



# ALQUILER VACACIONAL Y COLIVING EN MALLORCA

## Situación normativa y casos prácticos

**SEBASTIÀ PASCUAL GOMILA**

**Grado de TURISMO**

**Facultad de TURISMO**

**Universidad de las Illes Balears**

**Año Académico 2021 – 2022**





## Contenido

1. Resumen ejecutivo	4
2. Introducción al alquiler de vivienda vacacional Sustitución normativa en Mallorca	5
2.1 Legislación de aplicación actual (I): Ley 20/2015 de Turismo	8
2.2 Legislación de aplicación actual (II): Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT)	12
2.3 Decreto ley 3/2022 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y circularidad del turismo	14
2.4 Ley 2/2016 del Impuesto sobre Estadísticas Turísticas	16
3. Problemas económicos, sociales y jurídicos, la gran disyuntiva del alquiler vacacional	18
3.1. Vista general	18
3.2. Principales problemas que plantea el alquiler vacacional	20
3.3. Posibles soluciones legislativas aplicables en España	23
4. Requisitos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística	26
4.1 Condiciones indispensables	26
4.2 Condiciones evaluables	27
5. Régimen de sanciones e infracciones	28
5.1. Normativa sancionadora	28
5.2. Derechos de los usuarios y consumidores	29
6. Análisis estadístico de la evolución en los últimos años	31
7. Otras alternativas: el <i>coliving</i>	35
7.1. El desarrollo a nivel europeo del <i>coliving</i>	36
7.2. Progreso de implantación en España	38
7.3. Normativa aplicable en España. Ejemplos	44
8. Conclusión	48
9. Anexos	49
10. Bibliografía	59





## 1. Resumen ejecutivo.

El objetivo de este trabajo de final de grado es el de realizar un estudio acerca de las peculiaridades jurídicas que se ofrecen para la planificación del disfrute de un alojamiento turístico. Concretamente, se centrará en la investigación del alquiler de vivienda vacacional, analizando así sus diferentes modalidades y la legislación mediante la cual se rige actualmente.

Para poder profundizar más en esta legislación, este estudio se enfocará esencialmente en la unidad territorial de Mallorca. Para ello, se estudiarán las principales leyes turísticas que afectan al sector. Empezando por las del Gobierno Balear (Decreto 20/2015, de 17 de abril), siguiendo por las del Consell Insular de Mallorca (Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca).

Se indagará en el conjunto de problemas económicos, sociales y jurídicos que pueden surgir de este modelo de contratación turística. A su vez, se explicarán las posibles medidas resolutivas que se pueden aplicar a dicha problemática.

Además, se especificarán todos los requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística siguiendo el modelo de plan de modernización y calidad para Viviendas Turísticas de Vacaciones, como también para estancias turísticas en viviendas (ETV), entre los cuales se encuentran las condiciones indispensables y por tanto de cumplimiento obligatorio y las condiciones evaluables.

Por otra parte, se mencionará la normativa sancionadora junto con los derechos de los consumidores y usuarios. Así como también se analizarán las diferentes disposiciones para la obtención de las sucesivas prórrogas en la licencia en los casos en que esto sea necesario.

Se efectuará un análisis estadístico gráfico y numérico de la actual situación para observar la evolución que viven las licencias de alquiler turístico a lo largo de los últimos años. Así como una relación de los diferentes cambios legislativos que se han ido produciendo durante este tiempo.

Para completar este trabajo se estudiará como alternativa una de las últimas modalidades de arrendamiento de vivienda, el *coliving*, la cual no está regulada actualmente en Mallorca. Para



finalizar se verán los modelos de referencia en el territorio español y las conclusiones finales.

## **2. Introducción al alquiler de vivienda vacacional. Situación normativa en Mallorca.**

El alquiler vacacional consiste en el uso de una vivienda o propiedad destinada a ser alquilada por corta estancia, habitualmente por periodos comprendidos entre días y semanas. A pesar de ello, a veces dicho alquiler puede prolongarse, pero nunca podrán exceder los 31 días.

Con facilidad se puede imaginar las posibles ventajas que conlleva alquilar una vivienda completa en un traslado o viaje: tienes a tu disposición un espacio mayor que el que tendrías si el alojamiento fuese en una habitación de hotel, habitualmente estas viviendas tienen capacidad para un número significativo de huéspedes, áreas de descanso disponibles como por ejemplo salas de estar y balcones. Para los viajes de media duración, se puede lavar la ropa y hospedarse con todos los servicios por un coste inferior al de un hotel.

Además, el papel de anfitrión ha ganado mucho valor últimamente. Los viajeros consideran el anfitrión como un embajador del destino, quien ofrece recomendaciones, da consejos, comparte su visión de lugares importantes del destino y brinda una cálida acogida.

El perfil de turista en España ha ido variando y diversificándose en los últimos tiempos, los viajes ahora se abordan a partir de los intereses y las motivaciones.

Principalmente se ha dado por medio de las plataformas especializadas en el alquiler de viviendas, como lo son Airbnb, Homeaway, Booking, etc. Facilitan que las personas desde cualquier punto puedan localizar anuncios de alquileres vacacionales y poder contactar directamente con el propietario. Dan visibilidad a todo el mundo, únicamente se requiere una estrategia de publicación efectiva.

