



FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS

GRADO EN TURISMO

**Comparativa sobre la normativa de viviendas turísticas en
Andalucía, Islas Canarias y Cataluña.**

Trabajo Fin de Grado presentado por Claudia María Domínguez Romero, siendo el tutor del mismo el profesor Carlos Sanz Domínguez.

Vº. Bº. Del Tutor:

Alumna:

D. Carlos Sanz Domínguez

D. Claudia María Domínguez Romero

Sevilla. Mayo de 2017



GRADO EN TURISMO
FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS
TRABAJO FIN DE GRADO
CURSO ACADÉMICO [2016-2017]

TÍTULO:

COMPARATIVA SOBRE LA NORMATIVA DE VIVIENDAS TURISTICAS EN ANDALUCÍA, ISLAS CANARIAS Y CATALUÑA

AUTOR:

CLAUDIA MARIA DOMINGUEZ ROMERO

TUTOR:

D. CARLOS SANZ DOMÍNGUEZ

DEPARTAMENTO:

DERECHO-ADMINISTRATIVO

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

DERECHO-ADMINISTRATIVO

RESUMEN:

En el siguiente trabajo se aborda el análisis comparativo de la normativa sobre viviendas turísticas o viviendas vacacionales en tres de las Comunidades Autónomas, (en adelante CC.AA) más importantes de España: Andalucía, Islas Canarias y Cataluña.

Se analizarán las diferencias y similitudes de cada Decreto, así como los aspectos regulados en cada uno, los documentos requeridos para su correcto funcionamiento, la definición de vivienda turística que se da en cada caso y los requisitos exigidos.

Como tema de interés relacionado con la materia, habrá un apartado dedicado a la explicación de las economías colaborativas y el consumo colaborativo, ya que el auge de las economías colaborativas, ha favorecido el alquiler de las viviendas turísticas, por lo que está directamente relacionado.

Aunque el ámbito de estudio son tres CC.AA, también se aborda el tema de las viviendas turísticas en España, su evolución y la importancia que actualmente tienen en nuestro país.

PALABRAS CLAVE:

Comparación; Viviendas turísticas; Comunidades Autónomas; Decreto; Consumo Colaborativo

ÍNDICE

CAPITULO 1. METODOLOGÍA	3
1.1 OBJETIVOS.....	3
1.2 ÁMBITO DE ESTUDIO.....	3
1.3 JUSTIFICACIÓN	4
1.4 INSTRUMENTOS.....	5
1.5 LIMITACIONES.....	6
CAPÍTULO 2. INTRODUCCIÓN	7
2.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICAS O VIVIENDAS VACACIONALES.....	7
2.1.1 Puntos comunes y no comunes sobre la definición en cada Decreto	7
2.2 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA.....	8
2.3 ¿POR QUÉ UNA REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA CADA COMUNIDAD Y NO UNA COMÚN ESTATAL?.....	10
2.4 ECONOMÍAS COLABORATIVAS: CONSUMO COLABORATIVO Y DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO.....	12
2.4.1 Consumo Colaborativo	12
CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DESCRIPTIVO.....	15
3.1 ANDALUCÍA.....	15
3.1.1 Aspectos generales de la Comunidad Autónoma.....	15
3.1.2 Aspectos regulados en el D28/2016, Andalucía, documentos requeridos y requisitos exigidos	18
3.2 ISLAS CANARIAS.....	21
3.2.1 Aspectos generales sobre la Comunidad Autónoma.....	21
3.2.2 Aspectos regulados en el D113/2015, Canarias, documentos requeridos y requisitos exigidos	25
3.3 CATALUÑA.....	28
3.3.1 Aspectos generales sobre la Comunidad Autónoma.....	28
3.3.2 Aspectos regulados en el D159/2012, Cataluña, documentos requeridos y requisitos exigidos	30
CAPÍTULO 4. COMPARATIVA	355
4.1 SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LOS TRES DECRETOS ESTUDIADOS.....	355
CONCLUSIÓN.....	39
Bibliografía.....	41
Anexos	45

LISTA DE TABLAS

1. GASTO DE TURISTAS SEGÚN EL TIPO DE ALOJAMIENTO.....	10
2. COMPARATIVA DE LA POBLACIÓN TOTAL CON LA POBLACIÓN POR COMUNIDAD....	15
3. ASPECTOS QUE INFLUYEN EN LA ELECCIÓN DE CANARIAS COMO DESTINO TURÍSTICO.....	22
4. EVOLUCIÓN EN EL NÚMERO DE LLEGADAS A LAS ISLAS SEGÚN NACIONALIDAD....	23
5. DISTRIBUCIÓN DEL LOS TURISTAS SEGÚN EL TIPO DE ALOJAMIENTO.....	24
6. DISTRIBUCIÓN DE LOS TURISTAS SEGÚN EL TIPO DE ALOJAMIENTO E ISLA DE ESTANCIA.....	24
7. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN CATALUÑA CON RESPECTO A ESPAÑA Y LA UNIÓN EUROPEA.....	30
8. COMPARACIÓN DE LOS DECRETOS QUE REGULAN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ANDALUCÍA, CANARIAS Y CATALUÑA.....	36

LISTA DE GRÁFICOS

1. PORCENTAJE DE VIAJES POR TIPOS DE ALOJAMIENTO.....	9
2. ENTRADA DE TURISTAS POR TIPOS DE ALOJAMIENTO.....	9
3. USO DEL COMERCIO ELECTRONICO CON FINES TURÍSTICOS.....	12
4. MEDIOS DE CONTRATACIÓN DE SERVICIOS TURÍSTICOS.....	13
5. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TURISTAS EN ANDALUCÍA POR TRIMESTRES DEL AÑO.....	16
6. DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LOS TURISTAS Y ESTANCIA MEDIA POR PROVINCIA.....	17
7. NÚMERO DE VIAJES Y ESTANCIA MEDIA POR ALOJAMIENTO.....	17
8. EVOLUCION DEL TURISMO RECEPTIVO EN CANARIAS.....	22
9. PLAZAS ALOJATIVAS EXTRA HOTELERAS EN CANARIAS.....	25
10. PORCENTAJE DE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN CATALUÑA...	29
11. LLEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONALES POR COMUNIDAD AUTÓNOMA.....	30

LISTA DE FIGURAS

1. AREAS TURÍSTICAS DE ESPAÑA.....	4
2. PUNTOS MÁS TURISTICOS DE ESPAÑA.....	5
3. TASA DE PARO Y POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES.....	29

CAPITULO 1.

METODOLOGÍA

1.1 OBJETIVOS

Inicialmente el objetivo principal de éste trabajo era analizar y comparar la normativa sobre viviendas turísticas o viviendas vacacionales en tres de las CC.AA, más importantes de España: Andalucía, Islas Canarias y Cataluña. Mediante la realización de un análisis comparativo.

Los objetivos específicos de este trabajo han sido:

- Analizar las diferencias y similitudes de cada Decreto.
- Diferenciar los aspectos regulados en cada uno de ellos y los documentos y requisitos requeridos para su correcto funcionamiento.
- Analizar la definición de vivienda turística o vivienda vacacional que se da en cada caso, con el objetivo de redactar una definición común.
- Estudiar la conexión de las viviendas turísticas con el consumo colaborativo.
- Conocer de forma más detallada cada una de las CC.AA en las que se centra este estudio.

A pesar de seguir mi objetivo principal, me ha parecido conveniente, estudiar de manera resumida la situación actual de las viviendas turísticas en España, para poder entender mejor la situación en la que se encuentran este tipo de alojamiento en cada CC.AA objeto de estudio.

1.2 ÁMBITO DE ESTUDIO

El presente trabajo como hemos dicho anteriormente se centra en tres CC.AA de España, Andalucía, Canarias y Cataluña. En materia turística son tres de las CC.AA más importantes del país.

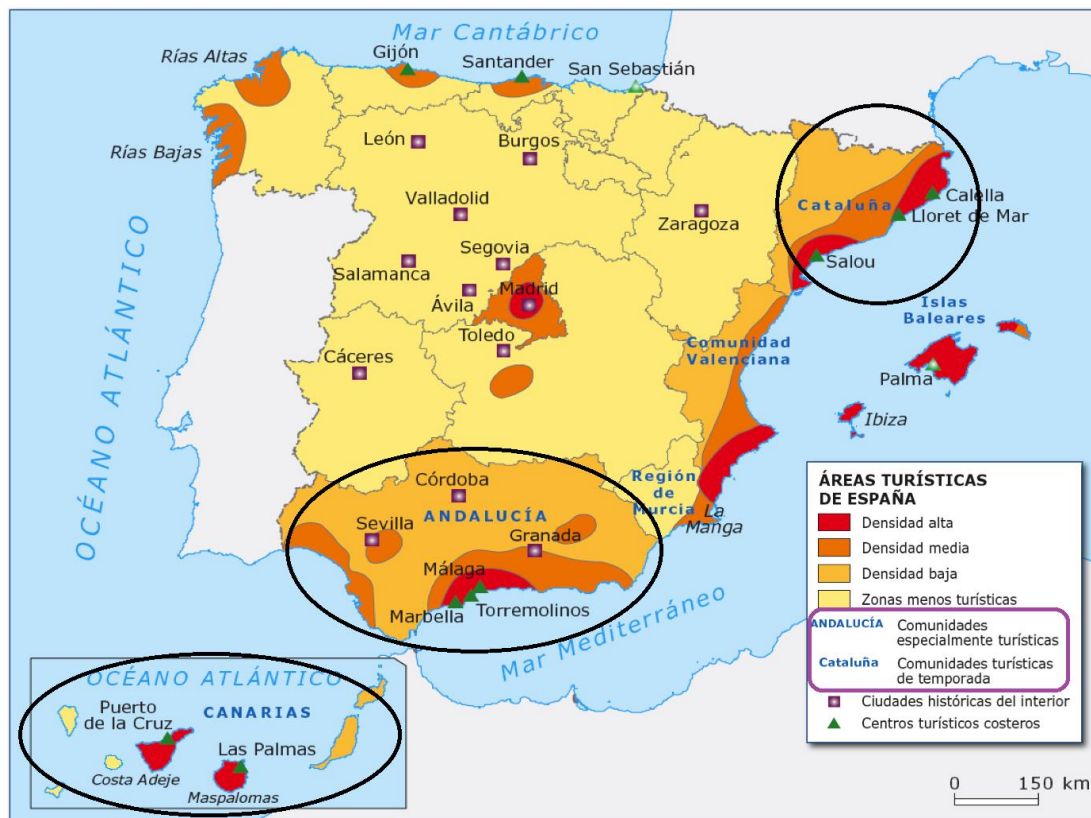


Figura 1.1. Áreas turísticas de España
Fuente: Elaboración propia a partir de "pzc-pics"

La figura 1 muestra las áreas turísticas de España, según la densidad de turistas de cada CC.AA. Cataluña, Andalucía y Canarias se encuentran entre las CC.AA. con una densidad más alta, junto a Madrid, Islas Baleares y Comunidad Valenciana.

1.3 JUSTIFICACIÓN

Desde un primer momento, partiendo de la base de que era necesario escoger un tema, lo fundamental era plantear en que CC.AA iba a centrar mi trabajo y a que normativa iba a enfocarlo.

El turismo en España constituye una de las principales fuentes económicas del país. Decidí centrarme en las viviendas de uso turístico porque pienso que pertenecen a un sector que hasta hace relativamente poco tiempo ha estado apartado de la sociedad, de ahí su falta de regulación. Cuando se habla de viviendas turísticas, cantidad de personas piensas en apartamentos turísticos, sin saber que se trata de algo distinto con una regulación propia en nuestro país. Por eso pretendo con este trabajo, aportar información sobre este tipo de viviendas y sobre su regulación.

He decidido centrarme en Andalucía, Canarias y Cataluña, porque en el ámbito turístico y en mi opinión, también en el cultural, son tres de las CC.AA más importantes de España, junto con Baleares, Madrid y Comunidad Valenciana, como muestra la siguiente figura:

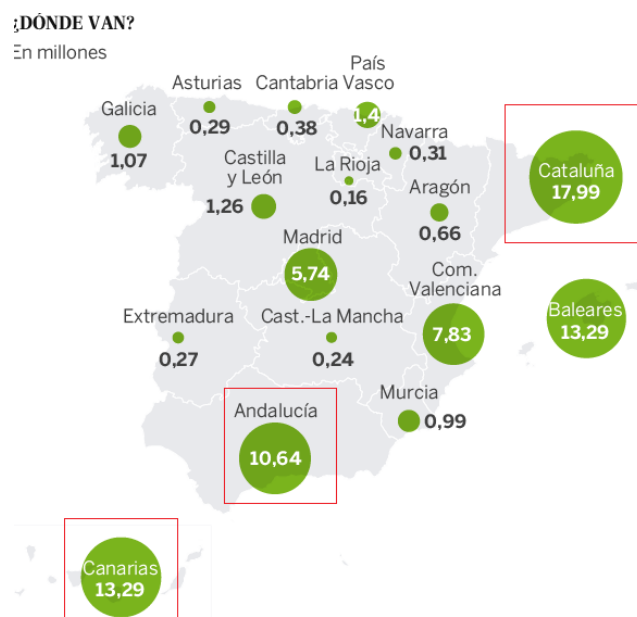


Figura 1.2: Puntos más turísticos de España

Fuente: ELPAIS

También he decidido centrarme en estas CC.AA en concreto porque pienso que son Comunidades Autónomas muy diferentes, en el ámbito geográfico, cultural, político, etc. Aunque a medida que he ido haciendo el trabajo me he dado cuenta de que las CC.AA de Canarias y Andalucía tienen bastante en común en la regulación de las viviendas de uso turístico.

1.4 INSTRUMENTOS

Para la realización de este trabajo se ha hecho uso de análisis estadísticos, páginas Web, artículos de prensa, representaciones gráficas y tablas, entre otros.

Estos instrumentos son los citados a continuación:

- La Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, el BOJA, la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias y el Portal jurídico de Cataluña han sido los instrumentos utilizados para encontrar los Decretos vigentes sobre la normativa de viviendas turísticas en las tres CCAA.
- El Decreto 28/2016 (Andalucía), el Decreto 113/2015 (Canarias) y el Decreto 159/2012 (Cataluña), para hacer el análisis detallado de cada definición y lograr el objetivo de obtener una definición común que englobe los aspectos de los tres Decretos.
- Para entender por qué es necesaria una regulación específica en cada Comunidad Autónoma, en adelante C.A, y no una común estatal, se ha hecho uso del trabajo de Fernández - Figares Estévez E. (2015) sobre las regulaciones de viviendas turísticas, del estudio de Melgosa Arcos F.J. sobre "La Constitución española y el Turismo" en la obra colectiva "La Constitución española en su XXV aniversario", además se han extraído del BOE La Constitución Española de 1978, las leyes del Estatuto de Autonomía por las que se delega en la Comunidad Autónoma la regulación del turismo y las leyes de turismo de cada C.A.
- El trabajo de De la Encarnación A.M (s.f.) sobre el Alojamiento Colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales y el trabajo de Guillén Navarro N.A y Iñiguez Berrozpe T. (2016) sobre la Acción Pública y Consumo Colaborativo: Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. Han servido a la hora de relacionar el tema de las viviendas turísticas con el consumo colaborativo. Estos trabajos han aportado mucha información para este estudio.

- A la hora de analizar el uso de las viviendas turísticas en España y su evolución a lo largo del tiempo, se han utilizado numerosos datos estadísticos elaborados por Turespaña, Familitur y el INE. Han servido para entender la importancia de este tipo de viviendas en nuestro país a lo largo del tiempo. A partir de estos datos estadísticos, se han recogido los correspondientes resultados turísticos necesarios para la realización de Gráficos y Tablas.
- El instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, junto con los Informes y estudios procedentes de la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía (AVVA) han servido como base para encontrar datos generales sobre la provincia. En el caso de Canarias, nos han servido de datos procedentes de Promotur. turismo de Canarias, del portal de estadísticas de turismo para profesionales del sector del Instituto Canario de estadística (ISTAC) y artículos de prensa del diario ELDIA.es. Por último para información sobre Cataluña, se han utilizado datos procedentes de IDESCAT, del INE y de artículos de prensa del diario ElComercio.es.
- Por último a la hora de hacer un análisis detallado de cada Decreto para su posterior comparación, aparte de los propios Decretos, se ha utilizado el trabajo de Fernández - Fígares Estévez E. (2015) sobre la Regulación legal de las viviendas vacacionales en Canarias, Fernández - Fígares Estévez E. (2015) sobre el Alquiler de viviendas turísticas vacacionales en Andalucía y Fernández - Fígares Estévez E. (2015) sobre el Alquiler de vivienda de uso turístico en Cataluña.
- Todas las Gráficas y tablas a excepción de algunas, han sido elaboradas por mí a partir de datos del INE, Turespaña, Familitur, Frontur y Egatur entre otros.

Se han utilizado un total de cincuenta y dos fuentes distintas para la elaboración de este Trabajo de Fin de Grado. De las cuales un 71% son fuentes primarias, es decir, contienen información nueva y original. El 29% son fuentes secundarias, es decir, que contienen información organizada y elaborada, producto del análisis de documentos primarios originales.

Dichas consultas han tenido lugar en el periodo comprendido entre el 28/03/2017 y el 12/05/2017. Los datos obtenidos en su mayoría son datos comprendidos entre 2014 y 2017.

1.5 LIMITACIONES

Las dificultades que he encontrado a la hora de llevar a cabo mi estudio, han sido varias.

Las mayores limitaciones que he encontrado han sido a la hora de obtener información en castellano, cuando buscaba información sobre Cataluña. Esto no solo ha ocurrido a la hora de encontrar el Decreto 159/2012, sino que ha sucedido también en la búsqueda de más documentos. Por otro lado, también se ha encontrado escaso material estadístico sobre las viviendas turísticas en Cataluña. Para obtener esta información estadística, se ha utilizado IDESCAT en cifras, que son las siglas del Instituto de Estadística de Cataluña. En IDESCAT no existe información de viviendas turísticas como tales, por lo que hemos encontrado enormes dificultades para poder adaptar la información aportada sobre alojamientos extrahoteleros a las viviendas turísticas, por ello todos los datos aportados son datos aproximados y no exactos.

Otra limitación a tener en cuenta ha sido que durante la realización de este trabajo, en concreto el 26 de Abril del 2017, hubo una modificación por parte del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, del Decreto 113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que la dificultad aumentó ya que nos vimos en la obligación de modificar puntos del trabajo o incluso hacerlos de nuevo, teniendo en cuenta estos cambios recientes. Al haber sido tan reciente la respuesta del Tribunal Superior de Justicia de Canarias al recurso que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia interpuso en 2015, aún no existe un Decreto actualizado que recoja estas modificaciones, por lo que ha supuesto una dificultad añadida.

CAPÍTULO 2.

