y su delimitación con el régimen jurídico del alquiler de viviendas por temporadas
 1. La masificación turística y el nacimiento del fenómeno colaborativo para los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico
 2. La regulación turística de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Madrid y su delimitación con otro tipo de ofertas alojativas
- II. La propuesta de desregulación de apartamentos y viviendas turísticas de la mano de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y su equilibrio regulatorio
 1. La anulación del plazo de contratación de la vivienda de uso turístico en Madrid
 2. Consideraciones sobre los requisitos de exigencia de visado y el registro obligatorio de declaración responsable para llevar a cabo cualquier tipo de publicidad en la Comunidad de Madrid
 3. Casos similares de interpretación regulatoria en materia de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico
- III. El Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje y su impugnación
- IV. Algunas conclusiones

V. Bibliografía

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID

Omar Bouazza Ariño

I. Introducción

II. Derecho de la Unión Europea

III. Bases constitucionales y estatutarias

IV. Normativa estatal y autonómica

1. Las exigencias en materia de seguridad ciudadana y prevención del terrorismo
2. Las competencias locales en materia de urbanismo y turismo
3. La ordenación racional del turismo en el contexto del desarrollo territorial sostenible
4. La ordenación de las viviendas de uso turístico: la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid
 - 4.1. El inicio de la actividad requiere la presentación de una declaración responsable. Contenido
 - 4.2. Infracciones y sanciones. En especial, la prestación de servicios de vivienda turística sin haber presentado la declaración responsable
 - 4.3. Condiciones de habitabilidad de la vivienda de uso turístico. En especial, el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico
 - 4.4. La inscripción voluntaria en el Registro de Empresas Turísticas
 - 4.5. Derechos y deberes de los usuarios turísticos

V. Las viviendas de uso turístico en la ciudad de Madrid

1. El Plan General de Ordenación Urbana de 1997
 - 1.1. Clasificación de los usos y su interrelación
 - A) Usos cualificados
 - B) Usos no cualificados
 - C) Usos compatibles
 - D) Usos autorizables
 - 1.2. Uso de servicios terciarios
 - A) Uso de hospedaje
2. El Plan Especial de Hospedaje (PEH)
 - 2.1. Aprobación
 - 2.2. Objeto y finalidad
 - 2.3. Zonas
 - 2.4. El PGOU, el PEH y el DVUT: la exigencia de su consideración integrada
 - 2.5. La ordenación del uso de hospedaje. En concreto, la ordenación de las viviendas de uso turístico
 - A) Implantación del uso de hospedaje en la totalidad del edificio
 - B) Implantación del uso de hospedaje en parte del edificio como uso complementario

3. La Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de licencias y declaraciones responsables del Ayuntamiento de Madrid

VI. Final

VII. Bibliografía

CAPÍTULO 4 DE LA TURISTIFICACIÓN A LA “GOURMETIZACIÓN”. ¿CÓMO REGULAMOS LA GENTRIFICACIÓN 4.0 EN LA COMUNITAT VALENCIANA?

Ana María De La Encarnación

- I. La economía colaborativa y el alojamiento turístico de plataformas
- II. La vivienda turística en la Comunitat Valenciana
 1. La vivienda turística
 2. La vivienda turística en la Comunitat Valenciana
- III. La regulación de la vivienda turística ¿es suficiente?
 1. Gentrificación 4.0 y la necesaria introducción de criterios urbanísticos
 2. La zonificación como instrumento urbanístico clave
- IV. La situación de la vivienda turística en la Comunitat Valenciana
 1. Presencia de las plataformas de alojamiento en esta Comunitat
 2. La vivienda turística en Valencia, ¿modelo de negocio o vivienda colaborativa?
- V. La influencia de la vivienda turística en el mercado inmobiliario
- VI. El mercado de la vivienda en la Comunitat Valenciana
- VII. Conclusiones
- VIII. Bibliografía

CAPÍTULO 5 EL ALQUILER TURÍSTICO EN BERLÍN Y ÁMSTERDAM. DOS CASOS DE IMPACTO DE LA ACTIVIDAD DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EUROPA