Lo primero que se debe tener en cuenta es que dependiendo de la comunidad autónoma a la que se decida emprender el alquiler turístico, previamente se debe informar de la regulación específica vigente en el lugar, ya que los servicios y condiciones a cumplir son diferentes entre ellas. Si bien existe



una Ley de arrendamientos urbanos<sup>1</sup>, se debe profundizar y revisar la que hace referencia específica a dicha comunidad y ayuntamiento.

Es importante tener en consideración la ubicación y tipología de alojamiento que se desea sacar al mercado de alquiler, esto es fundamental para ajustar el precio, puesto que no se valorarán igual las viviendas situadas en el centro de la ciudad, que aquellas que estén situadas en el extrarradio. Ocurre lo mismo con el número de personas para las que las viviendas vacacionales tienen capacidad, así como la calidad de su decoración, la disponibilidad de comodidades extra como un mayor número de baños, cocina grande, jardín, terraza, etc.

La ventaja más grande que ofrece este modelo de explotación en formato de piso turístico, frente a los tradicionales contratos de alquiler, es que en los periodos de tiempo más cortos pueden recibir una mayor cantidad de ingresos. El precio medio de una vivienda vacacional será siempre superior a cualquier otro tipo de alquiler y puede complementarse con el ofrecimiento de servicios varios como limpiezas intermedias o excursiones especializadas.

Al iniciar la actividad, se debe declarar a Hacienda. Presentar también modelos como el nuevo 179, si se incluyen determinadas actividades.

Entre las bondades de tener un apartamento turístico está el buen uso y mantenimiento de la vivienda. Ya que los posibles desperfectos e incidencias se ven rápidamente y se puede intervenir antes de que se agraven. A esto se le añade la opción de escoger a los huéspedes por las recomendaciones proporcionadas en las OTAs, además de sus características.

Con el desarrollo de las plataformas de viviendas de uso turístico se ha impulsado el desarrollo normativo por parte de las respectivas Comunidades Autónomas. Por lo general, se puede apreciar que en dicha normativa se establece una diferenciación entre los apartamentos turísticos, que ya contaban con una normativa propia anterior al desarrollo del presente fenómeno, y las conocidas viviendas de uso turístico. A nivel de regulación, la diferencia más notable se basa en que la denominada vivienda de uso turístico está destinada a un uso residencial, pudiendo pertenecer a un particular, quien se

---

<sup>1</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



puede encontrar en una comunidad vecinal, mientras que en los conocidos como apartamentos turísticos están enfocados a ocupar la totalidad de los edificios destinados a este fin y a hacer un uso de servicio de alojamiento. Además, estos últimos deben cumplir con todo un conjunto de requisitos como por ejemplo poseer zonas comunes y una recepción y son clasificados por categorías, variando en base al número de llaves que se les asignan.

Previamente a la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos que se dio en el año 2013, la normativa bajo la cual se encontraban reguladas las viviendas de uso turístico, era con la figura de arrendamiento por temporada. Con esta normativa se presenta una libertad para las diferentes partes que vayan a hacer la contratación de este tipo de viviendas, sin el requerimiento previo de presentar el documento que acredite la comunicación previa de este tipo de actividad a la Administración competente.

Pero al darse la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos por medio de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, fue excluido del ámbito de aplicación a este tipo de viviendas, específicamente es en el artículo 5 donde se recoge: “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”.

Por eso actualmente, el arrendamiento de viviendas que están promocionadas en “canales de oferta turística” es remitido a la normativa y regulación de ámbito turístico, entrando de esta manera en el ámbito de competencias de las diferentes Comunidades Autónomas<sup>2</sup>, desde ese momento (con excepción de Cataluña y Baleares que ya contaban previamente con su respectiva normativa) han ido aprobando las diferentes regulaciones para regular el alquiler de viviendas de uso turístico en las diferentes comunidades autónomas.

---

<sup>2</sup> Es en el artículo 148.1.18 de la Constitución española donde se establece la posibilidad de que las Comunidades Autónomas puedan asumir las competencias en ordenación y promoción turística en el ámbito de su territorio, algo que han ejercido a través de sus estatutos de autonomía.



Si nos centramos en el caso de la Comunidad de las Islas Baleares, concretamente Mallorca, como destino elegido para ejercer esta modalidad de arrendamiento de vivienda, debemos indagar en la situación normativa de aplicación vigente en este destino.

## **2.1 Legislación de aplicación actual (I): Ley 20/2015 de Turismo.**

Para estudiar la legislación vigente en materia de arrendamiento de vivienda vacacional nos debemos guiar primeramente por la Ley 20/2015 en materia de turismo.

Esta ley presenta los principios generales y directrices de coordinación en ámbito turístico, así como la regulación de los órganos asesores que se coordinan y cooperan con el Gobierno de las Islas Baleares.

En ella encontramos una clasificación de los establecimientos turísticos y empresas.

En primer lugar, situados en la sección 1 de dicha ley encontraremos el título inicio de las actividades turísticas, consistente en la presentación de la declaración responsable de inicio de actividades turísticas (DRIAT). Esto capacita a la persona del inicio de las actividades turísticas a la que se refiere dicha ley.