INTRODUCCIÓN

2.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICAS O VIVIENDAS VACACIONALES

A pesar de que en el presente trabajo se compara la regulación de viviendas turísticas de tres CC.AA de España, y que cada uno de estos Decretos da una definición de viviendas turísticas, con características determinadas, se presenta una definición general que integre las definiciones de los tres Decretos, esta sería la siguiente:

Se considera vivienda turística, vacacional o de uso turístico, aquella que es cedida por su propietario o propietarios a terceros, a cambio de un precio, con carácter habitual y con fines turísticos.

2.1.1 Puntos comunes y no comunes sobre la definición en cada Decreto.

Como se ha dicho anteriormente en los tres Decretos hay un artículo dedicado a la definición; de vivienda con fines turísticos en el caso de Andalucía, de vivienda vacacional en el caso de Canarias y de vivienda de uso turístico en el caso de Cataluña.

En primer lugar, en el Artículo 3 del capítulo I del Decreto 28/2016 del 2 de febrero, en adelante D28/2016, de viviendas con fines turísticos (Andalucía), se define por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, - aquel suelo destinado a las viviendas, pudiendo ser viviendas multifamiliares, unifamiliares o una comunidad, - donde se oferte a cambio de un precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la C.A, de forma habitual y con fines siempre turísticos. Para el cumplimiento de los requisitos de habitualidad y fines turísticos de la actividad, la comercialización de la vivienda debe ser a través de canales de oferta turística. El Decreto considera que los canales de oferta turística podrán ser las agencias de viaje, las empresas mediadoras de servicios turísticos y aquellos canales en los que exista la posibilidad de reservar alojamiento.

En el caso de Canarias, es en el Artículo 2 del capítulo primero del Decreto 113/2015 de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma, en adelante D113/2015, donde se define el concepto de "vivienda vacacional". Tiene bastantes similitudes con la definición del D28/2016, ya que al igual que en este, las viviendas deben ser cedidas a cambio de un precio, cumpliendo con los requisitos de habitualidad y teniendo un objetivo único de vivienda vacacional, es decir, una finalidad turística. Para ello también deben ser comercializadas y promocionadas a través de canales de oferta turística, en este caso se incluyen como tales, las centrales de reservas, los canales de intermediación virtual y la publicidad.

En Noviembre de 2015, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en adelante CNMC, presenta un recurso al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, solicitando la nulidad del Artículo 3.2 del D113/2015 (*Art 3.2: Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento, las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentre dentro de las zonas turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*). Según la CNMC, algunos artículos del Decreto suponían un obstáculo para el desarrollo de esta actividad, no solo el Artículo 3.2, sino también el Artículo 13.1 y el Artículo 2.a, por lo que también afecta a la definición de vivienda vacacional. Refiriéndonos a este último caso, la definición inicial supone que las viviendas deben ser cedidas en su totalidad para ser consideradas viviendas vacacionales, entre otros aspectos citados anteriormente. El Tribunal Superior de Justicia de Canarias, responde a este recurso y anula la obligación de cesión total de la vivienda, pudiéndose, a partir de ahora, comercializar por habitaciones de forma individual.

En el Decreto 159/2012, de 20 de Noviembre, de establecimiento turístico y de viviendas de uso turístico, (en adelante D159/2012), Cataluña, se definen las viviendas de uso turístico, en el artículo 66 del título II. Los puntos comunes con la definición del D28/2016 son que la actividad debe ser remunerada, debe tener carácter habitual y la vivienda debe ser cedida a terceros. En cambio con la definición del D113/2015 a lo anteriormente citado, se le suma que ambos hacen referencia a que las viviendas, para ser consideradas turísticas, deben estar en condiciones de uso inmediato, deben cumplir los requisitos previstos en el Decreto determinado y deben ser cedidas al completo o en su totalidad y no por habitaciones/estancias (Aunque actualmente esto no es una similitud ya que en el D113/2015 la premisa de cesión completa de la estancia ha quedado recientemente anulada). También se especifica lo que se considera estancia de temporada o cesión temporal y cesión reiterada o forma habitual

Tanto en el Decreto de Andalucía como en el Decreto de Canarias, hay un artículo dedicado al ámbito de aplicación. Tras aclarar las definiciones que en cada caso se aplican al concepto de vivienda turística, analizamos lo que no se considera vivienda turística, es decir, aquellas que están fuera del ámbito de aplicación de estos Decretos.

En el caso de Andalucía quedan fuera del ámbito de aplicación:

- Aquellas en las que se incumpla el requisito de contraprestación económica por el servicio ofertado.
- Aquellas contratadas más de dos meses por un mismo usuario, de forma continuada.
- Aquellas situadas en un medio rural, ya que tienen su propia regulación¹.
- Los apartamentos turísticos, ya que tienen su propia regulación².

En el caso de Canarias actualmente no quedan excluidas del ámbito de aplicación las viviendas situadas en suelo turístico dentro de zonas turísticas, urbanizaciones turísticas o urbanizaciones mixtas (turísticas y residenciales), debido a la anulación de este precepto por parte del tribunal superior de justicia de Canarias³.

El Decreto de Cataluña, no especifica el ámbito de aplicación en ninguno de sus artículos.

2.2 LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA

España es uno de los países más turísticos del mundo, gracias al gran número de atractivos que posee, es el segundo país con más ciudades patrimonio de la humanidad y el tercero en número de espacios naturales declarados reservas de la biosfera. Además cuenta con una magnífica localización geográfica, con un amplio litoral, con un clima favorable, etc. Estos son solo algunos de los recursos que nuestro país puede aportar al resto del mundo. Por ello desde que en los años 60 del pasado siglo, se consolida España como destino turístico, el turismo no ha parado de crecer y evolucionar.

En los últimos años el número de viviendas secundarias ha aumentado. El Instituto Nacional de Estadística, INE, define vivienda secundaria como aquella cuyo uso es esporádico o aquella utilizada de forma habitual o no estacional, pero sin tener carácter residencial, por ejemplo para alquileres sucesivos de corta duración, vivienda de uso turístico. Según datos del INE (2011), el número de viviendas secundarias ha aumentado en una década (2001-2011) un 0,8%.

Las viviendas de uso turístico, son la primera opción de los turistas internos, es decir, nacionales y la segunda opción de los turistas extranjeros, siendo en este caso la primera los establecimientos hoteleros (Turespaña, Familitur 2015).

¹Art 48 Ley 13/2011 y D20/2002.

² El Decreto 194/2010 de 20 de Abril, de establecimientos de apartamentos turísticos figura como D194/2010.

³ Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, figura como L2/2013

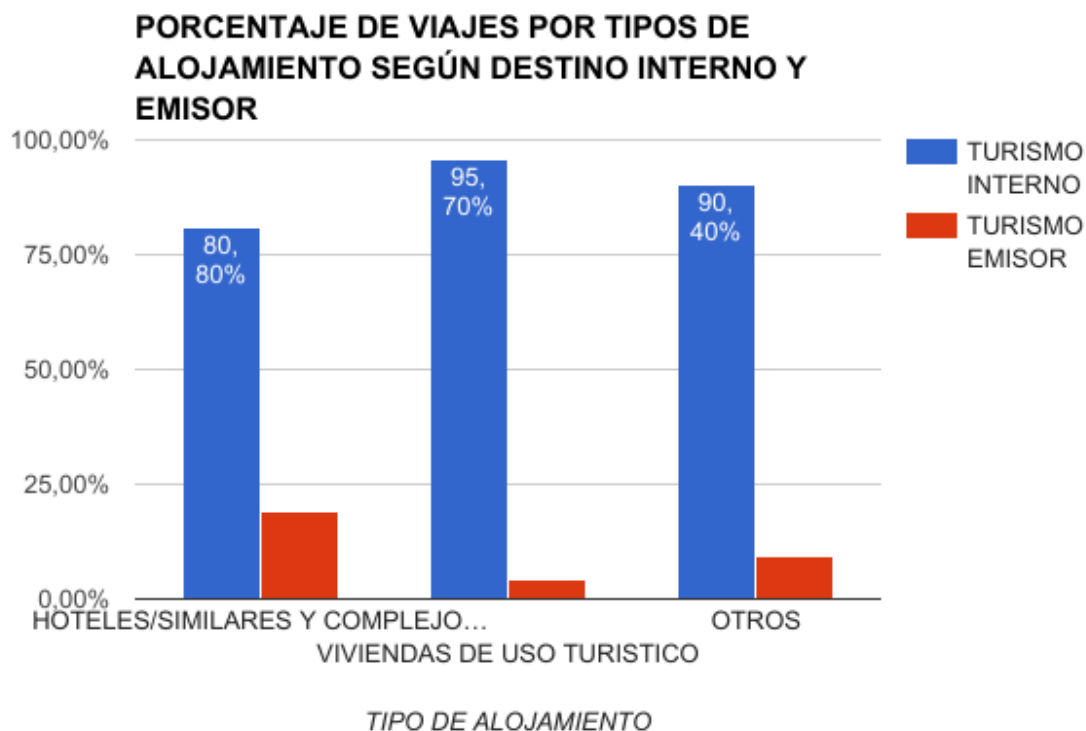


Gráfico 2.1: Porcentaje de viajes por tipos de alojamiento

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Familitur (2014). Movimientos turísticos de los españoles.

*Viviendas de uso turístico incluye: Vivienda propia, Vivienda Alquilada, Vivienda de familiares o amigos

* Otros: Incluye camping/caravana, especializados, casa rural y otros alojamientos.

Se puede observar que aproximadamente un 96% de los españoles elige las viviendas de uso turístico para alojarse.

Si analizamos la evolución del número de turistas que se han alojado en viviendas turísticas/alquiladas en España durante un periodo de cinco años (2010-2015) obtenemos los siguientes resultados:

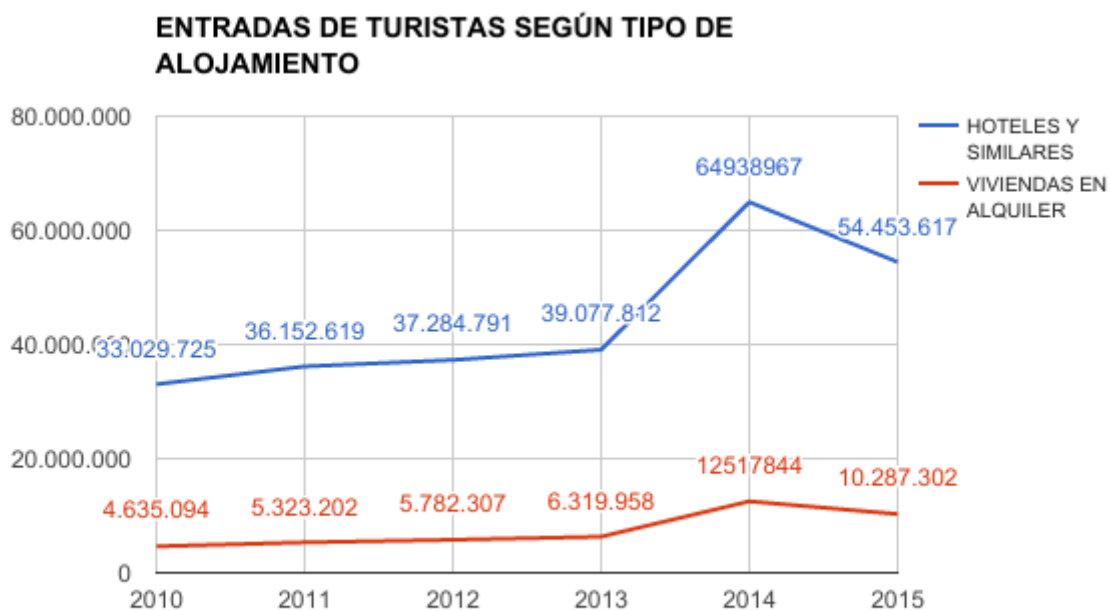


Gráfico 2.2: Entradas de turistas por tipos de alojamiento

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de "S. G. de Conocimiento y Estudios Turísticos - www.iet.tourspain.es"

Los hoteles y similares siempre han destacado como el alojamiento más utilizado para estancias. Se observa que las entradas a este tipo de alojamiento mantenían una línea continua en número de turistas aproximadamente durante tres años, siempre creciente, pero con diferencias poco notables. En 2014 hay un aumento destacable en el número de turistas que se alojan en hoteles, volviendo a bajar en 2015, pero quedándose muy por encima de las cifras anteriores. Si calculamos el porcentaje de variación en hoteles de 2010 a 2015, es aproximadamente de un 7,5%.

Las viviendas en alquiler también han sufrido una evolución positiva con el paso del tiempo. Al igual que en los hoteles, el número de entradas para este tipo de alojamiento fue bastante igualado durante tres años y en 2014, aumentaron en un 50% con respecto al año anterior. Calculando el porcentaje de variación en cinco años, obtenemos un 12,6% frente al 7,5% en hoteles. Este hecho nos indica que en la actualidad, las viviendas turísticas en nuestro país están en auge.

Es importante también analizar sobre el gasto en viviendas de uso turístico que se produce en España.

	Gasto Total*		Gasto Medio Persona		Gasto Medio Diario		Estancia Media	
	Mill. Euros	% Var	Euros	% Var	Euros	% Var	Noches	% Var
Total	63.035	6,4	971	-0,6	109	0,2	9	-0,9
Alojamiento hotelero	40.176	3,7	979	-1,2	144	-0,8	7	-0,4
Alojamiento no hotelero	22.859	11,3	957	0,6	77	3,4	12	-2,8
Alojamiento en propiedad	4.580	7,3	1.020	-0,8	60	1,9	17	-2,6
Alojamiento familiares/amigos	5.519	4,1	688	-1,8	69	-1,3	10	-0,5
Alojamiento en alquiler	9.443	15,2	1.276	-1,6	90	5,1	14	-6,3
Otros Alojamientos	3.316	19,7	833	6,9	95	7,0	9	-0,1

Tabla 2.1: Gasto de turistas según el tipo de alojamiento

Fuente: Turespaña, Egatur (2014)

Analizando de manera detallada estos datos, podemos observar que el Gasto Medio Diario de los turistas alojados en viviendas turísticas, tiene una variación de 5,1% de un año a otro, en cambio este dato en el caso de los alojamientos hoteleros es de -0,8%. Este hecho indica que el impacto económico de las viviendas turísticas en nuestro país es positivo, también decir que la estancia media en este tipo de alojamiento es el doble que en alojamientos hoteleros, por lo que el gasto medio por persona será también más alto⁴.

2.3 ¿POR QUÉ UNA REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA CADA COMUNIDAD Y NO UNA COMÚN ESTATAL?

En 1978 entra en vigor la Constitución Española, que como bien sabemos es nuestra norma suprema.

Desde la entrada en vigor de la misma, las CC.AA, según el Artículo 148. 1, pueden si así lo desean, asumir competencia hasta en veintidós materias distintas, entre ellas, en el puesto 18º la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. No se trata de una imposición, sino que les da la posibilidad de acogerla o no.

Debido a esto, las CC.AA que lo deseen pueden regular las viviendas de uso turístico o viviendas vacacionales ya que es una actividad dentro de la promoción y ordenación del turismo. A pesar de ello, debido al carácter multidisciplinar del turismo, el Estado podrá intervenir directa o indirectamente sobre el turismo.

⁴ Guillén Navarro Nicolás Alejandro e Iñiguez Berrozpe Tatiana (2016).

Aquellas CC.AA que optan por regular la actividad turística, por lo general regulan todo el sector turístico en base a la Ley General o Ley de Ordenación del Turismo específica de cada una de ellas. Cuando exista además un Decreto que regule las viviendas de uso turístico, se deben cumplir las normas y requisitos que establezca la regulación de la C.A y no la estatal.

Como ya hemos dicho, asumir esta competencia es algo opcional. Por lo que también hay CC.AA que deciden no regular esta actividad ni de forma general, con la Ley General de Turismo, ni de forma específica, a través de un Decreto. En este caso la C.A no tiene el derecho a sancionar una actividad que no regula.

También hay casos de CC.AA que asumen su competencia en materia turística, de manera parcial, es decir, tienen una Ley General de Turismo, pero no tienen una regulación específica para las viviendas turísticas.

Todas las CC.AA han asumido, en sus Estatutos de Autonomía la competencia en materia turística.

Andalucía tiene competencia en materia de turismo, según el Artículo 71 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. En este artículo se describen las competencias que tiene la comunidad en materia de turismo, como la ordenación y planificación del turismo, la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos, etc. En base a este artículo se aprueba la Ley 13/2011 de turismo de Andalucía que en sus disposiciones generales, redacta los motivos por lo que se crea esta Ley, uno de ellos es el siguiente: *“El turismo se configura como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante dinamismo y siendo, durante las últimas décadas, una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico.”*

En la introducción del D28/2016, se redactan las causas por las que se hace necesaria la regulación de viviendas de uso turístico en Andalucía: En los últimos años, ha aumentado el número de usos de alojamiento privado con fines turísticos y esta actividad fomenta la competencia desleal, el intrusismo y la clandestinidad, por lo que se hace necesaria una regulación que establezca unas garantías de calidad y seguridad pública y para los usuarios turísticos, que fomente y obligue al respeto del medio ambiente y del entorno urbano y que exija un censo de viviendas turísticas de Andalucía para evitar las actividades clandestinas.

Canarias, asume esta competencia a través del Artículo 30, apartado 21 (turismo), de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de Agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias. En este artículo son citadas las competencias exclusivas de la C.A y entre ellas, en el número 21 se encuentra el turismo. La regulación del turismo en Canarias, se hace a través de dos normas, la Ley 7/1995 de Ordenación de Turismo de Canarias, en adelante L7/1995 y el D113/2015. En este último, se especifican las causas que justifican la necesidad de una regulación específica para las viviendas vacacionales, son las siguientes:

- *“La L7/1995 establece que los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de las modalidades hotelera o extrahotelera; así como que el Gobierno de Canarias reglamentará los tipos de establecimiento comprendidos dentro de cada modalidad.”*
- *La Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, en su artículo 1.2.e añade una letra al artículo 5 de la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos por la que, queda excluida del ámbito de aplicación de la citada ley - al igual que en el D28/2016, no se considera servicio de alojamiento o servicio turístico- “ 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”*

Debido a lo anterior, se requiere una regulación donde se determinen los requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, siendo incorporadas a la regulación de establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología extrahotelera.

La C.A de Cataluña, también se acoge a su derecho en materia turística. Lo hace a través de la Ley Orgánica 6/2006 del 19 de Julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, en concreto en el Artículo 171, que cita las competencias en materia turística que tiene la Generalitat de Cataluña. El la letra “C” del artículo menciona la competencia en *regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos y la gestión de la red de establecimientos turísticos de titularidad de la Generalitat*.

