

ÍNDICE

Introducción

Trascendencia de la actividad turística vs. desinterés regulatorio convencional
La nueva realidad de la economía colaborativa en el turismo residencial

Sujetos afectados en el alquiler de viviendas turísticas desde la perspectiva del consumo

- I. La comunidad de propietarios, entidad sin personalidad jurídica y consumidora en sus relaciones con terceros
- II. El turista, también es consumidor. De consumidor medio a consumidor especialmente vulnerable
- III. El propietario de la vivienda de uso turístico. ¿Consumidor o empresario?
- IV. El intermediario de viviendas con fines turísticos como empresario

El agente colaborador de viviendas de uso turístico

Regulación administrativa de las viviendas de uso turístico

- I. Razón de ser de la tutela administrativa
- II. Requisitos administrativos destacables para el desarrollo de la actividad
 1. Declaración responsable
 2. Inscripción en el Registro Turístico
 3. Suscripción de un seguro de responsabilidad civil
 4. Cesión completa de la vivienda o alquiler de habitaciones
 5. Delimitación de zonas para el desarrollo de la actividad
 6. Restricciones temporales para el alquiler de viviendas de uso turístico. Número mínimo o máximo de noches de pernocta
 7. Identificación de la vivienda de uso turístico mediante una placa identificativa
 8. Equipamiento mínimo
 9. Asistencia telefónica 24 horas
 10. Llevanza de un registro de clientes y remisión de la información a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad
 11. Posesión de un plano de la vivienda con visado colegial

Regulación civil en el alquiler de viviendas de uso turístico

- I. Coexistencia de distintas figuras normativas
- II. Conflictos entre los propios propietarios y con terceros: el emergente caso de alojamientos privados convertidos en turísticos
 1. Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Acuerdo de limitación de viviendas turísticas
 2. La normal convivencia de la comunidad
 3. Previsión de cláusulas estatutarias
- III. Refuerzo de las garantías de la comunidad en entornos de explotación de apartamentos y viviendas con finalidad turística
- IV. Certificación de eficiencia energética en viviendas turísticas. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio

Perspectiva tributaria en el arrendamiento de viviendas de uso turístico por personas físicas a través de una plataforma de Internet

- I. Impuesto sobre el Valor Añadido
- II. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- III. Impuesto sobre Actividades Económicas
- IV. Tributos autonómicos sobre viviendas turísticas

1. Baleares
2. Cataluña

La estafa de alquiler vacacional

Anexo I. Datos estadísticos de alojamientos turísticos (Fuente: INE)
Encuestas de ocupación en alojamientos turísticos extrahoteleros 2022 (EOAT)
Estadística de movimientos turísticos en fronteras 2022 (FRONTUR)

Anexo II. Modelo simplificado de contrato de vivienda de uso turístico

Anexo III. Modelos de formularios de propiedad horizontal

Requerimiento del presidente de la comunidad al propietario y ocupante de vivienda de uso turístico para la cesación de conducta de alteración de la normal convivencia de la comunidad
Requerimiento del presidente de la comunidad al propietario y ocupante de vivienda de uso turístico por actividades prohibidas

Junta extraordinaria para la reforma del título constitutivo /estatutos prohibiendo el uso para fines turísticos en la comunidad

Junta extraordinaria para incrementar la participación en los gastos comunes por destinar la vivienda a usos turísticos

Junta extraordinaria para autorizar al presidente para la cesación de actividades molestas
Acta de reforma del título constitutivo/estatutos prohibiendo el uso para fines turísticos en la comunidad

Acta de incremento de la participación en los gastos comunes por destinar la vivienda a uso turístico

Acta aprobando acciones por actividades contrarias al artículo 7.2 de la LPH

Régimen interior de la comunidad para ocupantes y explotadores de viviendas de uso doméstico
Demanda a instancia de comunidad de propietarios contra propietario para la cesación de actividades molestas derivadas de los arrendamientos turísticos

Demanda a instancia de comunidad de propietarios contra propietario para la cesación de actividades prohibidas en los estatutos respecto a los arrendamientos turísticos

Demanda de impugnación de acuerdo de prohibición de arrendamiento turístico

Contestación de demanda por parte del propietario por no alterar la normal convivencia de la comunidad por la explotación de vivienda de uso turístico

Anexo IV. Modelos tributarios

Modelo 036 IAE. Declaración censal de alta

Modelo 309 IVA. Declaración-liquidación no periódica

Modelo 920. Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (Cataluña)

Modelo 017. Declaración censal de alta, modificación o cese (Baleares)

Modelo 700. Declaración-liquidación trimestral por estimación directa (Baleares)

Modelo 790. Resumen anual en régimen de estimación directa (Baleares)

Anexo V. Normativa

Bibliografía