Se entiende como declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) al documento suscrito por aquella persona interesada con el que pone de manifiesto, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de los requerimientos especificados en la normativa actual para el inicio del ejercicio de una actividad turística ( en el caso presente, la comercialización de estancias turísticas en vivienda), declara que dispone de toda la documentación que lo acredita y su compromiso a mantenerlo durante el plazo temporal adherido a dicho ejercicio. Así bien, es un documento que se puede comparar a un título administrativo que capacita a la persona que lo presenta para iniciar dicha actividad.

Para la tramitación de dicho documento, la persona interesada deberá, con anterioridad a su inicio, presentar el correspondiente DRIAT juntamente con la documentación especificada. Es decir, el inicio de comercialización de esta actividad queda condicionada y solo se puede dar si en el mismo momento de formalización de la DRIAT los





responsables ya cumplen los requisitos exigidos por la normativa, tanto si forman parte al ámbito competencial turístico como otra aplicación legal.

El efecto de una DRIAT bien tramitada puede ser inmediato, pero esto comporta la inscripción de oficio en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos en Mallorca y a su vez debe ser comunicado a las administraciones registrales, municipales y tributarias respectivas.

Este documento es exigible por cualquier persona física o jurídica que esté interesada en el emprendimiento del ejercicio de comercialización de estancias turísticas en vivienda, o la representante de dichos interesados si está autorizada por estos. Entre otras figuras legales, se debe destacar que las personas jurídicas están sujetas a relacionarse electrónicamente con la Administración.

Además de la DRIAT, las personas interesadas en el emprendimiento de esta actividad deben poner en conocimiento de la Administración turística competente la comunicación previa. Entendida como el documento donde se acreditan los hechos y elementos relativos al ejercicio de una actividad turística, especificando así los factores que puedan condicionarla y adjuntando, en el caso que se requiera, los documentos requeridos para su correcto cumplimiento.

En conformidad con la ley 8/2012, al presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística, pondrá con efecto inmediato la inscripción en el respectivo registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos. Dicha inscripción es de carácter no constitutivo. La Administración turística es quien desarrolla de oficio este procedimiento de inscripción.

Los artículos comprendidos entre el 6 y el 39, ambos incluidos, y pertenecientes al título II, Principios generales, de dicha ley, hacen referencia a este procedimiento de inscripción comentado anteriormente, reuniendo en estos artículos todos los documentos, comprobantes y obligaciones que deben presentar los interesados, así como una explicación de las entidades competentes que se encargan de la regulación, como el control de plazas, planes de intervención en ámbitos turísticos, visitas de inspección, desarrollo reglamentario, procedimiento para la venta de las plazas turísticas, etc. todo



ello para para que se dé un correcto inicio de actividad. Con esto se cierra el capítulo I de la ley 20/2015 de turismo.

El título III de la presente ley engloba del artículo 40 al 69, en ellos se especifican los órganos asesores encargados de la coordinación y la cooperación del Gobierno de las Islas Baleares.

El consejo Asesor de turismo de las Islas Baleares tiene naturaleza de órgano colegiado de carácter consultivo, además, está integrado en la consejería de turismo y deportes de la comunidad autónoma y al depender orgánicamente no presenta personalidad jurídica propia

Su finalidad es la de analizar y estudiar todas las cuestiones en materia turística, junto con las que el Gobierno de las Illes Balears considere oportunas. También deberá, si procede, proponer y/o promover actividades, proyectos, planes y programas que potencialmente pueden repercutir en la mejora de la actividad turística de las Illes Balears.

Otro de los órganos asesores es la Comisión Interdepartamental de Turismo, adscrita a la Consejería de Turismo y Deportes. Corresponde a dicha comisión el desarrollo de funciones como la coordinación de funciones y planificación y seguimiento de las actuaciones con incidencia en el sector turístico, emitir informes en caso de ser solicitados, elaborar propuestas y planes de actuación, controlar, tutelar y supervisar aquellos proyectos declarados de interés autonómico, etc.

Como último órgano asesor encontramos la Mesa Municipal de Turismo, configurada como un órgano colegiado sin personalidad jurídica y también adscrito a la Consejería de Turismo y Deporte del Gobierno de las Illes Balears. Órgano de coordinación, consulta, debate y asesoramiento con el fin de facilitar las relaciones de cooperación entre los diferentes municipios y el Gobierno de las Illes Balears, con este se cierra el título III.

El título IV de la ley 20/2015 de Turismo, Declaración de municipio turístico, comprende del artículo 70 al 82 y nos habla de los elementos y requisitos necesarios para la obtención de la declaración de municipio turístico. Los ayuntamientos pueden instar al Gobierno de las Illes Balears para ser declarados municipio turístico, esta declaración tiene como finalidad promover la calidad de los servicios turísticos



ofrecidos en el municipio o también de los elementos turísticos que en él encontramos, este hecho se lleva a cabo mediante una acción concertada entre las diferentes administraciones.

A su vez se presentan en el artículo 71 los requisitos necesarios para la obtención del reconocimiento y en los artículos que le siguen, el procedimiento para ejecutar correctamente este proceso.

El título V es el más extenso de la presente ley ya que en él están los artículos comprendidos del 83 al 148. En este título se regulan y clasifican las empresas y los establecimientos turísticos.

Establece la Información que deben suministrar los establecimientos de alojamiento turístico, así como su régimen de precios, la publicidad y reservas de las empresas de alojamiento turístico. Además, hace referencia a la explotación conjunta de establecimientos turísticos, sus requisitos y categorías. Si se trata del caso de alojamiento hotelero y apartamentos turísticos establece las categorías bajo la clasificación obligatoria junto con el sistema de cualificación y sus normas de aplicación. Los artículos siguientes tratan los alojamientos de turismo de interior, los de turismo rural y las hospederías.