Inicialmente, las viviendas de uso turístico estaban reguladas por el Decreto 164/2010 de regulación de viviendas de uso turístico, pero con la entrada en vigor de la Ley 9/2011 de promoción de la actividad económica, se han producido algunas modificaciones importantes en dos leyes básicas: en la Ley 13/2002 de turismo de Cataluña y en la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda. Estas modificaciones hacen que se haga necesaria una reordenación de la normativa que afecta a los alojamientos turísticos y a las viviendas turísticas, pero también, y más importante en el caso que nos afecta, la creación de un solo Decreto que integre la regulación de ambas, este es el Decreto 159/2012 del 20 de Noviembre de Establecimientos de Alojamiento Turístico y de Viviendas de Uso Turístico.

2.4 ECONOMÍAS COLABORATIVAS: CONSUMO COLABORATIVO Y DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO

2.4.1 Consumo Colaborativo

Es innegable que la crisis económica que afecta al mundo desde 2007, ha afectado de manera negativa a nuestro país. Es una situación por la que el malestar social y el descontento con el sistema nacional han aumentado.

Uno de los cambios que ha supuesto la disminución del poder económico de los individuos, es que si antes se aspiraba a ser “propietario”, ahora se le da más valor al “uso”, es decir, una nueva forma de consumo en la que lo más importante es poder disfrutar de los bienes y servicios y no la propiedad en sí.

Por ello, surgen nuevas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, como portales Web, plataformas virtuales, aplicaciones, etc. pero hay que tener en cuenta que la oferta en estos canales es muy amplia y no garantiza siempre, un buen servicio o una garantía para los usuarios. (D28/2016).

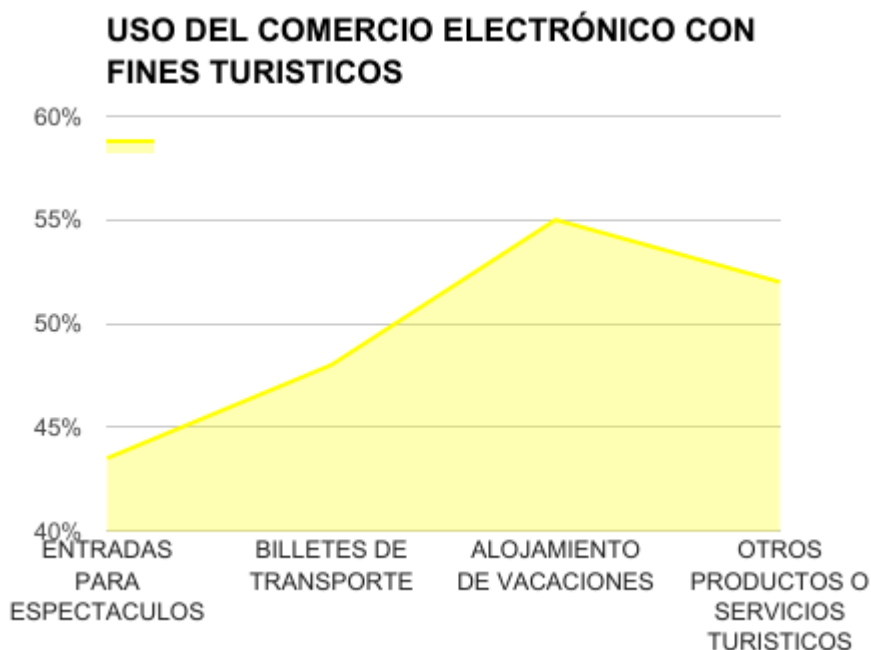


Gráfico 2.3: Uso del comercio electrónico con fines turísticos

Fuente. Elaboración propia a partir de datos del INE (2015). Datos aproximados.

Los datos del INE (2015) señalan que el alojamiento turístico es el producto más comprado a través de Internet con un 55%, seguido de la compra de otros servicios destinados al turismo. Esto hace evidente la importancia de Internet en la comercialización de los productos y servicios turísticos.

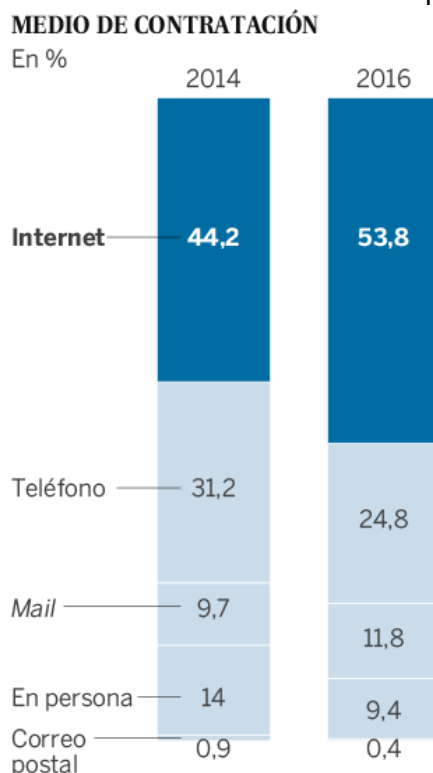


Gráfico 2.4: Medios de contratación de servicios turísticos

Fuente: Home Away. EL PAIS

Estas plataformas han evolucionado y se han asentado en varios nichos de mercado, en España uno de los subsectores que se ha visto más afectado es el del alojamiento turístico, como ejemplo tenemos a “Airbnb” (o “Uber” en el caso del sector de vehículos compartidos).

Debido a que este subsector del turismo se ha visto caracterizado a lo largo de los años por su falta de regulación específica y la incertidumbre, estas plataformas virtuales han provocado que las viviendas de uso turístico comercializadas a través de ellas, se conviertan en una competencia directa para los alojamientos turísticos reglados como los hoteles y también en una preocupación para la administración pública de España ya que a día de hoy las ofertas existentes en estas plataformas posibilitan los alquileres no sólo de viviendas completas sino, sobre todo, de habitaciones dentro de la misma vivienda y algunas de estas situaciones, no tienen cabida en el ordenamiento jurídico por el momento⁵. A pesar de que estas actividades no están reguladas, se deben encuadrar dentro de una norma jurídica para que dejen de ser consideradas clandestinas por parte de la Administración pública, ya que se debería considerar un avance por su manera positiva de afectar al medio ambiente, a la eficiencia de recursos y la sostenibilidad⁶.

⁵ De la Encarnación A.M - EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PLATAFORMAS VIRTUALES. 2016

⁶ “Como toda transformación económica disruptiva, la economía colaborativa supone un cambio de paradigma, una nueva perspectiva frente a las formas tradicionales de entender el acceso al alojamiento en cualquiera de sus segmentos, y por todo ello, carente de regulación. Sin embargo, a pesar de que se abogue por la no regulación de estas nuevas actividades, es fundamental dotarlas de una respuesta jurídica adecuada para que dejen de ser considerados «alojamientos clandestinos» por gran parte de las Administraciones Públicas de este país. Se plantean, así, dos posibles alternativas en cuanto a la forma de regular esta nueva situación. La primera pasa por adecuar la regulación existente a estos nuevos modelos

económicos, lo que a nuestro parecer es ciertamente complicado al tratarse de dos escenarios muy distintos, pero que bien podría suponer una situación de contingencia. La segunda implica dotar de contenido jurídico a esta nueva realidad social,

Por último decir, que la Unión Europea, piensa que la economía colaborativa es una de las claves de innovación que pueden afectar de manera positiva al desarrollo. Por ello, intenta crear un entorno que fomente la participación en las economías colaborativas de forma responsable. Se crean así, una serie de recomendaciones que sirven de ayuda a todos los estados miembros y como garantía, la Comisión Europea se encargará de hacer un seguimiento de precios y calidad de servicios. Son las siguientes:

- *“¿Quién es responsable en caso de que surjan problemas? Las plataformas colaborativas pueden quedar exentas de responsabilidad por la información que almacenan en nombre de los que ofrecen el servicio. Esto no debería ocurrir, es decir, no deberían quedar exentas de responsabilidad por los servicios que ofrecen ellas mismas. La Comisión anima a las plataformas colaborativas a que sigan adoptando medidas voluntarias para luchar contra los contenidos ilegales en Internet y para aumentar la confianza.”*
- *“¿Cómo protege a los usuarios la legislación de la UE? La prioridad es garantizar a los consumidores un alto nivel de protección con respecto a las prácticas comerciales desleales.”*
- *“¿Cuándo existe una relación de empleo? A pesar de ser competencia nacional, La Comisión anima a tener en cuenta criterios como la relación de subordinación a la plataforma, la naturaleza del trabajo o la remuneración a la hora de decidir si puede considerarse a una determinada persona como trabajador de una plataforma.”*
- *“¿Qué fiscalidad se aplica? Los prestadores de servicios de la economía colaborativa deben pagar impuestos. Los impuestos pertinentes incluyen las normas sobre la renta de las personas físicas, el impuesto de sociedades y el impuesto sobre el valor añadido. Se anima a los Estados miembros a que sigan simplificando y clarificando la aplicación de las normas fiscales a la economía colaborativa. Las plataformas colaborativas deberían prestar su total colaboración a las autoridades nacionales para registrar la actividad económica y facilitar la recaudación de impuestos⁷.”*

existente en prácticamente todos los sectores de la actividad económica, estableciendo una ordenación propia diferenciada, que no trate necesariamente de encuadrar el fenómeno en categorías ya existentes sino que, consciente de sus particularidades, trate de dotarlo de una regulación ad hoc. Esta es la opción elegida por nuestras Comunidades Autónomas” Ana María De la Encarnación Profesora asociada -Universidad de Valencia- EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PLATAFORMAS VIRTUALES. 2016

⁷Comisión Europea-comunicado de prensa. “UNA AGENDA EUROPEA PARA LA ECONOMÍA COLABORATIVA” Bruselas, 2 de junio de 2016

CAPÍTULO 3.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO

3.1 ANDALUCÍA

3.1.1 Aspectos generales de la Comunidad Autónoma

Andalucía es una de las CC.AA más importantes de España. Es la C.A con mayor número de habitantes y la segunda en superficie, después de la comunidad de Castilla y León.

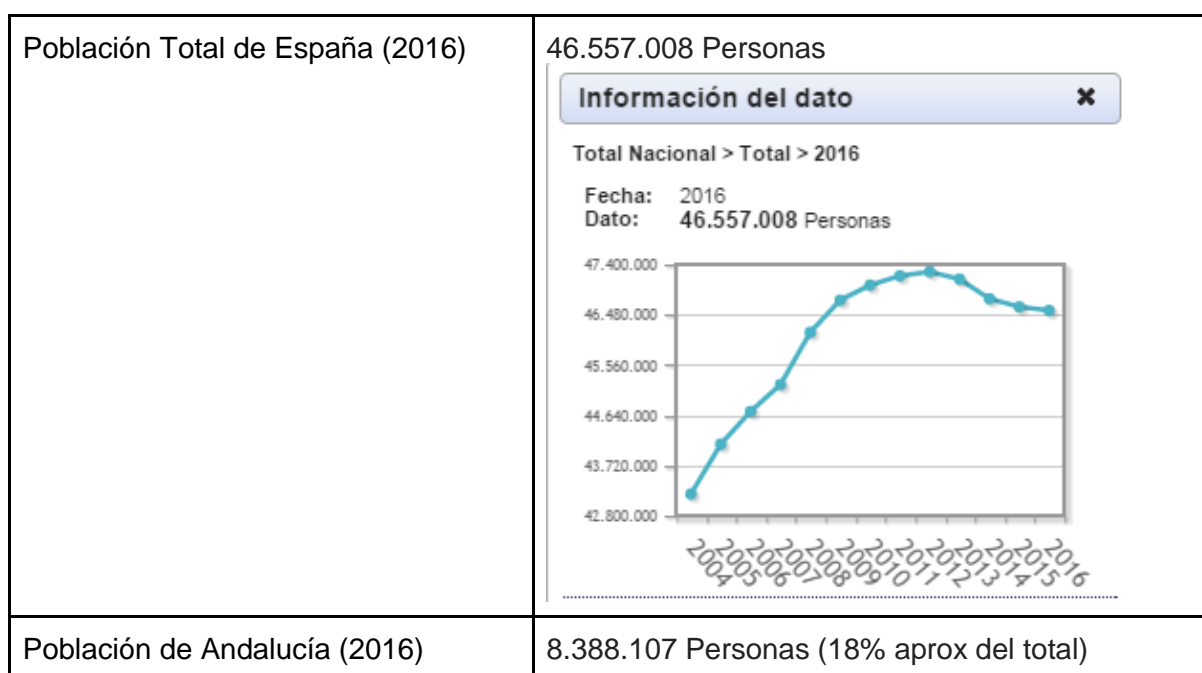


Tabla 3.1: Comparativa de la población total con la población por comunidad

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE (2016) Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero.

Con respecto al turismo, es una de las CC.AA que más destaca, gracias a su clima, sus playas y sierras, la variedad de paisajes, el marcado carácter diferenciador de sus habitantes, las tradiciones bien conservadas, etc. Por todo ello, la oferta turística en Andalucía es muy variada. Está presente desde el turismo de nieve, por ejemplo en Sierra Nevada (Granada), hasta el turismo de sol y playa que es el que predomina debido al buen clima y a las numerosas playas, tanto mediterráneas como atlánticas, pasando por el turismo activo en las numerosas sierras y el turismo gastronómico, entre otros. Está compuesta de 8 Provincias, siendo su capital la ciudad de Sevilla.

- La Provincia de Sevilla, cuenta con numerosos atractivos turísticos, según las estadísticas, la ciudad de Sevilla es una de las ciudades más deseadas por los turistas debido a su clima, al arraigo a sus tradiciones como la Semana Santa o la famosa Feria de Abril y también por el carácter histórico de sus monumentos, destacando La Giralda, La Catedral y La Torre del Oro, entre otros.
- En Granada se encuentra La Alhambra, monumento histórico declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO y una de las 7 maravillas del mundo. También en Granada encontramos la estación de esquí de Sierra Nevada como recurso turístico.

- Córdoba, fue durante siglos capital del Islam en la Península Ibérica. Como herencia de ese importantes periodo histórico, se destaca La Mezquita, como uno de sus principales recursos turísticos de interés mundial.
- En Málaga predomina claramente el turismo de sol y playa. En está provincia se encuentra la famosa Costa del Sol, que es visitada cada año por miles de turistas, normalmente caracterizados por una alto poder adquisitivo, sobretodo en la zona de Marbella. En Antequera también existe la oferta de un turismo activo o turismo histórico, debido a la presencia del parque nacional del Torcal, que contiene restos prehistóricos. Y en la ciudad de Málaga destacan sus numerosos museos.
- Almería también es una Provincia que destaca por sus numerosas playas, pero tiene una característica que la diferencia del resto de provincias y es su carácter desértico.
- Huelva, es la provincia más occidental de Andalucía, probablemente en Huelva el tipo de turismo que predomina es el turismo de sol y playa y el gastronómico. Cuenta con paisajes muy diversos y diferentes. Como productos de la Sierra destacan el Jamón ibérico y las setas (en temporada) y como productos de la costa, destacan la Gamba y el Choco.
- En la Provincia de Jaén predomina el turismo activo, se da en la famosa Sierra de Cazorla, conocida por ser el lugar de nacimiento del río Guadalquivir.
- Por último Cádiz, la tacita de Plata de Andalucía. Destacan sus playas y sus costumbres populares como el Carnaval.

Tras está breve descripción general de Andalucía, pasamos a analizar sus datos turísticos, basándonos en los turistas.

Según el instituto de estadísticas y cartografía de Andalucía, en el año 2016, está comunidad recibió un total de 28.177.147 de turistas, esto supone aproximadamente un 36% del total de turistas de España en ese año. La evolución en número de turistas en cinco años ha sido la siguiente:

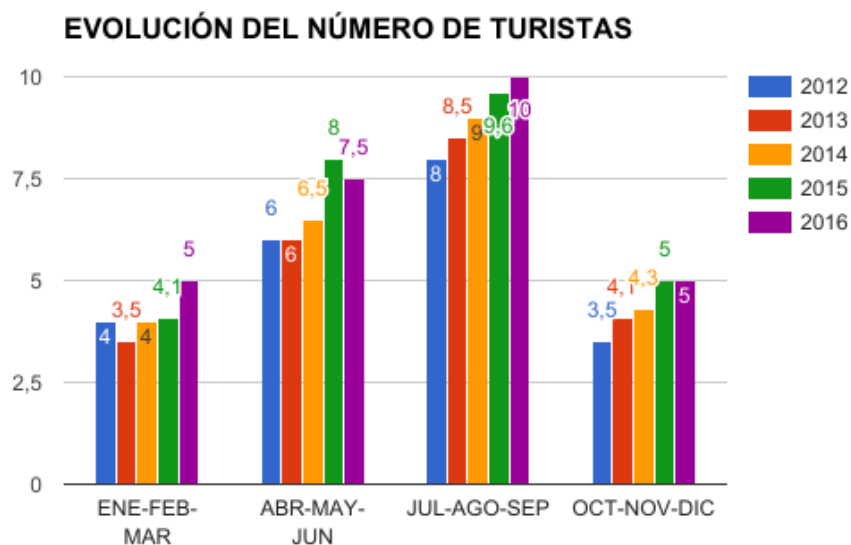


Gráfico 3.1: Evolución del número de turistas en Andalucía por trimestres del año

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del instituto de estadística y Cartografía de Andalucía

Se puede observar que es el tercer trimestre, es decir, los meses de Julio a Septiembre, los que más afluencia de turistas tienen en los últimos cinco años. Esto posiblemente se deba a que son los meses de verano y por lo tanto los meses de temporada alta en Andalucía.

Ahora pasamos a analizar el porcentaje de turistas según la provincia dentro de Andalucía y también la estancia media que se produce en cada caso:

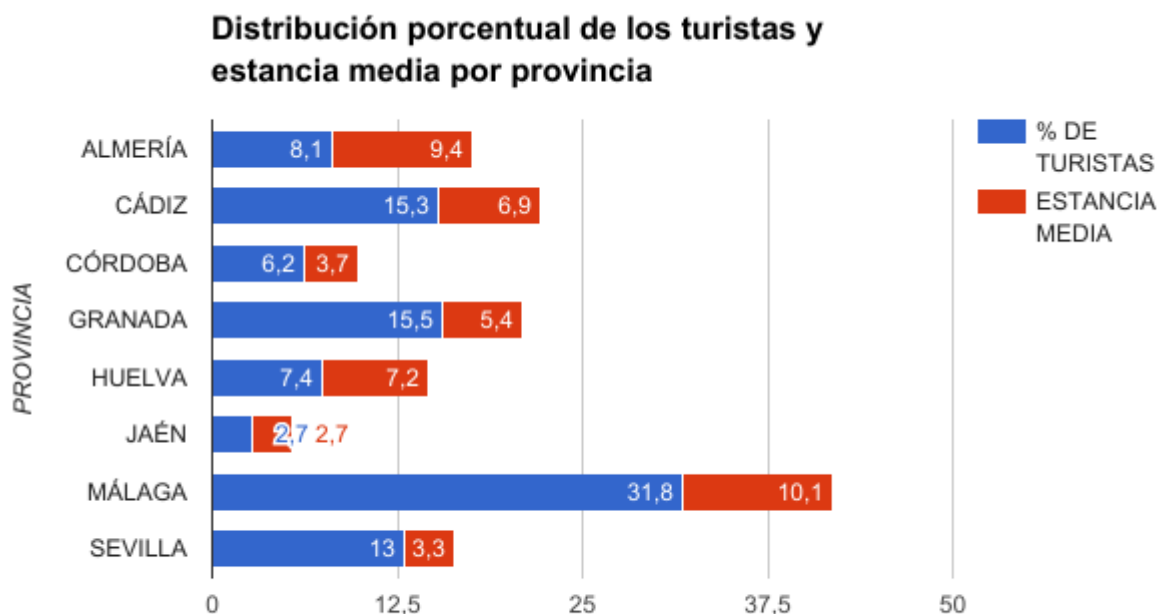


Gráfico 3.2: Distribución porcentual de los turistas y estancia media por provincia

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del instituto de estadística y cartografía de Andalucía

La Provincia con menor estancia media y menor porcentaje de turistas es Jaén, esto puede ser debido a que Jaén es una Provincia de interior, por lo que carece de playas y el turismo que predomina en la mayoría de la CC.AA es el turismo de sol y playa, por lo que tiene un atractivo menor para los turistas. En contraposición a esto, Málaga es la Provincia con más porcentaje de turistas y con mayor estancia. El dato de Sevilla, es curioso, ya que el porcentaje de turistas es el segundo más alto después de Málaga, sin embargo, la estancia media es corta, teniendo solo por debajo en este aspecto a la provincia de Jaén.