Nicolás Alejandro Guillén Navarro

- I. Introducción
- II. Regulación del alquiler turístico en Berlín
 1. Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)
 2. Procedimiento, infracciones y tasas
 3. Impacto en el alquiler vacacional de las medidas normativas adoptadas
 4. Perfiles de anfitriones y huéspedes en el ámbito del alojamiento turístico: Airbnb Berlín
- III. Ámsterdam
 1. Inicios regulatorios
 2. Figuras de alojamiento
 3. Alquiler vacacional
 4. Bed & Breakfast

- 5. Memorándum de entendimiento (MOU) con Airbnb
 - 6. Situación del alquiler turístico en Ámsterdam
- IV. Conclusión
- V. Bibliografía

CAPÍTULO 6

LA INCIDENCIA EN LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN URUGUAY Y LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO A TRAVÉS DE UN RECIENTE PROYECTO DE LEY

Julio Facal

- I. Las nuevas tecnologías, economía colaborativa y turismo
- II. La economía colaborativa habitual y profesional
- III. El turismo como actividad regulada, de interés público y nacional
- IV. Lo colaborativo y las actividades civiles y comerciales
- V. La prestación del servicio de alojamiento turístico u hospedaje
- VI. El problema del alojamiento informal
- VII. Los fundamentos del proyecto de Ley. El uso turístico de la propiedad y la función urbanística
- VIII. La prestación formal del servicio de hospedaje. La transformación de la actividad
- IX. El proyecto de Ley de vivienda de uso turístico en Uruguay
- X. Conclusiones
- XI. Bibliografía

CAPÍTULO 7

NUEVAS FIGURAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO COLABORATIVO ANTE LA “SILVERIZACIÓN” DE LA DEMANDA Y EL NUEVO TURISMO EUROPEO SENIOR

María Luisa Gómez Jiménez

- I. Variables económicas que condicionan la atención de los operadores públicos en el sector turístico español en la era post-COVID-19
- II. Las condicionantes derivadas del mercado energético y su repercusión en la provisión de servicios turísticos
 - 1. Los fondos next-generation EU y los planes de ahorro de energía
- III. Los mayores: un actor relevante en la atención turística de calidad en los próximos años
 - 1. Los viajes combinados del IMSERSO como antecedentes inmediatos en España
 - 2. Modelos de Vivienda adaptada a las personas mayores y propuestas de co-housing/ co-living colaborativo inteligente para personas mayores
 - 2.1. Co-housing no es co-living; dibujando nuevos escenarios en la política de vivienda: de la Cloud Housing a las cooperativas de uso de vivienda
- IV. “Silverización” de la oferta de vivienda turística tras la pandemia
 - 1. ¿A qué llamamos vivienda turística “silverizada” u oferta turística senior?
- V. Conclusiones
- VI. Bibliografía

PARTE SEGUNDA

PLATAFORMAS Y MERCADOS DIGITALES

CAPÍTULO 8

LAS PLATAFORMAS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y SU RESPONSABILIDAD POR ALOJAR CONTENIDOS ILEGALES: UNA RESPONSABILIDAD TOCADA, PERO NO HUNDIDA

Lucía Alarcón Sotomayor

- I. Planteamiento
- II. La responsabilidad de las plataformas en la normativa autonómica de turismo
- III. Las sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia sobre sanciones y otras medidas restrictivas impuestas a las plataformas por publicitar viviendas sin número de inscripción en el registro correspondiente
 1. La STSJ de Islas Baleares núm. 158/2020 sobre sanción de multa a la plataforma Airbnb
 2. Las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña sobre órdenes impuestas a las plataformas Homeaway Spain y Niumba de retirar toda la información ilícita que constase en sus respectivas páginas web
- IV. La responsabilidad de las plataformas conforme a la Directiva sobre Comercio Electrónico y la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información
- V. La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea al respecto y su recepción por el Tribunal Supremo: Una responsabilidad condicionada, pero no exonerada
- VI. Conclusiones
- VII. Adenda: el nuevo Reglamento europeo de Servicios Digitales
- VIII. Bibliografía

CAPÍTULO 9

LA EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO COLABORATIVO POR ANUNCIOS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS: UN LÍMITE ESPECÍFICO A LA POTESTAD SANCIONADORA EN MATERIA DE TURISMO

Antonio Martí Del Moral

- I. Planteamiento general
- II. La potestad sancionadora en materia de turismo y las plataformas de alojamiento turístico
- III. La exoneración de la responsabilidad y la prohibición de supervisión general de los prestadores de servicios intermediarios
 1. El concepto de servicios de la sociedad de la información y de servicios intermediarios
 2. La exoneración de la responsabilidad y la prohibición de una supervisión general de los prestadores de servicios intermediarios
- IV. La evolución jurisprudencial sobre la legalidad o nulidad de las sanciones impuestas a las plataformas por la publicación de anuncios de viviendas turísticas sin el número de inscripción en el registro autonómico
 1. La calificación jurídica de las plataformas como empresas turísticas
 2. La calificación jurídica de Airbnb como prestador de servicios intermediarios
 3. Las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Baleares 158/2020 de 29 de abril y 160/2022 de 28 de febrero: nulidad de sanción autonómica de multa a Airbnb y Homeaway

4. STS 1818/2020 de 30 diciembre: nulidad de la orden administrativa de bloqueo de anuncios de viviendas turísticas a Homeaway y la no sujeción de las plataformas en materia de responsabilidad a la legislación sectorial de turismo
5. Sentencia del Tribunal Supremo 2/2022 de 7 enero: nulidad de la orden administrativa de bloqueo de los anuncios de viviendas turísticas a Airbnb

V. Conclusiones

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 10 A VUELTAS CON EL PAPEL Y RESPONSABILIDAD DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS EN EL ÁMBITO DEL ALOJAMIENTO FRENTE A LA ACTIVIDAD DE CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. IMPLICACIONES DEL BIG DATA

Pilar Juana García Saura

I. Smart city, Destinos Turísticos inteligentes y big data: el nuevo entorno

II. Colaboración público-privada

III. El papel que están llamadas a jugar las plataformas colaborativas digitales

1. Promoción del cumplimiento voluntario de la normativa. Iniciativas de las plataformas
 - 1.1. Colaboración voluntaria. Evolución
 - 1.2. Del Manual para ser un anfitrión responsable al City Portal
2. La comunicación con trascendencia. Consideraciones sobre la posibilidad de que la Administración Pública pueda exigir/requerir a la plataforma la facilitación de los datos
 - 2.1. Situación de partida: la reticencia de las plataformas
 - 2.2. ¿La Administración puede exigir/requerir a la plataforma datos de un tercero? Y, en su caso, ¿qué tipo de datos?

IV. El papel de la Administración

1. Vías de información de la Administración
 - 1.1. Colaboración ciudadana mediante denuncia y vigilancia activa
 - 1.2. Utilización de técnicas de scraping. Planteamiento de la problemática jurídica práctica
2. ¿Qué responsabilidad puede exigirse a las plataformas?

V. Conclusiones

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 11 LA PROTECCIÓN DEL CONTRATANTE MÁS DÉBIL EN LA ECONOMÍA DE PLATAFORMAS

Inmaculada González Cabrera

I. Introducción

II. Los sujetos en una relación triangular

III. La figura del prosumidor

IV. La protección del consumidor

V. La protección del prestador del servicio subyacente

1. Presupuestos objetivos y subjetivos del Reglamento (UE) 2019/1150, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre el fomento de la equidad y la transparencia para los usuarios profesionales de servicios de intermediación en línea
2. Las medidas alusivas a la protección del usuario profesional recogidas en el citado Reglamento
 - 2.1. Deberes relativos a la determinación del clausulado general del contrato
 - 2.2. Los cambios unilaterales realizados por prestador del servicio de intermediación en línea
 - 2.3. Las fórmulas de resolución de conflictos

VI. La necesaria ampliación de la protección al contratante más débil en los contratos realizados a través de plataformas digitales