El capítulo III de dicho título es de especial interés ya que versa sobre las empresas comercializadoras de estancias turísticas en vivienda. Se establecen los requisitos mínimos para dicha actividad, unos indispensables y por lo tanto, de cumplimiento obligatorio, y otros evaluables. Por ejemplo, durante el periodo que se aplique dicha actividad será de uso obligatorio en las viviendas de comercialización de estancias turísticas, exhibir en un lugar destacado y visible, la placa identificativa normalizada en la cual figure el distintivo correspondiente al grupo.

Es de especial interés saber que únicamente se permite una empresa comercializadora de estancias turísticas por vivienda, que puede coincidir con el propietario, pero no necesariamente.

Los demás capítulos se refieren a las empresas turísticas de restauración, las de intermediación turística, las de actividades turísticas de entretenimiento y recreo, las empresas de alquiler de vehículos sin conductor o *rent a car*, etc.

Los dos últimos títulos son el VI y el VII. En el título VI se hace referencia al procedimiento a seguir para la tramitación de quejas y reclamaciones de usuarios de servicios turísticos en el territorio de las Illes Balears, por ejemplo, en él se reúnen la motivación de las quejas, las hojas y formularios de reclamación que están a manos de los interesados, el idioma en que se deben presentar dichas quejas, los lugares y plazos disponibles para presentarlas, etc. Y finalmente el título VII reúne las directrices de coordinación.

## **2.2 Legislación de aplicación actual (II): Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT)**

El Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) es de gran interés para este estudio ya que en él se regula la normativa aplicable en relación con esta actividad turística, concretamente en el territorio de Mallorca. Este Plan fue aprobado el día 16 de julio de 2020.

El PIAT es el instrumento de ordenación y de planificación de las diferentes políticas territoriales sectoriales en materia de turismo. En él se redacta en cumplimiento de la ordenación territorial y turística, con el fin de determinar las líneas de acción y el régimen normativo correspondiente de las políticas comentadas.

Entre los objetivos de esta ley encontramos; el establecimiento de un máximo global de densidad de población turística, así como el límite máximo de plazas turísticas, la fijación del ratio turístico, la definición y caracterización de zonas junto con sus respectivos planteamientos urbanísticos, establecer unos parámetros máximos y mínimos de superficie, la delimitación de zonas turísticas como aptas, saturadas y maduras, promover un modelo turístico territorialmente sostenible así como la diversificación de su producto turístico siguiendo un plan de desestacionalización de la actividad turística, etc.

Por lo que respecta al ámbito de aplicación material, se deriva de las atribuciones otorgadas para la legislación de ordenación territorial y turística, por naturaleza de plan de disposición normativa, acontece, además, un despegamiento reglamentario de la legislación turística.

Por lo que se refiere al ámbito de aplicación territorial del PIAT, afecta a Mallorca, sus islotes y aguas interiores.

En el artículo 4 de la presente ley se presentan un conjunto de definiciones con las que se da una explicación a conceptos importantes como lo es el de establecimiento de alojamiento turístico (EAT) entendido como aquel establecimiento que ofrece servicios de alojamiento turístico en alguna de las modalidades establecidas en la LTIB. En él se incluyen los establecimientos de alojamiento hotelero, parámetros turísticos, establecimientos de turismo rural, albergues, etc.

Otra definición para tener en cuenta es las de Estancias turísticas en vivienda, entendidas como aquellas estancias que se llevan a cabo en viviendas de uso residencial, con las características reunidas en la LTIB.

Estas estancias se clasifican en dos disposiciones, unifamiliares y plurifamiliares, dependiendo de las características de las viviendas en cuestión.

El PIAT es de vigencia indefinida y únicamente es pertinente revisarlo si se altera sustancialmente cualquiera de las circunstancias esenciales referentes al aspecto ambiental, territorial, urbanístico o social que lo sustentan. O en cualquier caso cuando cumpla diez años desde la aprobación definitiva.

En el artículo 7 del PIAT se reúnen los principios básicos del modelo territorial turístico, entre los que destacamos; la implantación efectiva de un modelo turístico equilibrado al conjunto del territorio haciendo un uso adecuado de los recursos territoriales, la implantación y el desenvolvimiento del turismo responsable, el reconocimiento de la capacidad limitada del territorio, así como el establecimiento del límite máximo admisible establecimiento turístico total, con una tendencia de crecimiento negativa, la mejora de la calidad de las zonas y alojamientos turísticos, el impulso de la innovación y competitividad, etc.

El modelo turístico territorial, como hemos comentado anteriormente, se implanta a todo el territorio insular de forma estructurada, con los ámbitos siguientes; insular, sistemas territoriales turísticos, zonas turísticas, Palma capital, zonas residenciales y zonas residenciales turísticas y suelo rústico. Otro artículo para destacar de la presente ley es el 10, titulado zonas turísticas. En él se delimitan las zonas turísticas reconocidas como aquellas zonas de desenvolvimiento urbano, junto con su entorno territorial de influencia donde el uso de la actividad turística es prioridad, es decir, zonas que están estrechamente ligadas a la actividad turística, sin

perjuicio que puedan ser perfectamente compatibles con el uso residencial.

La finalidad de esta delimitación de dichas zonas es adoptar medidas apropiadas para cada una de ellas, estudiando las posibles mejoras para estos núcleos urbanos junto con sus zonas adyacentes y definir unos parámetros urbanísticos para conseguir una mejora de la calidad urbana.

De manera similar en el artículo comentado anteriormente en el artículo 12 se define el concepto de zonas residenciales, reconocidas como aquellas áreas de desenvolvimiento urbano donde el uso residencial es predominante, se trate de primera o segunda residencia y sin perjuicio de que pueda ser compatible con la actividad turística con menos intensidad.

Se diferencian dos tipos de zonas residenciales, uno y dos, dependiendo de si es uso de primera o segunda residencia, respectivamente.

### **2.3 Decreto ley 3/2022 de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y circularidad del turismo**

Avanzando al título III del plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca, titulado capacidad de alojamiento turístico, encontramos en primera instancia la fijación de un límite máximo de plazas para la actividad turística disponibles en Mallorca, actualmente fijado en un total de 430.000 plazas.

Este techo de plazas se ha visto modificado con la aprobación del decreto ley 3/2022 de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y circularidad del turismo de las Illes Balears, el cual plantea todo un conjunto de medidas urgentes para mejorar la circularidad y sostenibilidad del turismo en las Illes Balears.

El objetivo principal y esencial de dicho decreto es el de avanzar hacia un impacto regenerativo de la actividad turística, para dicho fin se llevan a cabo un conjunto de modificaciones estructurales de la Ley 8/2012 de 19 de Julio, para la cual se establece un título específico con el nombre de medidas de economía circular. Estas medidas plantean un enfoque hacia el crecimiento sostenible entre las que destacamos la preservación y mejora del capital natural con el uso eficiente de los recursos renovables, una mayor rotación de los bienes y servicios para así poder conseguir un ciclo de utilización más grande, favorecer a la desestacionalización de la actividad

turística, así como reducir su huella ambiental, minimizar los riesgos para el medio ambiente y la salud humana, etc.

Pero es en la disposición adicional primera, titulada suspensión de la adquisición de plazas turísticas a las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera, donde nos encontramos con una normativa que propone el decrecimiento de las plazas turísticas sobre todo a costa del sector del alquiler vacacional. Desde el mismo día 11 de febrero se establece una moratoria de 4 años en la que no se podrán dar de alta nuevas plazas de alquiler vacacional. Además, se eliminan las 8.000 plazas pendientes de adjudicar a raíz del PIAT y disponibles en la Bolsa de Alojamientos turísticos.

Asimismo, según datos de HABTUR, con la no renovación de las plazas de plurifamiliares en zona saturada, el sector perderá más de 25.000 plazas de las 100.000 con las que contaba inicialmente. Es decir, una suspensión total en la actividad de este sector.

3



<sup>3</sup> Periódico Última Hora. Domingo, 20 de febrero de 2022. Ilustración: Zaca



La imagen anterior es una caricatura publicada en el diario balear Última Hora, del día 20 de febrero de 2022, bajo el título “No se puede contentar a todo el mundo” refleja una crítica a la moralidad de dicho decreto y el considerable descontento en la población, ya que viendo las grandes restricciones que aplican a este sector han provocado un enojo en muchas de las personas que ejercen esta actividad. Se critica al Gobierno Balear de haber actuado sin previo aviso y en beneficio de las grandes compañías hoteleras, que ven en este sector una creciente expansión, dejándolas sin competencia en este territorio, además muchas personas que han realizado mejoras en sus viviendas como por ejemplo añadir una piscina, reformar diferentes estancias de la vivienda, etc. con la intención de destinarlas al alquiler vacacional ahora se encuentran con la imposibilidad de obtener plazas para ello.

#### **2.4 Ley 2/2016 del Impuesto sobre Estancias Turísticas.**

La ECOTASA es un impuesto creado por el Gobierno Balear como fuente de financiación destinada a la promoción turística o a la preservación del medio ambiente.

Fue aprobada por el Parlamento de las Illes Balears con la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible 2016.

Dicha ley prevé dos formas de liquidación del impuesto por parte del sustituto (explotador); el régimen de estimación objetiva y el régimen de estimación directa.

El régimen de estimación objetiva es voluntario. Por lo tanto, existe la posibilidad de renunciar al mismo. Si se opta por dicho régimen existen dos obligaciones formales: en primer lugar, darse de alta en el censo del impuesto con el modelo 017 y, en segundo lugar, comunicar en el mes de enero del ejercicio siguiente, el cambio de periodo de explotación declarada en esa alta o la declaración previa, pero únicamente si el periodo de explotación declarado se modifica, de no ser así no es necesario. Es decir, si se da la renuncia debe ser expresa y para ello se deberá manifestar utilizando el modelo de declaración censal (modelo 017).

Este acto de renuncia del régimen de estimación objetiva supone la aplicación del método de estimación directa para





todos los establecimientos que explote un mismo sujeto, es decir, si el sujeto explota tres viviendas decide renunciar al régimen de estimación objetiva para una de ellas, se pasará a tributar por el método de estimación directa en todas las demás, se deben tratar todas por igual. Esta renuncia supondrá la inclusión en el régimen de estimación directa por un periodo mínimo de dos años.

El régimen de estimación directa presenta unas obligaciones formales y materiales, que se suman a las ya establecidas en el régimen de estimación objetiva, y son:

- Recibir, conservar y numerar las declaraciones que deben de presentar y exigirse a los contribuyentes (turistas) así como los justificantes de las exenciones que sean de aplicación (por ejemplo, si se da el caso y el interesado es menor de 16 años, deberá exigirse libro de familia, carné de identidad, pasaporte o cualquier otro documento que acredite la edad y conservar fotocopia de este)
- En todo caso, emitir, conservar y numerar los justificantes de exigencia y del pago del tributo realizado por el contribuyente
- Llevar los siguientes libros registro: Libro de declaraciones recibidas Libro de justificantes de pago emitidos
- Realizar cuatro autoliquidaciones trimestrales durante el ejercicio (modelo. 700)
- Presentar un resumen anual durante el mes de enero (modelo 790)

Se someten a tributación de este impuesto a aquellas explotaciones de viviendas que tengan la consideración de establecimiento turístico. A efectos de este impuesto están sujetas a tributación aquellas viviendas vacacionales que hayan sido inscritas en el registro previsto en la ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.

De conformidad con la ley y con lo previsto en el reglamento del impuesto, está obligado a la tributación del impuesto aquella persona física o jurídica que realice la actividad de explotación de la vivienda ya sea o no el propietario de esta. Se entiende como explotador de la vivienda a la persona que aparece como arrendador en el contrato que se realiza con los respectivos clientes (arrendatarios), es quien asume la responsabilidad frente a ellos.

### **3. Problemas económicos, sociales y jurídicos, la gran disyuntiva del alquiler vacacional.**

El impacto del alquiler de viviendas con fines vacacionales está provocando una auténtica revolución en muchas de las ciudades de todo el mundo, provocando considerables problemas en las zonas con gran afluencia turística, varias de ellas situadas, por ejemplo, en España. En estos lugares que se ven afectados, es inevitable que se plantee un dilema de gran trascendencia social, económica y también legal para los propios ciudadanos y las autoridades de este país. Por una parte, la comprensible y normal defensa del derecho de propiedad y de la libertad de los propietarios interesados para su arrendamiento y así la posible obtención de un mayor rendimiento económico, y, por otra parte, el inevitable control de las consecuencias económicas, urbanísticas, sociales y legales que suele conllevar habitualmente la dicha figura legal.

En este apartado se analizarán toda una serie de problemáticas que este fenómeno está generando en las diferentes ciudades en las que prolifera y seguidamente, se plantean un conjunto de posibles soluciones legislativas aplicables en España y en otros países de su entorno, examinándose los puntos a favor y en contra que han desencadenado dichas propuestas legales al ser puestas en práctica en la vida real en las diferentes zonas turísticas que se han visto afectadas.

#### **3.1 Vista general.**

Al ofrecerse una panorámica general del tema se debe tener en cuenta, en primer lugar, la constitución española de 1978 regula, en el artículo 33, el derecho de propiedad y su contenido, dictando que podrá ser sólo delimitado por las leyes en virtud de su ejercicio social. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, norma proveniente de la competencia legislativa estatal y que resulta de aplicación preferente en todo el territorio de España, regula en el artículo 3.2 el arrendamiento de fincas urbanas que se celebra por temporada, ya sea de verano o cualquier otra, considerándolo así como un arrendamiento “para un uso diferente al de la vivienda”, sujetándolo así y en base al artículo 4.3 a “la voluntad de las partes, en su defecto el Título III de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, el Código Civil”.

En consecuencia, a esta regulación considerablemente laxa, teniendo además carácter nacional, y de la gran confusión existente entre los conceptos de alquiler vacacional y arrendamiento de temporada<sup>4</sup>, se está dificultando mucho el control del alquiler vacacional por parte de los Ayuntamientos y de las Comunidades Autónomas, quienes por cercanía e inmediatez son los mayormente afectados por los problemas de variada índole que provoca en la práctica, el uso masivo de esta figura.

A efectos de lo que se trata en el presente estudio, se puede considerar que no existe arrendamiento de temporada, sino que se trata de verdadero alquiler vacacional, en el ámbito legal excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y regulado por una normativa sectorial, cuando se dé el caso que en la cesión temporal de la vivienda de uso urbano a cambio de un precio conviven los requisitos siguientes:

- Que se cede el uso total de la vivienda, equipada y amueblada en condiciones de uso inmediato.
- Que el procedimiento de alquiler haya sido promocionado o gestionado a través de operadores turísticos, quienes reciben una remuneración por dicho trabajo.
- Que la cesión esté siendo regulada por una específica normativa bajo un marco normativo sectorial.

El habitual problema viene provocado en aquellos lugares donde no existe una normativa administrativa específica para ello, incluso para aquellos lugares donde sí existe una normativa para el caso, pero los particulares interesados hacen un uso y se sirven de la laxitud y generalidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos como “coladero general” para así eludir la normativa autonómica o municipal, que por lo general suele ser mucho más controladora y rigurosa. Muchos interesados hacen uso de la existente confusión de alquiler vacacional y arrendamiento por temporada para masivamente arrendar sus viviendas y hacerlo con sujeción a la normativa arrendaticia general, e incluso sujetándose a la normativa del Código Civil, escapándose así de cualquier mena de control

---

4 Conocido como aquel arrendamiento de una vivienda que, sin embargo, no se alquila para satisfacer las necesidades permanentes del arrendatario, sino para cubrir otras como lo son el trabajo, vacaciones o estudios.

administrativo o tributario, de las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos del lugar donde están situadas las viviendas.