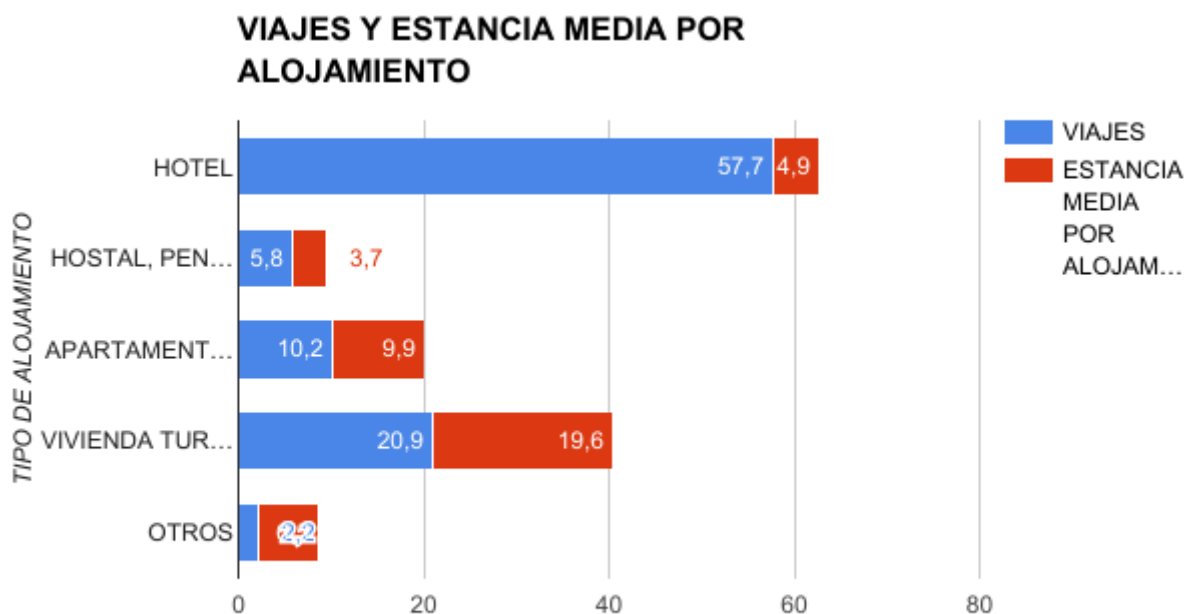


Gráfico 3.3: Número de viajes y estancia media por tipo de alojamiento

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del instituto de estadística y cartografía de Andalucía

*Otros: Incluye Albergues y Camping

Claramente el alojamiento que más afluencia turística tiene, es el hotel. Como se puede observar en el año 2016 casi un 60% de los viajeros eligieron este tipo de alojamiento para su estancia, una estancia media de corta duración si la comparamos por ejemplo con la estancia media en viviendas de uso turístico. En ese caso el número de viajes y la estancia media están más igualados. Los turistas cuando deciden contratar una vivienda turística para sus vacaciones, lo hacen con la idea de pasar temporadas más largas, por ello los datos están igualados.

3.1.2 Aspectos regulados en el D28/2016, Andalucía, documentos requeridos y requisitos exigidos

En primer lugar y de forma esquemática, explicaremos la estructura del Decreto y los puntos que en él se redactan. Las Disposiciones Generales del D28/2016 dan una introducción del decreto:

- En primer lugar aclara la competencia en materia de turismo que tiene la Comunidad Autónoma, por ello define el concepto “Servicio Turístico”, para que el usuario no tenga dudas con respecto a qué engloba dicha competencia.
- Tras esta necesaria aclaración, se citan aquellas modificaciones de leyes que influyen en el Decreto, el por qué de estas modificaciones y sus causas⁸.
- En tercer lugar se redacta el objeto del decreto y todo lo que lo hace necesario.
- Por último se explica su estructura: cuatro capítulos y dos tipos de viviendas turísticas.

¿Cual es la normativa afectada?

La regulación de viviendas con fines turísticos como servicio de alojamiento, afecta al propio Decreto que las regula actualmente, que es el Decreto 28/2016 de 2 de Febrero de las Viviendas con Fines Turísticos cuyo objeto es regular las viviendas turísticas estableciendo unas garantías de calidad y seguridad para los usuarios, y que ese servicio no suponga la actividad principal del propietario a diferencia de los Establecimientos de Alojamiento Turístico recogidos en el Artículo 40 de la L13/2011. En el Artículo 2, que trata del Régimen Jurídico, podemos ver que la Ley 13/2011 de turismo de Andalucía, está directamente relacionada con la regulación de las viviendas de uso turístico, ya que estas deben cumplir siempre lo establecido en el Decreto, pero también lo establecido en la Ley. La modificación del Decreto 194/2010 de 20 de Abril de establecimientos de apartamentos turísticos también guarda relación con la regulación de este tipo de alojamientos.

¿Cual es el ámbito de aplicación?

El artículo 1 del presente Decreto redacta su objetivo y el ámbito de aplicación. Como ya se explicó en el punto 2.1.1, en el caso de Andalucía quedan fuera del ámbito de aplicación:

- Aquellas viviendas en las que se incumpla el requisito de contraprestación económica por el servicio ofertado.
- Aquellas viviendas contratadas más de dos meses por un mismo usuario, de forma continuada.
- Aquellas viviendas situadas en un medio rural, ya que tienen su propia regulación.
- Los apartamentos turísticos, ya que tienen su propia regulación.

Definición

Aunque ya dedicamos un apartado completo a la definición del concepto de vivienda turística, ahora vamos a analizar detalladamente el concepto tal y como lo define el decreto. Si desglosamos el Artículo 3, vemos que para una vivienda sea definida como vivienda turística debe cumplir ciertos requisitos, entre ellos y en mi opinión uno de los más importantes es el requisito de “Habitualidad”. Si

⁸ Una de las causas principales son las economías colaborativas. Punto 2.4 de este estudio.

la vivienda va a ser cedida habitualmente, entonces debe ser registrada en con su respectiva Declaración Responsable, la trataremos más adelante, en el Registro de Turismo de Andalucía, pero en el que caso de que no vaya a tratarse de un acto habitual, no tiene porque ser registrada. Por ello, el usuario debe tener claro que se considera habitual dentro de este ámbito. En el artículo 3.2 y 3.3, dicen que habrá habitualidad cuando la vivienda sea comercializada a través de canales de oferta turística y cita los distintos canales posibles que son tres (agencias de viajes, empresas que medien u organicen servicios turísticos y canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento). En el resto de casos deduce que no hay habitualidad. Por supuesto otro requisito indispensable es que exista una finalidad turística.

Responsables

El Artículo 4 redacta quien se considerará responsable frente la Administración y frente a los usuarios. Por lo general será la persona propietaria de la vivienda y explotadora de la misma, a menos que en la Declaración responsable conste otra persona física o jurídica. En este caso, se debe disponer de un título jurídico (arrendamiento, usufructo, etc.)

Clasificación

En el Artículo 5 se aclaran los tipos de viviendas turísticas, que podrán ser completas, si se ceden totalmente o por habitaciones, en este último caso el propietario debe residir en la vivienda.

Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante RTA

Es uno de los puntos más importantes del Decreto, se encuentra redactado en el capítulo III, en concreto en el Artículo 9. Este artículo establece la obligación para el propietario de inscribir la vivienda en el RTA, mediante la presentación de una Declaración Responsable que verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos en el decreto, una vez que se entrega la Declaración Responsable, la vivienda podrá publicitarse como vivienda turística, antes no, y si lo hace, será considerada una actividad clandestina (Artículo 11) sancionable por parte de la Administración. El contenido mínimo de la Declaración Responsable será:

- Los datos de identificación de la vivienda y su capacidad según la licencia de ocupación.
- Los datos del propietario y domicilio a efectos de notificaciones.
- Identificación del explotador, y título que lo habilite, en el caso de que no fuese la persona propietaria de la vivienda.

Cualquier modificación debe ser notificada a la Consejería competente en materia de turismo. Una vez inscrita en el RTA, el código de inscripción debe ser público e indicarse en toda publicidad o promoción de la vivienda.

Para una correcta explotación de la vivienda

Los requisitos más importantes para una correcta explotación de la vivienda, se redactan en el Artículo 6 del Decreto⁹.

⁹ Art 6. Requisitos y servicios comunes

Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.
- b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.
- c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.
- d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que

Estos requisitos son aplicables a aquellas viviendas que ya sean consideradas turísticas desde un punto de vista legal, es decir, que ya hayan presentado su declaración responsable. En el caso de no ser así, puede ser motivo de sanción a menos que se demuestre que la actividad no tiene carácter habitual.

Los Artículos 7 y 8 (Capítulo II del decreto) regulan el Régimen del contrato. Como obligación del propietario o explotador de la vivienda, al usuario le será entregado, en el momento de la recepción, un “contrato” en el que conste: nombre de la persona (física o jurídica) explotadora de la vivienda, el código de inscripción en el RTA, el número de personas que se van a alojar, las fechas y el precio total de la estancia y un número de contacto para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

Como obligación del usuario, este debe presentar su documento de identificación y firmar el documento o contrato explicado antes. Este contrato firmado debe ser conservado por el propietario durante un año. El Artículo 7.4 explica el horario obligatorio y el artículo 7.5 redacta la obligación del propietario de informar sobre el funcionamiento de todos los aparatos electrónicos y otros que lo requieran.

El Artículo 8 regula las obligaciones de las partes con respecto al precio y la reserva. Como obligaciones más destacables:

- Entregar justificante de pago.
- Las condiciones de precio, reserva, anticipos y, en su caso, cancelación se registrarán según lo expresamente pactado entre ambas partes, que en todo caso, deberán ser detalladas y publicitadas con carácter previo a la contratación.
- Cuando lo anterior no se haya pactado con anterioridad el propietario puede exigir un depósito del 30%.
- Con cancelación se produce con menos de 10 días de antelación puede ser retenido el 50%.
- En el caso de que la cancelación (con menos de 10 días de antelación) sea por parte del propietario éste debe indemnizar al usuario con el 30% del precio de la estancia total, si los motivos son de fuerza mayor, no se podrá penalizar.

Régimen Sancionador

El D28/2016 establece en su Artículo 10 que el régimen sancionador será establecido en la L13/2011. Se pueden clasificar como infracciones leves, graves o muy graves. Existen más de cien

se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

e) Botiquín de primeros auxilios.

f) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.

g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.

h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.

i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.

j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

k) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

l) Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos. *Boletín oficial de la Junta de Andalucía - Histórico del BOJA.*

posibles infracciones leves en la LTA, pero ninguna de ellas es aplicable a las viviendas turísticas, por lo que todas las infracciones serán consideradas graves o muy graves¹⁰.

Como obligación del explotador de la vivienda está el facilitar siempre la inspección turística.

3.2 ISLAS CANARIAS

3.2.1 Aspectos generales sobre la Comunidad Autónoma

España cuenta con dos archipiélagos principales, que realizan una función primordial para el turismo de nuestro país. Uno de ellos, situado en el océano atlántico, es el archipiélago canario. Está formado por un conjunto de siete islas: El Hierro, La Gomera, La Palma, Tenerife, que pertenecen a la provincia de Santa Cruz de Tenerife y Fuerteventura, Gran Canaria y Lanzarote que pertenecen a la provincia de Las Palmas.

La C.A de Canarias, tiene una organización político-administrativa característica, ya que además de los organismos locales, provinciales y regionales, en Canarias se añade un cuarto ámbito de actuación territorial que es “La Isla”, gestionado a través de los respectivos Cabildos Insulares.

Inicialmente la capital se estableció en Santa Cruz de Tenerife, pero los conflictos entre los grupos de poder de las islas centrales fueron constantes hasta que en 1927, Primo de Rivera firma el Decreto de la división provincial¹¹: Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas. Por lo que en la actualidad, la capital está compartida entre Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria.

La localización es un elemento que le otorga exotismo y atractivo, como ventajas, pero a la vez le otorga inconvenientes. Tiene un carácter diferencial por el clima, los paisajes, el medio natural, la vegetación, etc. Pero esta localización le supone una posición periférica o marginal, con respecto a principales centros políticos de España y la Unión Europea.

Como recursos turísticos principales, Canarias posee cuatro Parques Nacionales, Timanfaya (Lanzarote), Garajonay (La Gomera), La Caldera de Taburiente (La Palma), Las Cañadas del Teide (Tenerife), además de 6 reservas de la biosfera nombradas por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad: Teide y Garajonay (como naturales), San Cristóbal de la Laguna en Tenerife (como cultural) y el Silbo Canario en La Gomera (como inmaterial). Sin duda el atractivo turístico más importante, es el carácter volcánico de sus islas, destacando el volcán del Teide, en Tenerife.

En general el tipo de turismo predominante es el de Sol y Playa, destacando Fuerteventura, Gran Canaria y Lanzarote por sus playas de arena blanca y Tenerife, La Gomera, El Hierro y La Palma por otras de arena negra de origen volcánico. También en El Hierro, son conocidas sus actividades de submarinismo por ser Reserva Mundial de la Biosfera, por lo que su fondo marino es único.

Toda la C.A cuenta con unas infraestructuras y servicios homologables a los estándares medios de la Unión Europea, similares a los que podemos encontrar en los países europeos.

¹⁰ Eduardo Fernández-Figares Estévez en su artículo “Sanciones por alquilar vivienda turística en Andalucía”

¹¹ Fue publicado, en el número 266 de la Gaceta de Madrid del día 23 de Septiembre de 1927, el Real Decreto Nº 1.586

¿Por qué eligen Canarias?



Aspectos que influyen en la elección	Canarias
Clima/Sol	89,3%
Tranquilidad/descanso/relax	37,9%
Playas	33,6%
Paisajes	22,6%
Precio	14,1%
Conocer nuevos lugares	14,1%
Facilidades de traslado	8,3%
Un lugar adecuado para niños	7,7%
Seguridad	7,5%
Calidad del entorno ambiental	6,4%
Oferta de turismo activo	5,2%
Ambiente nocturno/diversión	4,3%
Parques de ocio	3,1%
Compras	3,0%
Oferta cultural	2,7%
Actividades Náuticas	2,1%

Tabla 3.2: Aspectos que influyen en la elección de Canarias como destino turístico
 Fuente: Regiones Turísticas de España. Asignatura optativa cuarto curso. Grado en Turismo

Para conocer los datos turísticos más relevantes de estas islas, nos basamos en datos aportados por Promotur Turismo de Canarias y por el instituto Canario de Estadística (en adelante ISTAC).

Las Islas Canarias son un destino turístico que se ha ido consolidando a lo largo del tiempo, para conocer mejor su evolución mostramos el siguiente gráfico:

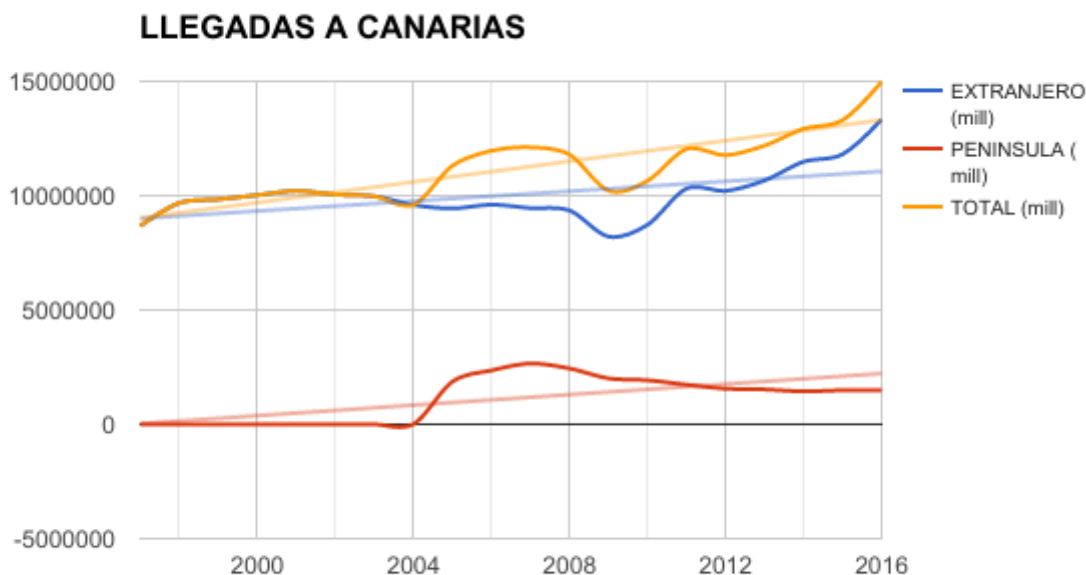


Gráfico 3.4: Evolución del turismo receptivo de Canarias

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Promotur Turismo de Canarias. Frontur (IET e ISTAC)
 Nota: En las estimaciones del total, están incluidos los datos de El Hierro y La Gomera

Como se puede observar, Canarias no siempre ha sido un destino con gran afluencia turística. Si en 2016 hubo aproximadamente quince millones de llegadas a las islas, en 1997 solo hubo unos ocho millones, es decir, en diecinueve años, las llegadas a esta C.A han aumentado en siete millones. A

pesar de que la evolución ha sido siempre creciente, en el ámbito de los turistas extranjero desde 2003 hasta 2009 se percibe una bajada considerable, en contraposición los turistas procedentes de la península que hasta el año 2004 habían sido nulos, afrontan un crecimiento continuado desde este año hasta el año 2007, año en que vuelve a bajar el número de llegadas de españoles, produciéndose un estancamiento a partir del año 2009 hasta 2016.