VII. Bibliografía

CAPÍTULO 12

UNA NUEVA REGULACIÓN DIGITAL PARA LA UNIÓN EUROPEA. LOS REGLAMENTOS (UE) 2022/1925, DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022, Y 2022/2065, DE 19 DE OCTUBRE DE 2022

María Belén Ferrer Tapia

- I. Planteamiento del tema. El Reglamento de Servicios Digitales (DSA) y el Reglamento de Mercados Digitales (DMA)
- II. El camino recorrido. De la Directiva 2000/31/CE al Reglamento de Servicios Digitales
- III. Los Reglamentos (UE) 2022/1925, de 14 de septiembre de 2022, sobre Mercados digitales, y 2022/2065, de 19 de octubre de 2022, sobre Servicios digitales
 1. El Reglamento (UE) 2022/1925, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de septiembre de 2022, sobre mercados disputables y equitativos en el sector digital y por el que se modifican las Directivas (UE) 2019/1937 y (UE) 2020/1828 (Reglamento de Mercados Digitales)
 2. El Reglamento (UE) 2022/2065, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de octubre de 2022, relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales)
 - 2.1. Objeto y aplicación del reglamento. Capítulo I
 - 2.2. Responsabilidad de los prestadores de servicios intermediarios. Capítulo II
 - 2.3. Obligaciones de diligencia debida para crear un entorno en línea transparente y seguro. Capítulo III
 - 2.4. Aplicación, cooperación, sanciones y ejecución. Capítulo IV
 - A) Autoridades competentes responsables de la aplicación y ejecución del Reglamento
 - a) Los coordinadores de servicios digitales
 - b) La Junta Europea de Servicios Digitales
 - c) La Comisión
 - B) Aplicación del Reglamento. Ejecución y sanciones

CAPÍTULO 13

¿PUEDEN LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CREAR Y GESTIONAR PLATAFORMAS COLABORATIVAS?

Nuria Magaldi

I. Introducción

II. Las plataformas colaborativas: concepto, categorías y régimen jurídico

1. Plataformas intermediarias
2. Plataformas prestadoras del servicio subyacente

III. Administración Pública y plataformas colaborativas

1. La iniciativa económica pública; en particular, la iniciativa económica local
2. El procedimiento para la asunción y el ejercicio de actividades económicas por los entes locales
3. Plataformas colaborativas públicas

IV. Bibliografía

PARTE TERCERA ECONOMÍA COLABORATIVA Y CIRCULAR, ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y SECTORES REGULADOS

CAPÍTULO 14

DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA A LA ECONOMÍA CIRCULAR: LECCIONES PARA EL ÁMBITO DEL TURISMO

Lorenzo Mellado Ruiz

I. Ideas previas

II. Economía y turismo colaborativos en entornos de sostenibilidad

III. Cerrando el círculo: del turismo de consumo al turismo circular

1. Eficiencia, ahorro y prestación de servicios
2. Aproximación al concepto de economía circular y turismo circular
3. Algunas proyecciones específicas del paradigma circular en el sector turístico
 - 3.1. Sistemas y cadenas de aprovisionamiento circular (suministros circulares)
 - 3.2. Modelos de recuperación y reciclado dentro de los límites de capacidad
 - 3.3. Fórmulas de extensión del ciclo de vida de los productos
 - 3.4. Modelos de plataformas compartidas
 - 3.5. Servitización de productos
4. Caracterización de las pymes turísticas en la interiorización del paradigma circular y acciones de circularidad más relevantes en el turismo
5. Primeras experiencias regulatorias del turismo circular
 - 5.1. Principios generales de partida
 - 5.2. Medidas de economía circular

IV. Conclusiones

V. Bibliografía

CAPÍTULO 15

LA NUEVA REGULACIÓN AUTONÓMICA DE LOS VTC: UNA OPORTUNIDAD PERDIDA PARA RACIONALIZAR EL SISTEMA

Alejandro Román Márquez

- I. Introducción. Turismo y movilidad: el fenómeno de los vehículos de turismo con conductor
- II. La regulación del transporte de pasajeros en vehículos de turismo con conductor desde la perspectiva de los principios de buena regulación económica. Principales barreras a su actividad en la normativa autonómica
 1. Limitación cuantitativa de las autorizaciones de explotación de VTC. Mantenimiento de la ratio 1/30 por las Comunidades Autónomas
 2. Compartimentación geográfica de las autorizaciones y zonas de actividad limitada
 3. Duplicidad de autorizaciones para los servicios de ámbito urbano e interurbano
 4. Limitaciones a la transmisibilidad y vigencia de las autorizaciones de explotación de VTC
 5. Obligación de precontratación y establecimiento de tiempos mínimos de espera para la prestación efectiva del servicio
 6. Obligación de estacionar fuera de la vía pública
 7. Prohibición de la geolocalización del vehículo antes de la contratación del servicio
 8. Requisitos técnicos relativos a los vehículos
 9. Horarios obligatorios y periodos de descanso
- III. Reflexión final
- IV. Bibliografía

CAPÍTULO 16

ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL SECTOR DEL TAXI Y LOS VTC. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, LITIGIOSIDAD PENDIENTE Y REGULACIÓN DE LAS LICENCIAS VTC EN CATALUÑA

Alejandro D. Leiva López

- I. Introducción
- II. Economía colaborativa en el transporte urbano. Marco normativo
- III. Responsabilidad patrimonial del Estado legislador reclamada por el sector del taxi: la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 4915/2021, de 22 de noviembre
- IV. Litigiosidad pendiente
 1. Tribunal Supremo
 2. Tribunal de Justicia de la Unión Europea
- V. La regulación de las licencias VTC en Cataluña. A propósito del Decreto-Ley 9/2022, de 5 de julio
 1. Aspectos generales
 2. Medidas adoptadas
 3. Régimen sancionador
- VI. Conclusiones
- VII. Bibliografía

CAPÍTULO 17

LAS OBLIGACIONES DE REGISTRO DOCUMENTAL EN LOS ÁMBITOS DEL HOSPEDAJE Y DEL ALQUILER DE VEHÍCULOS PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD CIUDADANA

Carmen Martín Fernández

- I. Introducción: los orígenes y la evolución de las obligaciones de registro documental
- II. Las obligaciones de registro documental constituyen actividad administrativa de limitación; en concreto, actividad de policía
- III. El contenido de las obligaciones de registro documental: el RD 933/2021 impone deberes de contribución positiva
- IV. Ámbito subjetivo de aplicación de las obligaciones de registro documental del RD 933/2021: se imponen deberes al no perturbador
- V. ¿Son proporcionales las obligaciones de registro documental del RD 933/2021?
 1. Cuando se trata de empresarios o profesionales
 2. Cuando se trata de particulares que no actúan profesionalmente
- VI. El control del cumplimiento de las obligaciones de registro documental
- VII. Las infracciones en que se puede incurrir por incumplir las obligaciones de registro documental del RD 933/2021 y sus consecuencias sancionadoras
- VIII. Bibliografía

CAPÍTULO 18

LA APLICABILIDAD DE LAS SUBVENCIONES CON CARGO A FONDOS EUROPEOS A LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS COLABORATIVAS

Álvaro González-Juliana

- I. Del Next Generation EU a las ayudas del Programa “Experiencias Turismo España”
- II. Las ayudas “Experiencias Turismo España” y el turismo colaborativo
- III. Las bases reguladoras de las ayudas “Experiencias Turismo España”
 1. Aspectos generales de las ayudas
 2. El objeto de las ayudas: las experiencias turísticas
 3. Los beneficiarios de las ayudas
 4. La cuantía: ayudas de minimis
 5. Los gastos subvencionables
 6. Obligaciones de los beneficiarios
- IV. Reflexión final
- V. Bibliografía

CAPÍTULO 19

REGULACIÓN DEL ENOTURISMO: LA PIONERA EXPERIENCIA ITALIANA

Carlos Torres

- I. La creciente afirmación del enoturismo
- II. Italia y la normativa en materia de enoturismo
 1. Leitmotiv

2. Definición y actividades propias del enoturismo
3. Requisitos