Es importante reconocer el difícil papel de los políticos ante esta situación, independientemente de la que sea su ideología, es una situación complicada la de intentar buscar un orden y de alguna manera una regulación para el creciente mercado del alquiler vacacional. De ahí el gran temor y cautela al momento de crear una legislación sectorial completa y seria para esta materia.

Por un lado, resulta complicado dar a entender a muchas familias, propietarias de viviendas turísticas que se han visto afectadas por la gran crisis económica española y mundial que se vive en los últimos años, que ahora no es posible rentabilizar al máximo su propiedad, negándose así unos ingresos extra que les permitirían vivir de una forma más desahogada y amena. Por otro lado, resulta obvio que una total y descontrolada permisividad por parte de las Administraciones relacionadas con este fenómeno, derivaría en unos enormes problemas sociales y económicos, no deben ser ignorados por los poderes públicos en ningún caso. La gran complejidad de esta problemática y labor de los Parlamentos Autonómicos y de bastantes Corporaciones Municipales, es la de encontrar un término medio entre los dos extremos, un punto equidistante. Este punto medio debe permitir conciliar los complejos e intereses de todas las partes que se ven afectadas, que, en esta delicada materia, son bastantes más de las que meramente celebran el contrato de alquiler.

### **3.2 Principales problemas que plantea el alquiler vacacional.**

El alquiler vacacional habitualmente genera una serie de problemas que se clasifican en función del principal bien jurídico al que afectan:

El primer problema es uno indiscutible y social, es la problemática de la saturación, deterioro de la convivencia y ruidos. Se debe comprender que, en la mayoría de las ciudades donde ha incrementado considerablemente el mercado del alquiler vacacional se ha producido un gran auge de la demanda y podemos afirmar que hasta ha sucedido una determinada saturación de los servicios públicos como lo son el tráfico, los aparcamientos públicos, comisarías, hospitales, centros de salud, etc. La convivencia de vecinos en comunidades de propietarios y complejos urbanísticos que



estén sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal<sup>5</sup>, también se ve gravemente afectada. Esto es así ya que en estas comunidades acaban cohabitando dos tipos de vecinos, considerablemente diferentes, ya que por un lado conviven aquellos vecinos que hacen un uso residencial de su vivienda habitual y por otro lado aquellos que hacen un uso vacacional, llevando esto a posibles problemas que puedan ocurrir como lo son el ruido y movimiento en las diferentes zonas comunes, esto frecuentemente puede desembocar en conflictos de convivencia importantes.

Otro problema que puede generar el alquiler vacacional es de índole económico, por un encarecimiento de los precios y de ausencia de vivienda para el uso residencial. Como se sabe, el alquiler vacacional genera que el arrendador pueda percibir unos ingresos extra en determinados momentos del año (generalmente en verano al ser temporada alta), por el arrendamiento de su vivienda. Son cantidades de dinero semanales e incluso diarias que multiplican las rentas que se podrían cobrar por la vivienda mensualmente, si se habla de un uso habitacional normal. Paralelamente a esta problemática también se debe destacar que en determinados lugares donde no existe un número considerable de parques de viviendas<sup>6</sup>, destinados a su arrendamiento, la explotación por alquiler vacacional genera que no haya viviendas para ser destinadas al arrendamiento normal, esto es así porque los propietarios obtienen un mayor rendimiento económico por el alquiler vacacional y no les compensa tanto económicamente si las destinan al alquiler habitual.

Esta problemática en la práctica provoca que muchos empleados públicos como lo son, policías, enfermeras, funcionarios, médicos, entre muchos otros asalariados, no tengan opciones para encontrar una residencia donde vivir en determinados lugares de España, conllevando esto a una importante carencia de personal en varios servicios públicos esenciales como es el caso de Ibiza, entre otros muchos lugares, se han tenido que habilitar varias plantas de lo que

---

<sup>5</sup> Normativa con el fin de regular las relaciones, derechos y obligaciones entre los vecinos y propietarios de diferentes inmuebles pertenecientes a una misma comunidad o edificio en base a la Ley 49/1960 de 21 de julio.

<sup>6</sup> Se conoce al parque de viviendas como un conjunto de inmuebles de uso residencial existentes en un ámbito determinado. Es el principal elemento del parque inmobiliario.



antes era el hospital de la Seguridad Social de Ca'n Misses, actualmente cerrado, para poder ofrecer una solución habitacional a muchas de las personas que están destinadas allí por razones de índole laboral y que no tenían accesibilidad a un arrendamiento normal de una vivienda.

El siguiente problema que se plantea es urbanístico, debido al colapso y a la gentrificación. El alquiler vacacional masificado, puede llegar al colapso de infraestructuras públicas como lo son los aeropuertos, acceso a muchas localidades, carreteras y zonas de aparcamiento ubicadas en el centro de la ciudad, la suma de todo esto provoca el fenómeno conocido como la gentrificación<sup>7</sup> o también se le denomina "elitización residencial"<sup>8</sup>.

El último problema que se plantea es de carácter jurídico. El auge del alquiler vacacional es conocido como una competencia desleal por la industria hotelera, puesto que en muchas ocasiones se realiza sin control administrativo alguno, evitando las inspecciones de calidad, servicios mínimos y habitabilidad, sin asumir costes salariales, de establecimiento o Seguridad Social, e incluso en algunos casos bajo una total opacidad fiscal. Además, otro inconveniente considerable es el del necesario control público de las posibles ofertas ilegales, engañosas o falsas, pudiendo incluso estas desembocar en estafas para los consumidores, puesto que la mayoría de las viviendas vacacionales se comercializan a través de internet. Por lo tanto, esta total "huida" de todo tipo de control administrativo que se da hasta el presente momento en buena parte del mercado de alquiler vacacional es uno de los principales alicientes para considerar su necesaria regulación, detallada y concreta.

---

7 Este fenómeno es conocido como aquel proceso de rehabilitación social y urbanística de una zona deprimida o deteriorada, provocando un paulatino desplazamiento de los vecinos empobrecidos del barrio por otros con un mayor nivel económico y social

8 Antropología y pobreza urbana, Monreal, define esta expresión como "la penetración del capital comercial y de servicios profesionales de clases medias en espacios urbanos anteriormente ocupados por sectores populares y comunidades quienes hacían un uso residencial".

### **3.3 Posibles soluciones legislativas aplicables en España.**

Una vez comentado las diferentes problemáticas que puede generar la figura del alquiler vacacional en los lugares que prolifera, se analizarán a continuación un conjunto de posibles soluciones legislativas que actualmente se aplican en España y también en otros de su entorno. Se comentarán a su vez los pros y contras que dichas propuestas han encontrado en su proceso de aplicación a la práctica en las diferentes zonas turísticas afectadas. Al tratarse de una materia compleja, con múltiples intereses en juego, resulta prácticamente imposible la existencia de soluciones perfectas que satisfagan a todos los interesados. Todas las posibles soluciones planteadas tratan de poner freno a las problemáticas comentadas en el punto anterior:

- El primer punto se ubica en las Islas Canarias donde se publicó un reglamento autonómico, el 113/2015, el cual desarrollaba la Ley turística de Canarias, y en donde se establece un criterio de “zonificación”<sup>9</sup> que exigía una inscripción en un registro previo con obligatoriedad y un periodo de quince días posteriores a una “declaración responsable” por parte del propietario para poder iniciar la actividad, prohibiendo el alquiler de habitaciones sueltas. Los artículos de este Decreto que regulaba estas tres cuestiones fueron anulados por parte del Tribunal de Justicia de las Islas Canarias en Sentencia de 21 de marzo de 2017 (Sala de lo Contencioso- Administrativo) estimando el recurso de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia y la Federación Española de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos. El tribunal terminó con la consideración que las exclusiones establecidas por la comentada anteriormente “zonificación”<sup>9</sup> carecían de cobertura legal, infringiendo con claridad la libertad de prestación de servicios y de la empresa, limitando sin justificación suficiente a la oferta turística.
  
- En el territorio de Andalucía fue publicado el Decreto autonómico 28/2016, de 2 de febrero, que establece a su vez las exigencias de establecimiento público y la conocida declaración responsable de inicio de actividad turística previa al comienzo de dicha actividad. La normativa de Andalucía

---

<sup>9</sup> Permitía el alquiler vacacional en zonas determinadas, generalmente no turísticas, y lo prohibía en las urbanizaciones turísticas.



regula únicamente aquellos alquileres ubicados en zonas urbanas, y permite alquilar la totalidad de la vivienda con un máximo de quince ocupantes o si se prefiere, hacerlo por habitaciones, con un número máximo de seis personas y en ningún caso excediendo la cantidad de cuatro personas por habitación. Y de exigencia obligatoria el establecimiento de aire acondicionado para los meses de mayo a septiembre y sistema de calefacción para los meses de octubre a abril.

➤ Si se estudia el caso de la comunidad valenciana, se debe hacer hincapié en la publicación del Decreto autonómico 92/2009, de 3 de julio. Este decreto establece un registro de cumplimiento obligatorio para los alquileres vacacionales, exclusivamente si son realizados por empresas, con la total prohibición de la cesión del uso de la vivienda turística a terceros y a su vez también se prohíbe la presencia al mismo tiempo de diferentes usuarios turísticos en un mismo alojamiento que estén sujetos a distintos contratos, aun cuando estén ocupando habitaciones diferenciadas.

➤ Por lo que respecta al territorio de la comunidad de Cataluña, existe un proyecto de Decreto, con fecha del mes de agosto de 2016, de Reglamento de Turismo. El borrador de dicho proyecto ha sido objeto de numerosas alegaciones, ya que es considerado como limitativo de la competencia por su carácter excesivamente restrictivo al sector del alquiler vacacional, restricciones consideradas desproporcionadas e innecesarias, tales como: inscripción obligatoria, un número máximo que limita la capacidad de las viviendas a veinte personas y cinco por cada habitación, obligatoriedad de exhibir los distintivos de señalización, obligatoriedad de informar a todos los vecinos de la urbanización, etc.

➤ En el caso de la capital española, Madrid, fue publicado un Decreto autonómico, el Decreto 79/2014, el cual prohibía el alquiler vacacional de viviendas por un periodo de tiempo que fuese inferior a cinco días. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en Sentencia de 31 de mayo de 2016, anuló este decreto. