Presentación

Alejandro Román Márquez
Universidad de Sevilla.
Instituto Clavero Arévalo/Instituto Andaluz de Investigación e Innovación en Turismo (IATUR)

La eclosión, durante la última década, de las plataformas *online* dedicadas a la comercialización de estancias en viviendas particulares ha supuesto una auténtica revolución en el sector del alojamiento vacacional, con consecuencias que van más allá de la mera actividad turística. La proliferación de inmuebles dedicados al alojamiento turístico genera sin duda un impacto en la configuración del tejido socioeconómico de las ciudades, modificando sus características y usos tradicionales, especialmente en los centros urbanos, donde se concentra la mayoría de estos alojamientos. Si bien es cierto que en algunos casos las viviendas de uso turístico (en adelante, VUT) se localizan en inmuebles que carecían de actividad previa, habiendo sido reformados ex profeso para esta función, también es cierto que, en otros muchos casos, las VUT se ubican en inmuebles que venían prestando una función residencial, lo que sin duda afecta a la disponibilidad de vivienda para los residentes de las ciudades con mayor número de VUT. Por otro lado, las VUT amplían la oferta de alojamiento turístico, por lo que contribuyen, junto con los establecimientos de alojamiento turístico tradicionales, a la atracción de flujos turísticos. Un aumento descontrolado de estos flujos puede provocar problemas económicos, sociales y ambientales cuando se desborda la capacidad de carga del destino. En primer lugar, porque un aumento de la población *de hecho* (visitantes) sobrecarga las infraestructuras y los servicios públicos, financiados casi mayoritariamente en atención a la población *de*

Fundación Democracia y Gobierno Local
Serie: Claves del Gobierno Local, 39
ISBN: 978-84-125912-5-5

derecho del destino (residentes), lo que redunda en perjuicio de su calidad respecto de ambos grupos poblacionales. En segundo lugar, porque una eventual saturación de la capacidad de acogida del destino puede provocar actitudes de rechazo hacia los visitantes por parte de la población residente. Y, en tercer lugar, porque la sobrefrecuentación de los destinos turísticos constituye un riesgo para la sostenibilidad de sus recursos, ya sean naturales o histórico-culturales. Estos potenciales riesgos, de consecuencias tan relevantes para los destinos turísticos, hacen que el estudio del fenómeno de las VUT posea un extraordinario interés desde el punto de vista de la política pública aplicada a la gestión del espacio local.

Cuando un destino se enfrenta a desafíos como los señalados, sus gestores se ven en la obligación de articular todas las medidas a su alcance para tratar de encauzarlo en la dirección adecuada, preservando la integridad de sus recursos turísticos, además de garantizar derechos esenciales para la población residente, como es el derecho a la vivienda y a un entorno urbano adecuado. La finalidad de la presente obra es ofrecer a los poderes públicos locales, así como a cualquier persona interesada en esta materia, un estudio en el que se analizan, desde una perspectiva esencialmente jurídica, los principales aspectos vinculados con el fenómeno de las VUT, desde su régimen jurídico como servicio de alojamiento turístico hasta su incidencia en el derecho a la libertad de empresa, el planeamiento urbano, los derechos de los consumidores y usuarios, o el sistema tributario.

Cada uno de los capítulos de esta obra se centra en un aspecto crucial de las VUT. En el primero de ellos, a cargo del profesor Barea Gallardo (Universidad de Sevilla), se ofrece una visión general del fenómeno de las VUT en la que se abordan los antecedentes directos de esta figura y el contexto socioeconómico en el que se ha desarrollado. También se realiza un estudio de la denominada *economía colaborativa*, exponiendo sus orígenes y evolución en el pasado reciente, el papel que ha jugado en el auge de las VUT, su situación actual y su régimen jurídico, incluyendo su principal instrumento: las plataformas de intermediación *online*.

En el siguiente capítulo, a cargo de la profesora Socías Camacho (Universidad de las Islas Baleares), se analizan los principales impactos generados por la actividad de las VUT en las ciudades desde diferentes perspectivas: el urbanismo, la ordenación del territorio, el medio ambiente urbano, la política de vivienda o la convivencia entre residentes y turistas. Problemas como el monocultivo turístico, la proliferación desmesurada del alquiler vacacional o la mercantilización del espacio público urbano son examinados en este capítulo, proponiéndose algunas orientaciones

Fundación Democracia y Gobierno Local
Serie: Claves del Gobierno Local, 39
ISBN: 978-84-125912-5-5

para volver a colocar la habitabilidad de los espacios urbanos en el centro de las políticas públicas.

El tercer capítulo, elaborado por la profesora Rodríguez Font (Universidad de Barcelona), ofrece un análisis exhaustivo del régimen de funcionamiento de las VUT, el cual abarca tres aspectos esenciales de este: el contexto jurídico-político del alojamiento colaborativo, la conceptualización de la figura en la normativa autonómica, y la regulación de su actividad. A lo largo de las páginas que componen este capítulo, la profesora Rodríguez Font realiza un examen crítico de los diferentes aspectos que componen el régimen jurídico de las VUT, invitando a la reflexión en torno a algunos de los aspectos más relevantes y problemáticos de esta modalidad alojativa.

El cuarto capítulo se ocupa de los mecanismos de intervención local en la actividad de alojamiento turístico en viviendas. El profesor Corral Sastre (Universidad CEU San Pablo) hace un doble análisis de los instrumentos existentes en la actualidad para intervenir en el mercado de las VUT, tanto desde la perspectiva de su limitación y control como del fomento. En el primero de ellos examina los instrumentos a disposición de la Unión Europea, el Estado y las comunidades autónomas. En el segundo, objeto principal de este capítulo, expone de forma crítica los mecanismos utilizados para ordenar y fomentar las VUT en el ámbito local, entre los que destacan los instrumentos de naturaleza urbanística y los relativos al control de calidad de los servicios turísticos.

El siguiente capítulo —quinto— ha sido elaborado por la Profesora Hernando Rydings (Universidad Rey Juan Carlos), y tiene por objeto la intervención de los municipios en el mercado de las VUT a través de sus competencias sobre planificación urbana. En este capítulo se analizan la admisibilidad y los límites de la principal técnica urbanística utilizada por la Administración municipal para la limitación cuantitativa de las VUT: la zonificación urbanística. Se hace, para ello, un estudio de la experiencia de ciudades como Madrid, Barcelona o Bilbao, examinando su encaje en el ordenamiento jurídico español, así como la principal jurisprudencia generada en torno a esta cuestión.

Quien suscribe estas líneas se ha encargado de la redacción del sexto capítulo, en el que expongo las principales restricciones a la libertad de empresa en relación con la actividad de las VUT, como son las originadas por los requisitos de acceso al mercado, la prohibición de determinadas modalidades de explotación —como la cesión parcial—, las limitaciones temporales relativas a su disfrute por cada usuario, las restricciones de naturaleza urbanística o los requisitos relativos a equipamiento obligatorio y servicios pres-

Fundación Democracia y Gobierno Local
Serie: Claves del Gobierno Local, 39
ISBN: 978-84-125912-5-5

tados a los usuarios turísticos. Todas estas restricciones son analizadas desde la perspectiva de su ajuste a los principios de buena regulación económica, dando cuenta de la opinión que sobre estas cuestiones han manifestado tanto la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia como la jurisprudencia más reciente.

El séptimo capítulo ha sido elaborado por el profesor Gosálbez Pequeño (Universidad de Córdoba), el cual ofrece un estudio pormenorizado de los instrumentos de protección de los usuarios de VUT a disposición de la Administración local. A este fin, el profesor Gosálbez Pequeño reflexiona sobre la noción de consumidor y usuario desde la perspectiva turística y analiza las diferentes herramientas que pueden poner en marcha los entes locales para la defensa de los usuarios de VUT, proponiendo una serie de mecanismos que aumenten sus capacidades para proteger adecuadamente a estos consumidores.

La profesora Soto Moya (Universidad de Málaga) analiza, en el capítulo octavo de esta obra, la idoneidad y legalidad de un eventual impuesto de origen local que grave las estancias en VUT. Para ello, realiza un estudio pormenorizado del reparto competencial en materia impositiva, así como de la viabilidad jurídica de la creación de un impuesto local sobre la actividad de las VUT, ofreciendo vías legales para aquellos municipios interesados en su instauración.

Esta obra se cierra con un capítulo final, el noveno, en el que, a modo de síntesis de sus contenidos, se realiza una recopilación de las principales conclusiones y propuestas de los diferentes investigadores que han participado en su elaboración, brindando un repositorio de ideas y propuestas en torno al fenómeno de las VUT.

Se trata, en definitiva, de una obra cuya finalidad es ofrecer respuestas a los operadores jurídicos y gestores públicos en relación con las principales cuestiones relacionadas con las VUT, de forma que estos puedan tener un conocimiento profundo de este fenómeno que les permita adoptar las decisiones más adecuadas en cada situación. Si bien el objeto de estudio ha sido tratado desde las múltiples perspectivas a las que afecta, se ha prestado una especial atención al ámbito local, cuya atención preferente ha sido una de las líneas fundamentales a lo largo de este trabajo.

Fundación Democracia y Gobierno Local
Serie: Claves del Gobierno Local, 39
ISBN: 978-84-125912-5-5