Los últimos datos registrados sobre llegadas de turistas a las distintas islas de la C.A son de Marzo de 2017.

En la siguiente tabla hacemos una comparativa de los datos de llegadas a cinco de las islas, según la nacionalidad, entre 2016 y 2017 (Enero, Febrero y Marzo).

ISLA		EXTRANJERO	PENINSULA	TOTAL
LANZAROTE	2016	644.852	55.128	699.979
	2017	706.185	48.960	755.145
	Diferencia	61.333	-6.168	55.166
	Diferencia %	9,5%	-11,2%	7,9%
FUERTEVENTURA	2016	544.029	27.681	571.710
	2017	582.320	25.298	607.619
	Diferencia	38.291	-2.383	35.909
	Diferencia %	7,0%	-8,6%	6,3%
GRAN CANARIA	2016	1.028.025	104.966	1.132.991
	2017	1.113.132	104.938	1.218.069
	Diferencia	85.107	-28	85.078
	Diferencia %	8,3%	0,0%	7,5%
TENERIFE	2016	1.321.408	133.265	1.454.675
	2017	1.440.914	147.129	1.588.043
	Diferencia	119.506	13.864	133.368
	Diferencia %	9,0%	10,4%	9,2%
LA PALMA	2016	85.433	13.210	98.644
	2017	121.963	11.434	133.395
	Diferencia	36.530	-1.776	34.751
	Diferencia %	42,8%	-13,4%	35,2%

Tabla 3.2: Evolución en el número de llegadas a las islas según nacionalidad

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Promotur Turismo de Canarias.

Nota: En las estimaciones del total (Gráfico 7), están incluidos los datos de El Hierro y La Gomera

Tenerife es la que destaca en número de turistas sobre las demás, seguido de Gran Canaria. Todas las islas han tenido un crecimiento positivo en número de llegadas totales. Sin embargo en las llegadas procedentes de la península de 2016 a 2017 todas han bajado, menos en Tenerife que han subido un 10,4% de un año con respecto al otro.

Con respecto al alojamiento utilizado en sus estancias:

Enero - marzo 2017					
	Hoteles	Alquiler	Propiedad	Cruceros	Otros alojamientos
Extranjero	76,9%	10,6%	2,6%	2,8%	7,1%
- Alemania	73,3%	10,3%	2,8%	9,7%	4,0%
- Holanda	81,4%	11,1%	1,0%	1,4%	5,0%
- Irlanda	74,9%	14,1%	3,1%	0,5%	7,5%
- Países Nórdicos	83,7%	10,0%	2,0%	0,4%	3,9%
- Reino Unido	76,7%	10,1%	2,9%	1,4%	9,0%
- Suiza	77,8%	11,8%	3,7%	1,0%	5,7%
- Otros países	73,1%	11,7%	2,9%	0,5%	11,8%
Península	59,4%	12,0%	2,9%	1,5%	24,2%
TOTAL	75,5%	10,7%	2,6%	2,7%	8,5%

Tabla 3.4: Distribución de los turistas según el tipo de alojamiento

Fuente: Promotur turismo de Canarias. Frontur

Enero - marzo 2017							
	Lanzarote	Fuerteventura	Gran Canaria	Tenerife	La Palma	CANARIAS	
Extranjero	Hoteles	73,9%	75,7%	70,4%	73,3%	45,1%	76,9%
	Alquiler	11,0%	8,7%	12,1%	7,6%	15,2%	10,6%
	Propiedad	1,6%	1,2%	2,1%	3,6%	3,5%	2,6%
	Cruceros	9,0%	11,8%	8,8%	5,9%	31,3%	2,8%
	Otros	4,5%	2,7%	6,7%	9,6%	4,8%	7,1%
Península	Hoteles	74,9%	54,4%	48,8%	60,9%	54,1%	59,4%
	Alquiler	5,5%	14,8%	16,3%	9,5%	13,1%	12,0%
	Propiedad	1,8%	5,0%	2,9%	2,8%	2,8%	2,9%
	Cruceros	3,7%	6,5%	1,7%	3,3%	15,7%	1,5%
	Otros	14,1%	19,4%	30,3%	23,5%	14,2%	24,2%
TOTAL	Hoteles	74,0%	74,8%	68,5%	72,1%	45,9%	75,5%
	Alquiler	10,6%	8,9%	12,4%	7,8%	15,1%	10,7%
	Propiedad	1,6%	1,4%	2,2%	3,5%	3,4%	2,6%
	Cruceros	8,6%	11,6%	8,2%	5,6%	30,0%	2,7%
	Otros	5,2%	3,4%	8,7%	10,9%	5,6%	8,5%

Tabla 3.5: Distribución de turistas según tipo de alojamiento e isla de estancia

Fuente: Promotur turismo de Canarias. Frontur e ISTAC

Nota: En las estimaciones para el total de Canarias se incluyen los turistas de La Gomera y El Hierro.

Según los últimos datos sobre el total de 2017, que incluye los meses de Enero a Marzo, la modalidad de alojamiento predominante es el hotelero y similares, con un 75,5% teniendo en cuenta la demanda extranjera y nacional. Las viviendas vacacionales o de uso turístico, son la segunda opción más utilizada como alojamiento, con un 10,7%.

Analizando los datos de cada isla en concreto, los resultados no varían, ya que el hotel sigue siendo la primera modalidad y las viviendas vacacionales la segunda. Destaca La Palma ya que es donde más se utilizan las viviendas vacacionales, teniendo una demanda mayoritariamente extranjera.

Por último, analizamos la oferta alojativa de Canarias para saber aproximadamente cuántas viviendas de uso turístico se ofertan en esta C.A.

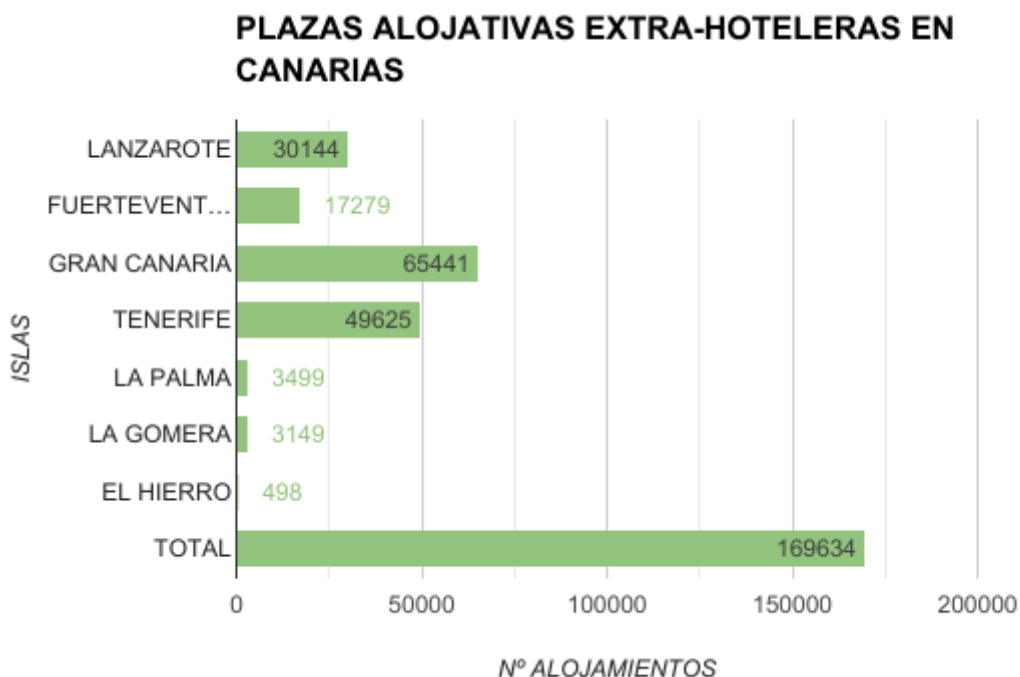


Gráfico 3.5: Plazas alojativas extra-hoteleras en Canarias

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Promotur Turismo de Canarias 2016. ISATC.

En total, la C.A cuenta aproximadamente con 170.000 plazas de alojamiento extra-hoteleras entre los que se incluyen las viviendas vacacionales. La isla donde hay más alojamientos de este tipo registrados es Gran Canaria. Se produce una contradicción entre los datos anteriores de la isla de La Palma (Tabla 3.4) y los datos de ahora, ya que es una de las que menos oferta de este tipo de alojamiento tiene, pero como se dijo anteriormente es la isla con más demanda en viviendas de uso turístico.

3.2.2 Aspectos regulados en el D113/2015, Canarias, documentos requeridos y requisitos exigidos

En primer lugar, al igual que en el D28/2016 de Andalucía, explicaremos de forma esquematizada la estructura de este decreto, el D113/2015 de Canarias.

- El Decreto comienza aclarando la competencia en materia turística que el Estatuto de Autonomía de Canarias, le atribuye a la C.A.
- En segundo lugar, se citan las leyes o normativa que afecta a la creación del Decreto, que hacen necesaria la regulación específica de este tipo de alojamiento.
- Luego se cita brevemente el contenido del Decreto:
 1. “Artículo único dedicado a la aprobación del Reglamento de las viviendas vacacionales de la CCAA de Canarias”
 2. “Disposición adicional de modificación del Reglamento de la actividad turística de alojamiento aprobado por el Decreto 142/2010”
 3. “Disposición final primera: Habilitación”
 4. “Disposición final segunda: Entrada en vigor”
 5. “Anexo con el contenido del Reglamento”
- Por último, la estructura del citado Reglamento (En el caso del Decreto de Canarias, los artículos que redactan la normativa sobre viviendas vacacionales, se encuentran en el Anexo del

Decreto, que tiene por título “ Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias”), consta de:

1. Cuatro Capítulos: Disposiciones Generales, Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales, Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad y Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.
2. Tres anexos: El primero contiene el modelo de placa-distintivo a exhibir, el segundo los datos mínimos a incluir en la declaración responsable y el tercero las declaraciones a presentar junto a la declaración de inicio de la actividad.

Tras esta breve descripción, pasamos a analizar detalladamente el Decreto:

¿Cual es la normativa afectada?

En este caso la regulación de viviendas vacacionales, se ve afectada por el Decreto que las regula, es decir, el Decreto 113/2015, por el se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la C.A de Canarias, por la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, en adelante L7/1995, a su vez por el Decreto 142/2010 por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y el Decreto 117/2006 por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

A pesar de todo lo anterior, los instrumentos legales más importantes son el D113/2015 y la L7/1995. El Régimen Jurídico redactado en el artículo 4 del capítulo primero, dice así: *“Las viviendas objeto de la presente regulación deberán cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las contenidas en el presente Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas.”*

¿Cual es el ámbito de aplicación?

El ámbito de aplicación en el caso de este Decreto, viene redactado en el Artículo 3, en el capítulo primero.

Ya se comentó en el punto 2.1.1, qué inicialmente, quedaban fuera del ámbito de aplicación de este Reglamento, aquellas viviendas situadas en suelo turístico dentro de zonas turísticas, urbanizaciones turísticas o urbanizaciones mixtas (turísticas y residenciales), pero actualmente, estas viviendas si se encuentran dentro del ámbito de aplicación debido a que el tribunal superior de justicia de Canarias, se pronunció sobre la solicitud de anulación de diversos artículos por parte de la CNMC (Comisión Nacional de los mercados y la competencia) y anuló, entre otros, el siguiente precepto: *“Anula la prohibición de que existan viviendas vacacionales en las zonas turísticas o de uso mixto. Para el Tribunal, la prohibición infringe la libertad de empresa, ya que no le encuentra sentido a la exclusión de viviendas vacacionales en ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística. La única explicación que le encuentra, en consonancia con el análisis de la CNMC, es la de favorecer a los operadores turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas.”* (Diario La Ley 2017)

También “quedan sujetas a este Reglamento las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles.”

Definición

Al igual que con el D28/2016, ya se comentó y se explicó en el punto 2.1.1 la definición que daba este Decreto, el D113/2015, sobre lo considerado vivienda vacacional. Dijimos que era en el artículo 2 del capítulo primero donde se encontraba la definición. Literalmente esta definición dice así: *“Viviendas vacacionales: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.”* Además especifica lo qué se entiende como Canales de oferta turística, forma habitual y cesión temporal y empresas explotadoras.

El concepto clave de esta definición es el de “canales de oferta turística” ya que en su opinión *“Lo que realmente pretende abordar y regular el Decreto es la promoción y la forma de comercialización de estas viviendas, más que el propio alquiler de las mismas.”*¹²

Responsables

Es en el Artículo 13.3, donde aparece quien será el responsable de la vivienda vacacional en cada caso. La persona que aparezca en la Declaración responsable presentada ante el Cabildo Insular correspondiente será considerada el explotador y responderá ante la Administración Canaria y ante el usuario.

Esto también se ve afectado por las anulaciones que hizo el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, ya que inicialmente *“Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional, los titulares de la misma o en su caso las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberá formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente Reglamento, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.”* Pero el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, suprime la obligación de inscripción en un Registro previo al inicio de la actividad.

El responsable en todo caso será la persona explotadora de la vivienda.

¿Qué es necesario para una correcta comercialización y explotación de la vivienda?

Lo que en el D28/2016 estaba resumido en un solo artículo (Art. 6), en este Decreto se encuentra dividido en varios, en concreto en los Artículos 5 como “Prohibiciones” referido a las prohibiciones de propietarios y usuarios, el Artículo 6 como “Placa - distintivo” referido a la obligación de exhibir una placa - distintivo en lugar visible, el Artículo 7 como “Información y publicidad” referido a obligaciones y requisitos a la hora de publicitar y promocionar la vivienda, el artículo 9 como “Requisitos funcionales” referido a las dimensiones de la vivienda y en el artículo 10 como “Requisitos de equipamientos mínimos” referido al equipamiento mínimo con el que debe contar la vivienda.

Se podría incluir dentro de este punto también el Artículo 8 “Condiciones de uso y requisitos de seguridad”, una de las premisas más importantes de este artículo es: *“Los propietarios y/o explotadores deberán remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con las normas vigentes, en materia de protección de la seguridad ciudadana, de registro documental e información.”*

Uno de los artículos más importantes del Reglamento, es el Artículo 12 donde se redacta el Régimen de explotación de la vivienda. Resumidamente este dice lo siguiente:

- *“1. Las viviendas vacacionales deberán ser cedidas íntegramente a una única persona usuaria, que figurará como responsable en todo caso de la reserva realizada. No permitiéndose, por tanto, el uso compartido de la misma.”*
- *“2. Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, solo podrán comercializarse como viviendas vacacionales aquellas en las que expresamente no se prohíba dicha actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios.”*
- Art 12. 4: Se ha incluido la obligatoriedad de tributar la actividad de explotación de una vivienda vacacional, por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7% y que debe ser incluido y reflejado en la factura.

Inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Artículo 13 redacta la obligación de presentar una declaración Responsable de inicio de la actividad. En el Artículo 12.3 ya establece la obligación inicial de presentar una Declaración Responsable para iniciar la actividad, señalando que se presentará ante el Cabildo insular correspondiente, añadiendo que será el Cabildo insular quien inscribirá la actividad en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

¹² Fernández - Fígares Estévez, Eduardo.

El Artículo 13.1 repite lo indicado por el Artículo 12.3 y además indica que en la Declaración Responsable el interesado está manifestando:

- Que cumple los requisitos establecidos en el Decreto.
- Que dispone de la documentación que así lo acredita.
- Que el interesado se compromete a mantener el cumplimiento de los requisitos en el tiempo.

Una vez presentada la declaración responsable, el Cabildo dispone de 15 días para hacer la correspondiente inscripción de la actividad en el Registro y, posteriormente, aportará al interesado las hojas de reclamaciones, la placa identificativa y el libro de inspección.

La premisa de tener que presentar una Declaración Responsable dirigida a los cabildos insulares previa al inicio de la actividad, ha quedado anulada por el tribunal superior de justicia de Canarias tras aceptar las propuestas del CNMC. *“Suprime la obligación de inscripción en un Registro previo al inicio de la actividad. El Decreto no permitía el inicio de la actividad de alojamiento hasta que la vivienda, una vez presentada la declaración responsable, no estuviera inscrita en el Registro por la Administración Autonómica.”* (Diario La Ley 2017)

Antes de que se hiciera la anterior modificación en el Decreto, Canarias se diferenciaba de otras CC.AA (la mayoría) en las cuales se permite comenzar la actividad una vez presentada la declaración responsable, en cambio en Canarias había que esperar el plazo mencionado hasta recibir el material indicado, ya que empezar a ejercer la actividad sin dicho material era motivo de sanción.

Los Artículos 14 y 15 son sobre las modificaciones e incidencias en el ejercicio de la actividad, según el cual cualquier modificación debe ser notificada o indicada en la Declaración Responsable y sobre el cese de la actividad, según el cual el cese se comunicará al Cabildo en un plazo de treinta días siguientes al cese, haciendo entrega del hoja de reclamaciones y del libro de inspección, puede ser comunicada a través de cualquier medio admitido en Derecho.

Régimen Sancionador

El Artículo 17 del Decreto establece que el régimen sancionador será el establecido en el Título VI de la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. En este artículo también se habla sobre responsabilidad. Los responsables de las infracciones administrativas serán los propietarios o las personas físicas o jurídicas a las que se les haya encomendado la explotación de la vivienda.

3.3 CATALUÑA

3.3.1 Aspectos generales sobre la Comunidad Autónoma

Cataluña es una de las CC.AA más importantes de España, pero también una de las más polémicas en el sentido político. Su importancia para el resto de España se puede resumir en tres aspectos claves:

- Cataluña es la segunda región más poblada de España: De los 46.557.008 de habitantes que tiene el país, Cataluña acoge a 7.448.332, esto supone el 16% aproximadamente del total. Este dato la sitúa por detrás de Andalucía y por delante de Madrid (13% del total). Un 73% de los habitantes de la región habla catalán.

PORCENTAJE DE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN CATALUÑA

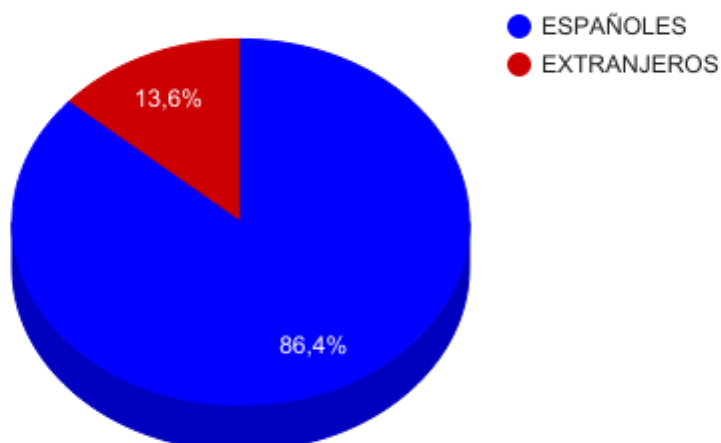


Gráfico 3.6: Porcentaje de españoles y extranjeros empadronados en Cataluña

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de IDESCAT 2016

- Es una de las Comunidades Autónomas más ricas del país: Según los datos del PIB regional en 2016 del INE, Cataluña fue una de las C.A que mayor crecimiento obtuvo (un 3,5%), tras las islas Baleares. Con respecto al PIB por habitante la media española fue de 23.970 euros y siete CCAA superaron esta media entre ellas Cataluña con 28.590 euros. Su riqueza también se debe al número de empresas que posee, aproximadamente unas 600.000 empresas según la cámara de comercio de Cataluña. Son empresas mundialmente conocidas como “Mango”, “Gas Natural”, “Seat”, etc. Posee una tasa de paro inferior a la media nacional, en 2015 su tasa de paro era de 18,6 frente a un 22,1 de España.

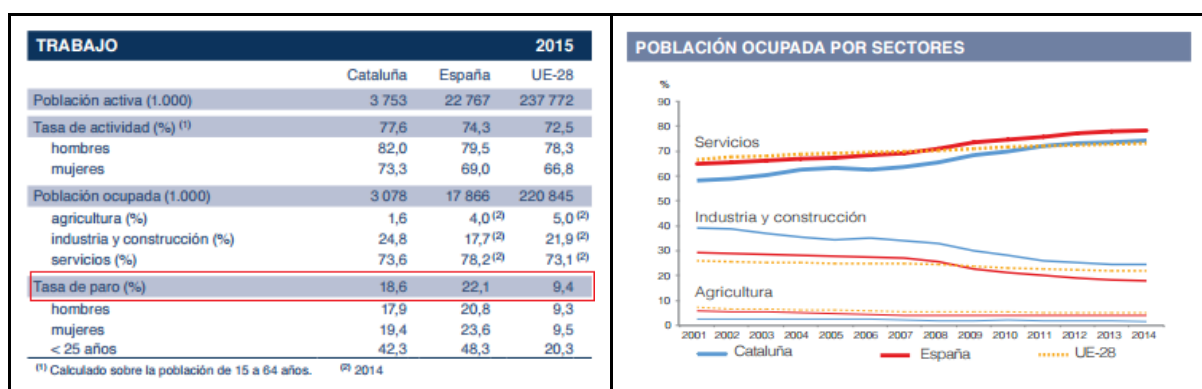


Figura 3.1: Tasa de paro y población ocupada por sectores

Fuente: IDESCAT cifras de Cataluña 2017

- Es uno de los principales destinos turísticos: Esta C.A tiene diversos atractivos turísticos que la hacen única ante la mirada de turistas tanto extranjeros como nacionales. Como recursos turísticos principales destacan sus playas, de la costa Brava y la costa Dorada, la ciudad de Barcelona que puede considerarse como un solo recurso turístico debido por ejemplo a su riqueza arquitectónica, la zona Pirenaica con el valle de Arán, su gastronomía destacando los “cavas” y como punto diferenciador, su lengua propia, el catalán. Su aeropuerto es el más importante del país después del de Madrid. En 2016 el número de turistas que visitaron Cataluña aumentó un 7,4% y se situó casi en el millón. El 29,2% procede de Francia y el 13,5% de resto del mundo.

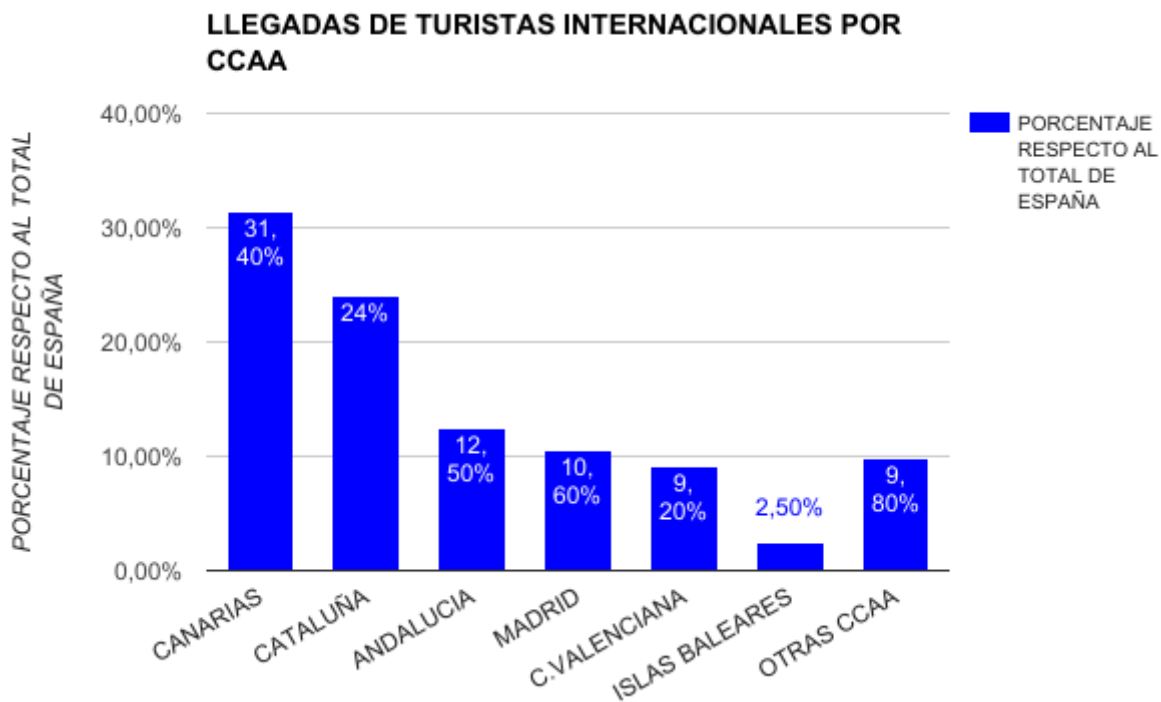


Gráfico 3.7: Llegadas de turistas internacionales por comunidad autónoma

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE. Frontur 2016.

Con respecto al tipo de alojamiento, en IDESCAT no existe información en cifras sobre las viviendas de uso turístico en Cataluña, pero de los siguientes datos se pueden sacar conclusiones:

TURISMO	2015		
	Cataluña	España	UE-28 ⁽¹⁾
Establecimientos turísticos	6 599	48 328	570 268
hoteles (%)	44,8	40,8	35,5
otros (%)	55,2	59,2	64,5
Plazas (1.000)	779	3 527	30 947
hoteles (%)	43,6	54,1	44,1
otros (%)	56,4	45,9	55,9
Pernoctaciones (1.000)	75 513	422 226	2 682 393
hoteles (%)	68,8	73,0	64,8
otros (%)	31,2	27,0	35,2

⁽¹⁾ 2014

Tabla 3.6: Alojamientos turístico en Cataluña con respecto a España y la UE

Fuente: IDESCAT cifras de Cataluña 2017

En Cataluña al igual que en el resto de España y la Unión Europea, el porcentaje de establecimientos no hoteleros, donde podemos encuadrar a las viviendas de uso turístico, es mayor que el porcentaje de establecimientos hoteleros. En el caso de Cataluña esta diferencia es del 10,4%. El número de plazas por consiguiente también es mayor, pero el dato de pernoctaciones varía. El número de pernoctaciones siempre es mayor en el caso de los hoteles, esto se debe a que los alojamientos no hoteleros, dependiendo del tipo de alojamiento del que se trate (podrá ser camping, alojamiento rural, pensiones, etc.), suelen ser alojamientos de paso, es decir, el turista cuando contrata este servicio, lo hace para una estancia corta la mayoría de veces.

3.3.2 Aspectos regulados en el D159/2012, Cataluña, documentos requeridos y requisitos exigidos

Al igual que hemos hecho con el D28/2016 y con D113/2015, en primer lugar describiremos de manera esquemática el contenido o estructura en este caso del Decreto 159/2012 de Establecimientos turísticos y de viviendas de uso turístico de Cataluña (D159/2012).

- El D159/2012 comienza exponiendo cómo y por qué se crea este Decreto:
 1. Las modificaciones que han tenido lugar (en la Ley 13/2002 de turismo de Cataluña y en la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda.)
 2. Estas modificaciones son las causas principales por las que se necesita una *“redefinir algunos aspectos de la normativa que afecta a los establecimientos turísticos e integrar en un solo decreto la regulación de establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas de uso turístico.”* (D159/2012)
- Con este nuevo Decreto se deroga: El Decreto 183/2010 de establecimientos de alojamiento turístico y el Decreto 164/2010 de regulación de viviendas de uso turístico.
- En tercer lugar, se cita la composición del Decreto:
 1. Título I, regula los establecimientos de alojamiento turístico y contiene dos capítulos:
 - a. Capítulo I: Disposiciones Generales
 - b. Capítulo II: Disposiciones específicas por modalidades de establecimientos de alojamiento turístico.
 2. Título II, es en el que centramos el análisis, regula las viviendas de uso turístico *“como modalidad de alojamiento en viviendas, completando la plena integración de la figura en la órbita de la normativa sectorial turística. Así, a raíz de las modificaciones introducidas en la Ley del derecho a la vivienda por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, la vivienda de uso turístico se configura como un ejercicio o actividad económica de la vivienda diferente de la residencial.”*
 3. Seis disposiciones adicionales.
 4. Tres anexos:
 - a. Requisitos técnicos mínimos de los establecimientos hoteleros según la categoría.
 - b. Requisitos técnicos mínimos de los establecimientos de camping.
 - c. Baremos de calidad.

¿Cual es la normativa afectada?

En este caso las normativas afectadas por la regulación de viviendas de uso turístico son:

- El Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.
- La Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña.

También como guarda relación con la Ley 9/2011 de promoción de la actividad económica (ya que gracias a ella se modifican la L13/2002 y la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, por las que se crea este Decreto)

Régimen Jurídico

El artículo que redacta el régimen jurídico en el D159/2012 es el artículo 68 del Título II.

Es mucho más extenso que en los otros dos Decretos debido a que contiene cosas que en los otros están divididas en varios artículos y este las engloba.

Hasta hace poco tiempo se puede decir que guardaba relación con la regulación Canaria debido a que el Art 68.1 dice que las viviendas turísticas requieren, previo al inicio de la actividad, una comunicación ante el ayuntamiento competente suscrita por el propietario o por la persona física o jurídica en la que el propietario haya delegado la explotación de la vivienda, al igual que el

D113/2015 en su Artículo 13.1 de Declaración responsable de inicio, obligaba al propietario a formalizar una declaración responsable al cabildo insular correspondiente previa al inicio de la actividad. (Esto, como hemos dicho con anterioridad, actualmente está anulado por el tribunal superior de justicia de Canarias)

En Cataluña sigue vigente este artículo y tal documento tiene una serie de contenidos que no pueden faltar, entre los más importantes:

1. *“Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.”*
2. *“Los datos de la persona propietaria.”*
3. *“El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.”*

Otros apartados importantes de este artículo son:

- Art. 68.6: No es posible destinar una vivienda a uso turístico si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o está prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- La inexactitud, falsedad u omisión de alguno de los datos que deben constar en la comunicación previa o la no presentación de esta, determinarán la imposibilidad de ejercer la actividad afectada, según la Ley 26/2010 de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.
- Como las viviendas deben inscribirse en el Registro de Turismo de Cataluña, los Ayuntamientos envían a la Administración de la Generalitat de Cataluña, las altas, las bajas y las modificaciones.
- Deben ser públicos los siguiente datos:

a) *“El rótulo informativo de la disponibilidad de las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia.”*

b) *“El número de teléfono previsto en el apartado 2.”*

c) *“Número de registro de entrada en el ayuntamiento de la comunicación previa de inicio.”*

Definición

La definición y el ámbito de aplicación se encuentran englobados en el mismo artículo, en este caso el Artículo 66 del Título II.

Se consideran viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas por su propietario al completo (no es posible la cesión por estancias), directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada (la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año) y a cambio de un precio, para una estancia de temporada (por tiempo continuo igual o inferior a 31 días), en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en el D159/2012.

Clasificación

Con respecto a la clasificación, en el Decreto, las viviendas de uso turístico no tienen una clasificación específica, pero según el artículo 69 se pueden categorizar conforme a los sistemas voluntarios de categorización turística.

Régimen Sancionador

El Artículo 72 del Decreto regula el Régimen Sancionador:

El responsable ante la Administración de las infracciones e incumplimientos siempre será el propietario o en su defecto la persona gestora de la vivienda (cuando no sean la misma persona).

“Los organismos administrativos tutores de los intereses públicos concurrentes en el objeto de la actividad de vivienda de uso turístico actúan en materia sancionadora y disciplinaria de acuerdo con sus competencias:

- *Respecto la disciplina de actividad: el departamento competente en materia de turismo, los ayuntamientos en el ámbito de su competencia y el departamento competente en materia de vivienda.*

- *Respecto a aquellos hechos y actividades que tengan la consideración de infracción en materia de defensa de los consumidores: el departamento competente en materia de consumo y los ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias.*

Las sanciones que puedan imponer las administraciones competentes por incumplimientos del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, deben atender al procedimiento sancionador aplicable de la Administración de la Generalidad, y en su caso, a los procedimientos sancionadores que tengan establecidos los propios municipios.” Gobierno de Canarias. Consejería de Turismo y cultura.

CAPÍTULO 4.

COMPARATIVA

4.1 SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LOS TRES DECRETOS ESTUDIADOS

El presente capítulo es uno de los más importantes de este trabajo de fin de grado, debido a que el objetivo principal del mismo, como se dijo en la metodología (capítulo 1), es la comparación de los tres Decretos, analizando similitudes y diferencias. Tras esta breve introducción, en este apartado vamos a empezar analizando las similitudes que encontramos entre los Decretos estudiados.

La primera similitud entre los Decretos que regulan las viviendas turísticas o vacacionales en Andalucía y Canarias es que en los dos, se dice que es el Estatuto de Autonomía de cada C.A quien atribuye la competencia en materia de turismo, por la que la C.A puede regular las viviendas turísticas como parte del turismo en general. En el caso del Decreto de Cataluña, se presupone.

Tanto en Andalucía como en Cataluña, para que actualmente exista una regulación específica para las viviendas turísticas, ha sido necesaria la modificación de varias leyes precedentes en ambas CCAA. En el caso de Canarias no ha sido la modificación de leyes, sino la creación de algunas nuevas.

En mi opinión el Decreto que mejor redacta las causas de la necesidad de una regulación para este tipo de alojamiento turístico, es el Decreto de Andalucía, D28/2016. Estas causas no son exactamente las mismas en los tres Decretos, cada C.A ha sufrido unas circunstancias distintas que la han llevado a necesitar una regulación para las viviendas turísticas, pero entendemos que las que redacta el D28/2016, son causas que se pueden considerar comunes para todas las CC.AA de España.

Los puntos comunes y no comunes sobre la definición que en cada caso se da sobre el concepto vivienda turística, ya los analizamos en el apartado 2.1.1 de este estudio, pero de modo esquemático podemos recordar algunos:

- La definición de vivienda turística o vacacional que dan los Decretos de Andalucía y de Canarias tienen en común entre otras cosas que las viviendas deben ser comercializadas mediante canales de oferta turística, en ambas se especifica lo que se entiende por tales canales, siendo en el caso de Canarias, más extenso. En cambio, en el Decreto de Cataluña, no se exige que la comercialización de las viviendas de uso turístico tenga que ser mediante canales de oferta turística.
- En las tres definiciones aportadas por los Decretos, se exige que la actividad sea ejercida de forma habitual. En la definición del D28/2016, se dice que en el caso de comercializar la vivienda utilizando canales de oferta turística, entonces se presumirá la habitualidad y el fin turístico de la actividad. En el D113/2015 el que la actividad sea ejercida de forma habitual es una obligación para ser considerada vivienda vacacional. Y en el D150/2012, aunque no lo llama carácter habitual, habitualidad o forma habitual, lo define como cesión reiterada o estancia de temporada, que son requisitos indispensables que debe cumplir toda vivienda turística.
- Para las tres regulaciones es comúnmente necesario que exista una contraprestación económica a cambio del servicio de alojamiento.
- En el D113/2015 y D159/2012 se especifica que las viviendas deben estar en condiciones de inmediata disponibilidad y deben cumplir las condiciones de su Decreto correspondiente. En el de Andalucía, se presupone el hecho de que deben cumplir todos los requisitos expuestos en el Decreto.

El Régimen Jurídico contenido en el D28/2016 y el 113/2015 (Andalucía y Canarias respectivamente), redactado en el artículo 2 y en el artículo 4, respectivamente, ambos en el capítulo

primero de cada Decreto, guardan una similitud casi exacta. En el caso del D28/2016 es más extenso y cita al propio Decreto y a la Ley de Turismo de Andalucía (L13/2011), determina que en todos los casos se debe cumplir con lo que ambos establezcan, además en la L13/2011, están redactados los derechos y obligaciones tanto de usuarios como de las personas explotadoras, entre otras cosas. En el Artículo 4 del D113/2015, no especifica nada más aparte de la obligación por parte de las viviendas turísticas de cumplir con lo previsto en la Ley 7/1995 de Ordenación del turismo de Canarias (L7/1995), en el Reglamento y en el resto de normas sectoriales que le sean de aplicación. Los puntos en común son:

- En ambas se cita la ley de turismo de cada C.A como instrumento legal principal.
- En ambas se cita el decreto o en el caso de Canarias, Reglamento, que regula las viviendas turísticas, como instrumento legal principal.
- En ambas se cita la normativa sectorial de aplicación como instrumento legal influyente además de los dos anteriores.

El Régimen Jurídico en el D159/2012 como se dijo en el punto 3.3.2 engloba a muchos de los artículos que están redactados de manera individual en los otros dos Decretos. A diferencia de Andalucía y Canarias, en Cataluña quien presenta la documentación (Declaración responsable) al Registro de Turismo de Cataluña, son los Ayuntamientos, a los cuales el propietario o la persona explotadora debe remitir un documento a modo de Declaración Responsable previo al inicio de la actividad.

Los tres Decretos exigen que el código de registro en el Registro de turismo de la C.A correspondiente sea ser público y debe estar a la vista de los usuarios.

Canarias y Cataluña exigen aparte de lo anterior, que los usuarios deben tener a su disposición un número de teléfono de atención y siempre se debe remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de los usuarios turísticos.

El D28/2016 clasifica las viviendas vacacionales en completas o por habitaciones o estancias, el D113/2015 no aporta una clasificación, pero engloba a las viviendas vacacionales dentro de la modalidad extrahotelera, y el D159/2012 no tiene una clasificación, pero según el artículo 69 se pueden categorizar conforme a los sistemas voluntarios de categorización turística.

El Decreto de Cataluña no especifica el ámbito de aplicación del mismo, en cambio en el caso del de Andalucía y Canaria si, de hecho ambos tienen un artículo referido al ámbito de aplicación. El D113/2015 se diferencia, en este aspecto, del D28/2016 en que el primero, aparte de especificar qué viviendas no entran dentro del ámbito de aplicación, también especifica cuales son las que sí entran, en cambio el segundo solo hace referencia a aquellas que no entran dentro del ámbito de aplicación del decreto.

Con respecto al régimen sancionador, Andalucía y Canarias tienen en común que hay un artículo de cada Decreto, en el que se remite esta materia en la ley de Turismo de la C.A correspondiente. En el caso de Cataluña, la Ley de Turismo de Cataluña establece que las actividades de control y de verificación del cumplimiento de dicha Ley y, en lo que nos afecta, del Decreto 159/2012, corresponde a la Administración turística competente, que la ejerce a través de los servicios de Inspección Turística.

TABLA COMPARATIVA	ANDALUCÍA	CANARIAS	CATALUÑA
DEFINICIÓN	SI	SI	SI* (cesión reiterada y estancia de temporada)
• HABITUALIDAD			
• CANALES DE OFERTA TURÍSTICA	SI	SI	NO
• VIVIENDA COMPLETA	NO* (Completa no más de 15 plazas; Por habitaciones no más de 6 plazas)	NO	SI

RÉGIMEN JURÍDICO	<ul style="list-style-type: none"> L13/2011 Y DECRETO DERECHO DEL PROPIETARIO OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO NORMATIVA SECTORIAL 	<ul style="list-style-type: none"> L7/1995 Y REGLAMENTO NORMATIVA SECTORIAL 	ARTICULO REFERIDO A LOS REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN DE INICIO DE LA ACTIVIDAD
RESPONSABILIDAD	PROPIETARIO O EXPLOTADOR DE LA VIVIENDA	PROPIETARIO Ó EXPLOTADOR DE LA VIVIENDA	PROPIETARIO Ó PERSONA GESTORA
ÁMBITO DE APLICACIÓN	LAS QUE QUEDAN FUERA DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN	LAS QUE ENTRAN DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Y LAS QUE QUEDAN FUERA* (actualmente no quedan fuera del ámbito de aplicación las edificaciones a las que se refiere el Decreto)	NO ESPECIFICA
CLASIFICACIÓN	SI	NO	SI* (Categorización)
REQUISITOS (más importantes)	<ul style="list-style-type: none"> -PLACA -EQUIPAMIENTO NECESARIO -CONDICIONES DEL PRECIO 	<ul style="list-style-type: none"> -PLACA -DIMENSIONES ESPECÍFICA -EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS -PRECIOS EXPUESTOS 	<ul style="list-style-type: none"> -PLACA -EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS -TELÉFONO ATENCION AL USUARIO
CONTRATO Y ACCESO	PREVIO AL INICIO DE LA OCUPACIÓN DOCUMENTO /CONTRATO	PREVIO AL INICIO DE LA OCUPACIÓN DOCUMENTO /CONTRATO	NO ESPECIFICA
INSCRIPCIÓN - DECLARACIÓN RESPONSABLE	SI* (En el Registro de Turismo de Andalucía)	SI* (En el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias)	SI* (documento de comunicación previo ante el ayuntamiento competente. Este se encarga de la inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña)
INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR	<ul style="list-style-type: none"> -SERVICIOS DE INSPECCIÓN SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA L13/2011 -INFRACCIONES =RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA -SE DEBE FACILITAR LA INSPECCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> -POR INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO -RESPONSABLES LOS PROPIETARIOS O PERSONAS EXPLOTADORAS DE LA VIVIENDA -IMPOSIBILIDAD DE ALEGAR QUE LA VIVIENDA VACACIONAL TIENE LA CONDICIÓN DE DOMICILIO HABITUAL PARA EVITAR UNA INSPECCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> -RESPONSABLES LOS PROPIETARIOS O PERSONAS EXPLOTADORAS DE LA VIVIENDA -IMPOSIBILIDAD DE ALEGAR QUE LA VIVIENDA TURÍSTICA TIENE LA CONDICIÓN DE DOMICILIO HABITUAL PARA EVITAR UNA INSPECCIÓN -SE CITAN LOS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS QUE PUEDEN ACTUAR EN MATERIA SANCIONADORA

REGISTRO DE OCUPANTES PARA LA POLICÍA	NO ESPECIFICA	SI	SI
PROHIBICIÓN EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	NO ESPECIFICA	DEPENDE DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	DEPENDE DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CLANDESTINIDAD	INICIO DE LA ACTIVIDAD SIN HABER PRESENTADO LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	NO ESPECIFICA	NO ESPECIFICA

Tabla 4.1: Comparación de los Decretos que regulan las viviendas de uso turístico en Andalucía, Canarias y Cataluña.

Fuente: Elaboración propia.

CONCLUSIÓN

En España, el alquiler vacacional ha estado regulado por una normativa de ámbito nacional, la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, la cual ha sido modificada por la Ley 4/2013 del 4 de Junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, excluyendo este tipo de actividad que pasa a depender de la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma. Tras la realización de este Trabajo de fin de Grado, estas son las conclusiones:

Primera. Una regulación específica para las viviendas turísticas era algo totalmente necesario que ha tardado en llegar a España. Con esta regulación, se evita la incertidumbre para los propietarios a la hora de alquilar sus viviendas, además al estar suscrito a un ámbito regulado legalmente, todos los usuarios inmersos en el proceso de alquiler constan, por lo que si existe algún problema es todo más sencillo de resolver y además entendemos que la regulación de las viviendas turísticas permite controlar mejor el mercado turístico.

Segunda. Tal y como dijimos en el punto 4.1, el Decreto que, a nuestro juicio, mejor redacta las causas de la necesidad de una regulación específica para las viviendas turísticas es el Decreto 28/2016 de las Viviendas con Fines Turísticos y de la Modificación del Decreto 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos (Andalucía). Los motivos incluidos en este Decreto afectan a todas las CC.AA aunque no las especifiquen en sus Decretos correspondientes, ya que la seguridad pública, la protección de personas usuarias de los servicios turísticos y la protección del medio ambiente y del entorno urbano son cuestiones por las que todas las C.A debe tener interés.

Tercera. Con respecto a las definiciones de vivienda turística o vacacional, es primordial que exista en cada Decreto un artículo referido a la definición del concepto ya que para que cualquier usuario pueda empezar a ejercer la actividad de alquiler de su vivienda primero debe saber si su vivienda tiene la consideración de turística o no, según la regulación específica de su C.A. Las definiciones que los tres Decretos incluyen sobre vivienda con fines turísticos, viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico en cada caso, contienen numerosos aspectos comunes, aunque también algunos específicos. La definición más detallada de las tres es la que aporta el Decreto 113/2105 de Canarias ya que no solo cita la definición en sí, sino que también determina los canales de oferta turística considerados y aclara lo que entiende por "Forma habitual" y "Cesión temporal" y especifica quienes son y los requisitos que deben cumplir las empresas explotadoras de viviendas vacacionales.

Cuarta. La obligación de que se trate de una actividad con carácter habitual me parece adecuada, porque el hecho de ser una actividad lucrativa convierte al alquiler de una vivienda, en un negocio, aunque no se trate de la actividad principal de su propietario, se está produciendo un beneficio económico, por lo que como cualquier negocio debe contar con las notas de habitualidad y ser continuado en el tiempo. En nuestra opinión, uno de los puntos más importantes de esta normativa es este, ya que si el propietario o la persona explotadora de la vivienda, no pretende ejercer la actividad habitualmente, no tendría obligación de registrarla en el Registro de Turismo de la C.A correspondiente, por lo que no podría ser considerada vivienda turística. En el caso de Andalucía y Canarias, ocurre lo mismo con los Canales de Oferta Turística, ya que si la vivienda no es comercializada y promocionada a través de estos canales, no podría considerarse vivienda turística, por lo que no tendría que cumplir con las obligaciones del Decreto correspondiente. Si no cumple con el carácter habitual y tampoco es comercializada a través de canales de oferta turística (esto último solo en el caso de Andalucía y Canarias), carece de la consideración de vivienda turística por lo que no existe la obligación de presentar Declaración Responsable, pero ejercer una actividad de alquiler turístico sin la presentación de la Declaración Responsable es sancionable, ya que se trataría de una actividad clandestina. Por ello pensamos que los Decretos deberían detallar como actuar en estos casos. También, por ejemplo, en el Artículo 7 del D113/2015, a pesar de la obligatoriedad de promocionarse en canales de oferta turística, no especifica el proceso de relación que debe existir entre los propietarios o explotadores de las viviendas con fines turísticos con las entidades de intermediación en la comercialización, esto en nuestra opinión también debería estar detallado en la normativa.

Quinta. Con respecto a la conexión de la regulación de las viviendas turísticas con el Consumo Colaborativo, este es un fenómeno global que no solo afecta a España, sino que está en continuo

crecimiento en todo el mundo. El avance en las Economías Colaborativas es uno de los hechos que hace necesaria una regulación para las viviendas turísticas. A pesar de que el futuro del turismo se encuentra en las nuevas tecnologías y que es algo que siempre debe tenerse en cuenta, hay que prevenir posibles actuaciones de desprotección para el usuario turístico y como la oferta en Internet es tan amplia, no garantiza siempre un buen servicio, una seguridad pública, una protección del entorno, etc. que es lo que se pretende con la aprobación de estos Decretos.

Sexta. Como se ha podido comprobar, en España, las viviendas turísticas cada vez están cobrando mayor importancia. Los datos que muestran los gráficos y tablas del apartado 2.2, muestran que su desarrollo es continuado y creciente y que la regulación era totalmente necesaria, ya que es un tipo de alojamiento del que el turista cada vez hace más uso.

Séptima. Para finalizar hagamos un repaso de los puntos más importantes de los Decretos que regulan las viviendas turísticas en Andalucía, Canarias y Cataluña:

1. *“Para la definición de viviendas de uso turístico, se suele considerar:*

- *Que se trate de un inmueble en el que se desarrolle una prestación de servicios de alojamiento con fines turísticos y contraprestación monetaria*
- *Se presume habitualidad*
- *La cesión tiene un límite temporal (que varía según la Comunidad autónoma)*
- *Debe estar amueblado y equipado para su uso inmediato”*

2. *“Generalmente, es imprescindible que la vivienda, para ser considerada de uso turístico, sea comercializada y promocionada en canales de oferta turística.”*

3. *“El responsable ante la Administración competente y ante los usuarios de la vivienda de uso turístico será el propietario o el explotador de la misma.”*

4. *“A diferencia del resto de CCAA analizadas, Cataluña aplica un tasa sobre el uso turístico de las viviendas: el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET).”*

5. *“La cesión de las viviendas de uso turístico está exenta del impuesto sobre el valor añadido, excepto si se ofrecen servicios complementarios propios de establecimientos hoteleros, circunstancia por la cual se devenga el pago de un 10% de IVA y es obligatorio incluirlo en la factura. Tan sólo, en Canarias existe la obligatoriedad de tributar la actividad de explotación de una vivienda de uso turístico, por el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) del 7%, que debe ser incluido y reflejado en la factura.”*

6. *“Antes del inicio de la actividad, es imprescindible la formalización de la Declaración Responsable y su posterior inscripción en el registro pertinente.”*

7. *“Generalmente, aunque no se especifique la obligatoriedad de llevar un registro de usuarios, debido a que se considera que las actividades de hospedaje son relevantes para la seguridad ciudadana, los propietarios deberían cumplimentar un libro-registro y remitirlo a la Dirección General de Policía en caso de que le sea requerido.”¹³*

Bibliografía

¹³ Gobierno de Canarias “Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español.

Andalucía (1996-2017). Todo sobre España: <http://www.red2000.com/>. Recuperado de: <http://www.red2000.com/spain/region/1r-anda.html>

Anuario estadístico de Cataluña. IDESCAT. Generalitat de Catalunya: <http://www.idescat.cat/>. Recuperado de: <http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=245&lang=es>

Anuario estadístico de Cataluña. IDESCAT. Generalitat de Catalunya: <http://www.idescat.cat/>. Recuperado de: <http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=258&lang=es>

Cifras de Cataluña (2017). idescat.cat. xifres2017.es.pdf. Recuperado de: <http://www.idescat.cat/cat/idescat/publicacions/cataleg/pdfdocs/xifresct/xifres2017es.pdf>

Contabilidad Regional de España. Base 2010 (2017). "Producto Interior Bruto regional Año 2016" <http://www.ine.es/>. Recuperado de: http://www.ine.es/prensa/cre_2016_1.pdf

Constitución Española. Boletín Oficial del Estado (BOE): <https://www.boe.es>. Recuperado de: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>

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. (B.O.J.A)

Departamento de empresa y conocimiento. Generalitat de Catalunya: [gencat.cat](http://empresa.gencat.cat/). <http://empresa.gencat.cat/>. Recuperado de: http://empresa.gencat.cat/es/treb_departament/treb_preguntes_i_respostes/emo_turisme/emo_habitatges/

De la Encarnación A.M (s.f). EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PLATAFORMAS VIRTUALES. Recuperado de: <https://deje.ua.es/es/derecho-administrativo/documentos/comunicaciones/el-alojamiento-colaborativo-viviendas-de-uso-turistico-y-plataformas-virtuales.pdf>

Diariolaley (2017): "El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula, a instancias de la CNMC, las restricciones más relevantes de la regulación de viviendas vacacionales de Canarias". 26-4-2017 | Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. <http://diariolaley.laley.es/home/NE0001286971/20170426/El-Tribunal-Superior-de-Justicia-de-Canarias-anula-a-instancias-de-la-CNMC-las-r>

ElComercio. "Cataluña y su importancia para España en 5 puntos claves" (27 DE SEPTIEMBRE DEL 2015. <http://elcomercio.pe/mundo/actualidad/cataluna-y-su-importancia-espana-5-puntos-claves-noticia-1844259>

ELDIA.es. "Canarias recibió casi 15 millones de turistas en 2016, de los que 13,3 eran extranjeros". Las Palmas de Gran Canaria, EFE 31/ene/17: <http://web.eldia.es/>. <http://web.eldia.es/canarias/2017-01-31/2-Canarias-eleva-cifra-record-turistas-extranjeros.htm>

ELDIA.es. "Este martes se cumple el 82 aniversario de la división provincial en Canarias". Las Palmas de Gran Canaria, Europa Press 21/sep/10: web.eldia.es/. <http://web.eldia.es/canarias/2010-09-21/20-martes-cumple-aniversario-division-provincial-Canarias.htm>

Encuesta de coyuntura Turística de Andalucía (2017). Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Junta de Andalucía. Consejería de economía y conocimiento. <http://www.juntadeandalucia.es/>. Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/iea/consultasActividad.jsp?CodOper=46&sub=57941>

Estadísticas Turísticas (2016). Departamento de Empresa y Conocimiento: <http://empresa.gencat.cat/>. Recuperado de: http://empresa.gencat.cat/es/treb_ambits_actuacio/emo_turisme/emo_coneixement_planificacio/estadistiques-turistiques/

Familitur. FamiliturIET: <http://estadisticas.tourspain.es/>. Recuperado de: <http://estadisticas.tourspain.es/es-es/estadisticas/familitur/paginas/default.aspx>

Familitur Encuesta de Movimientos Turísticos (2015). Familitur: <http://estadisticas.tourspain.es/>. Recuperado de: <http://estadisticas.tourspain.es/es-ES/estadisticas/familitur/Mensuales/Nota%20de%20Coyuntura%20de%20Familitur.%20Enero%202015.pdf>

Fernández - Fígares Estévez E. (2015). Alquiler de viviendas turísticas vacacionales en Andalucía. Abogados para todos: <http://www.abogadosparatodos.net/>. Recuperado de: <http://www.abogadosparatodos.net/alquiler-de-viviendas-turistico-vacacionales-en-andalucia/>

Fernández - Fígares Estévez E. (2015). Alquiler de vivienda de uso turístico en Cataluña. Abogados para todos: <http://www.abogadosparatodos.net/>. Recuperado de: <http://www.abogadosparatodos.net/alquiler-de-vivienda-de-uso-turistico-en-cataluna/>

Fernández - Fígares Estévez E. (2015). Regulación del alquiler de viviendas de uso turístico o vacacional. Abogados para todos: <http://www.abogadosparatodos.net/>. Recuperado de: <http://www.abogadosparatodos.net/regulacion-del-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-o-vacacional/>

Fernández - Fígares Estévez E. (2015). Regulación legal de las viviendas vacacionales en Canarias. Abogados para todos: <http://www.abogadosparatodos.net/>. Recuperado de: <http://www.abogadosparatodos.net/regulacion-legal-de-las-viviendas-vacacionales-en-canarias/>

Gobierno de Canarias “un solo pueblos”. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes: <http://www.gobiernodecanarias.org>. Recuperado de: http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion_alojamiento/normativa/index.html

Guillén Navarro N.A y Iñiguez Berrozpe T. (2016). Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. Escuela de turismo universitaria de Zaragoza (España): <https://zaguan.unizar.es>. Recuperado de: http://zaguan.unizar.es/record/59206/files/texto_completo.pdf

Habitatges d'ús turístic. Departament d'Empresa i Coneixement: <http://empresa.gencat.cat/>. Recuperado de: http://empresa.gencat.cat/ca/treb_departament/treb_preguntes_i_respostes/emo_turisme/emo_habitatges

Hosteltur (2014) “Más de nueve millones de turistas extranjeros eligen alojamiento no hotelero”. https://www.hosteltur.com/164610_nueve-millones-turistas-extranjeros-eligen-alojamiento-no-hotelero.html

Índice Sintético del PIB Turístico Español (ISTE). Exceltur: www.exceltur.org. Recuperado de: <https://www.exceltur.org/indice-sintetico-del-pib-turistico-espanol-iste/>

INEbase (2017). Instituto Nacional de Estadística: <http://www.ine.es/>. Recuperado de: <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=1402&capsel=2255>

INEbase. Hostelería y Turismo (2017). Instituto Nacional de Estadística: <http://www.ine.es/>. Recuperado de: http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576863

Informes y estudios. AVVA Asociación de viviendas turísticas de Andalucía: avva.es. Recuperado de: <http://avva.es/area-asociado/informes-estudios/>

Informes y estadísticas. Promotur.turismo de Canarias: <http://www.turismodecanarias.com/>. Recuperado de: <http://www.turismodecanarias.com/promoturturismocanarias/informes-y-estadisticas/>

Instituto de Turismo de España. Informes periódicos. Turespaña: <http://www.tourspain.es/>. Recuperado de: <http://www.tourspain.es/es-es/inteligenciamercados/InformesPeriodicos/Paginas/default.aspx>

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Junta de Andalucía. Consejería de economía y conocimiento. <http://www.juntadeandalucia.es/>. Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia>

Islas Canarias. Canarias-Cultural: <http://www.canarias-cultural.com/>. Recuperado de: <http://www.canarias-cultural.com/i-02islascanarias.html>

Junta de Andalucía. Consejería de Turismo y Deporte. Junta de Andalucía: www.juntadeandalucia.es. Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/servicios/normativas/detalle/Decreto-28-2016-de-2-de-febrero-de-las-viviendas-con-fines-turisticos-y-de-modificacion-del-Decreto-194-2010-de-20-de-abril-de-establecimientos-de-apartamentos-turisticos/>

Junta de Andalucía. Consejería de Turismo y Deporte (2016). Preguntas frecuentes. <http://www.juntadeandalucia.es/>. Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/turismo/registro-de-turismo/preguntas-frecuentes-sobre-viviendas-con-fines-turisticos/>

La Constitución Española de 1978. Constitución Española: <http://www.congreso.es/>. Recuperado de: <http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=148&tipo=2>

La importancia económica del Turismo. Cap 2-2: <http://www.industria.ejgv.euskadi.eus/>. Recuperado de: http://www.industria.ejgv.euskadi.eus/r44-2644/es/contenidos/informacion/7981/es_2591/adjuntos/docu1_02_cap2.pdf

Las Islas Canarias (2009). <http://www.islas-canarias.es/>

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. («BOE» núm. 68, de 20/03/2007.)

Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias (1982). («BOE» núm. 195, de 16 de agosto de 1982)

Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. (BOE num 172, del 20/07/2006)

Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña. (BOE num. 169, del 16 de Julio de 2002)

Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (2012).(Disposición 876 del BOE, num. 17 de 2012)

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOE num, 122 del 23 de Mayo de 1995)

Melgosa Arcos F.J. "La constitución española y el turismo" en la obra colectiva "La Constitución española en su XXV aniversario", dirigida por BALADO y GARCÍA REGUEIRO, Ed. C.I.E.P.-I.I.C.P. y BOSCH, 2003. <https://gredos.usal.es>.

https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/122113/1/DDAFP_MelgosaArcos_Constitucionespa%C3%B1olayturismo.pdf

Normativas vigentes en las comunidades autónomas de España. Fevitur: www.fevitur.com. Recuperado de: http://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=57&Itemid=108&ancla=andaluc%C3%ADa

Oferta Alojativa de Canarias por Categorías (2016). Promotur: <http://www.turismodecanarias.com/>. Recuperado de: http://www.turismodecanarias.com/promoturismocanarias/wp-content/uploads/2017/01/Promotur_oferta_categor%C3%ADas_2016_ISTAC.pdf

Portal de estadísticas de turismo para profesionales del sector. Instituto Canario de estadística (ISTAC):www.gobiernodecanarias.org. Recuperado de: <https://www.gobiernodecanarias.org/istac/profesionalesdelturismo/>

Portal Jurídic de Catalunya (2017). Generalitat de Catalunya: [gencat.cat](http://portaljuridic.gencat.cat/). <http://portaljuridic.gencat.cat/>. Recuperado de http://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&mode=single&documentId=622795&language=ca_ES

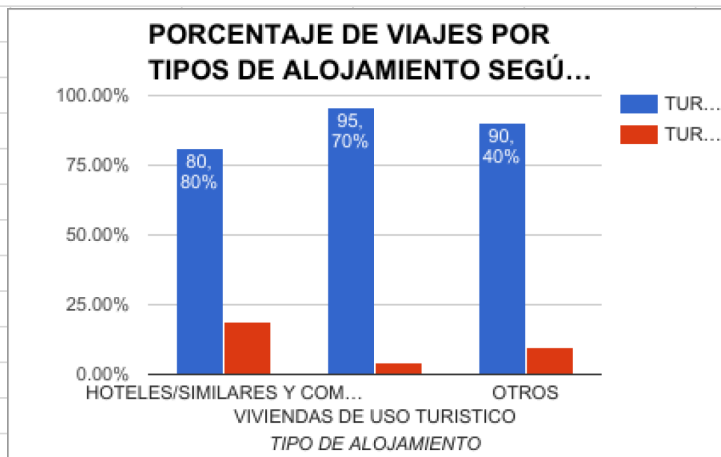
Turismo. IDESCAT. Generalitat de Catalunya: www.idescat.cat. Recuperado de: <https://www.idescat.cat/tema/turis?lang=es>

Una Agenda Europea para la economía colaborativa (2016). European Commission: europa.eu. Recuperado de http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2001_es.htm

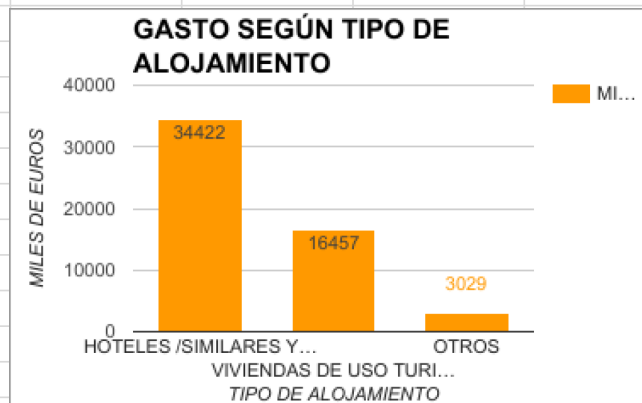
VIVIENDAS VACACIONALES DE LA C.A.C.: REGLAMENTO. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes: <http://www.gobiernodecanarias.org>. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/pdf/72793.pdf>

Anexos

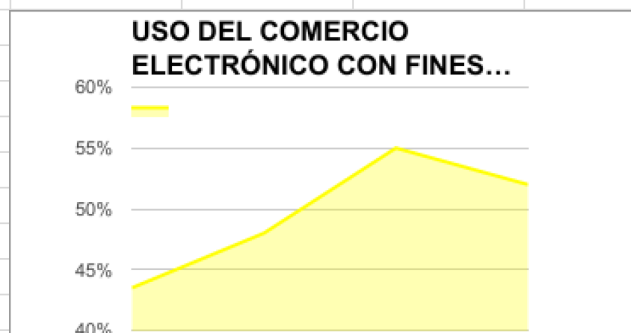
TIPO DE ALOJAMIENTO	TURISMO INTERNO	TURISMO EMISOR
HOTELES/SIMILARES Y COMPLEMENTOS	80,80%	19,15%
VIVIENDAS DE USO TURISTICO	95,70%	4,20%
OTROS	90,40%	9,50%



TIPO DE ALOJAMIENTO	MILLONES DE EUROS
HOTELES /SIMILARES Y COMPLEMENTOS	34422
VIVIENDAS DE USO TURISTICO	16457
OTROS	3029



ENTRADAS PAF	44%
BILLETES DE TRAFICO	48,00%
ALOJAMIENTO	55%
OTROS PRODUCTOS	52%

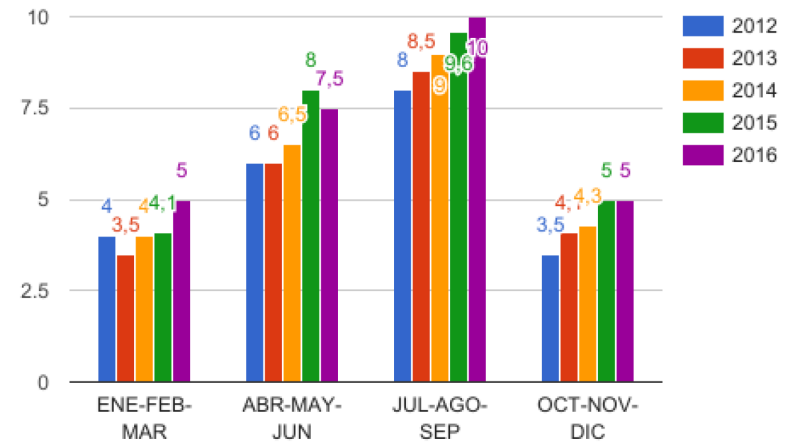


40%
 ENTRADAS PARA ESPEC... ALOJAMIENTO DE VACA...
 BILLETES DE TRANSP... OTROS PRODUCTOS O...

AÑOS (POR TRIMESTRES)

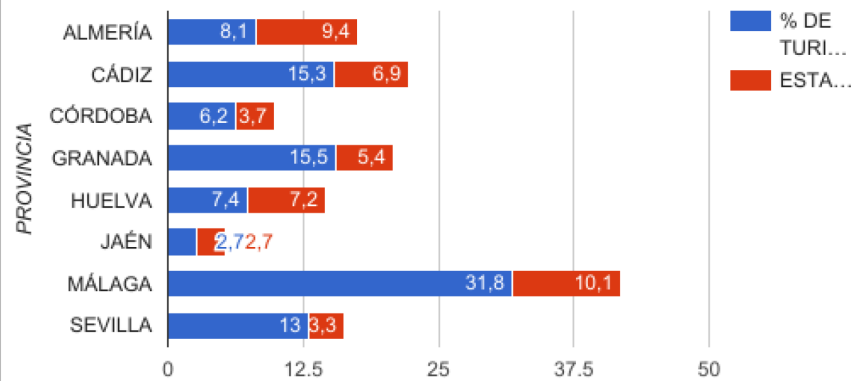
	ENE-FEB-MAR	ABR-MAY-JUN	JUL-AGO-SEP	OCT-NOV-DIC
2012	4	6	8	3,5
2013	3,5	6	8,5	4,1
2014	4	6,5	9	4,3
2015	4,1	8	9,6	5
2016	5	7,5	10	5

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TURISTAS

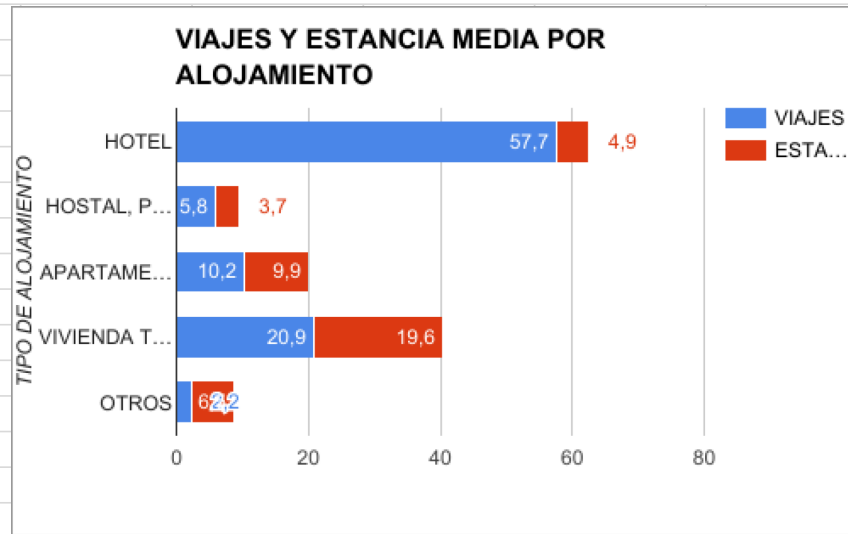


PROVINCIA	% DE TURISTAS	ESTANCIA MEDIA
ALMERÍA	8,1	9,4
CÁDIZ	15,3	6,9
CÓRDOBA	6,2	3,7
GRANADA	15,5	5,4
HUELVA	7,4	7,2
JAÉN	2,7	2,7
MÁLAGA	31,8	10,1
SEVILLA	13	3,3

Distribución porcentual de los turistas y estancia media por provincia

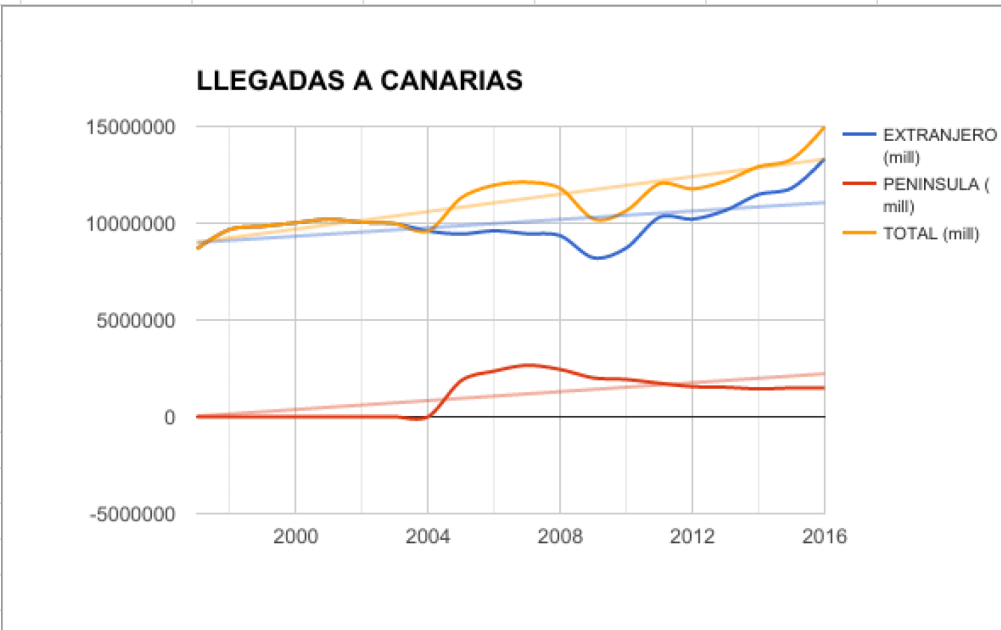


TIPO DE ALOJA	VIAJES	ESTANCIA MEDIA POR ALOJAMIENTO
HOTEL	57,7	4,9
HOSTAL, PENSI	5,8	3,7
APARTAMENTO	10,2	9,9
VIVIENDA TURIS	20,9	19,6
OTROS	2,2	6,5



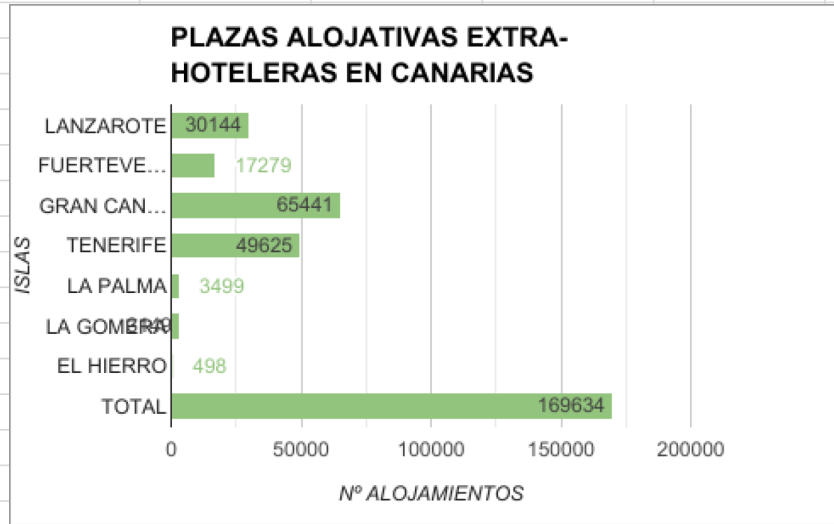
LLEGADAS A CANARIAS

AÑOS	EXTRANJERO (mill)	PENINSULA (mill)	TOTAL (mill)
1997	8.677.930	0	8.677.930
1998	9.681.757	0	9.681.757
1999	9.836.323	0	9.836.323
2000	10.022.821	0	10.022.821
2001	10.208.945	0	10.208.945
2002	10.047.189	0	10.047.189
2003	9.972.237	0	9.972.237
2004	9.593.785	0	9.593.785
2005	9.441.572	1.870.959	11.312.531
2006	9.606.424	2.358.429	11.964.853
2007	9.454.984	2.659.943	12.114.927
2008	9.356.641	2.442.740	11.799.381
2009	8.207.486	2.008.938	10.216.424
2010	8.723.730	1.925.997	10.649.727
2011	10.311.903	1.732.267	12.044.170
2012	10.208.678	1.559.114	11.767.792
2013	10.663.342	1.524.480	12.187.822
2014	11.486.463	1.437.972	12.924.435

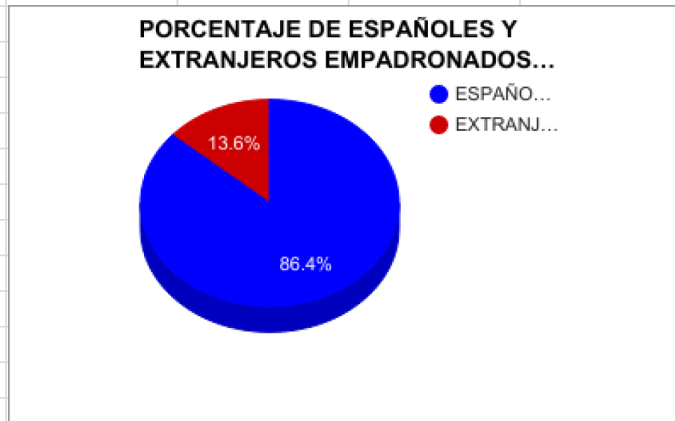


2015	11.810.542	1.490.710	13.301.252
2016	13.332.465	1.490.710	14.981.113

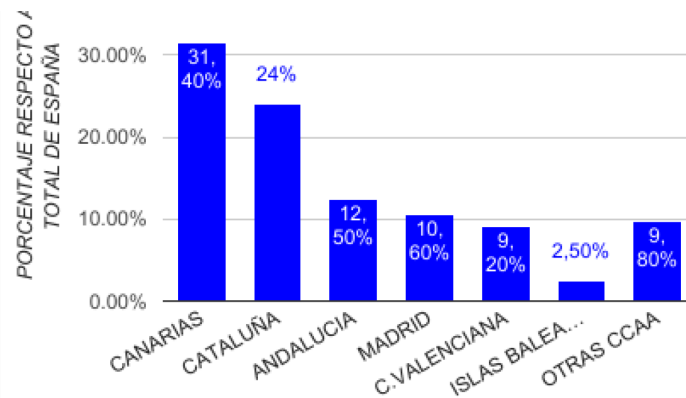
ISLAS	Nº ALOJAMIENTO
LANZAROTE	30144
FUERTEVENTURA	17279
GRAN CANARIA	65441
TENERIFE	49625
LA PALMA	3499
LA GOMERA	3149
EL HIERRO	498
TOTAL	169634



ESPAÑOLES	86,40%
EXTRANJEROS	13,60%



	PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL DE ESPAÑA		
CANARIAS	31,40%		
CATALUÑA	24%		
ANDALUCIA	12,50%		
MADRID	10,60%		
C.VALENCIANA	9,20%		
ISLAS BALEARE	2,50%		
OTRAS CCAA	9,80%		



AÑO	HOTELES Y SIMILARES	VIVIENDAS EN ALQUILER	TOTAL
2010	33.029.725	4.635.094	44.865.707
2011	36.152.619	5.323.202	
2012	37.284.791	5.782.307	
2013	39.077.812	6.319.958	
2014	64938967	12517844	
2015	54.453.617	10.287.302	

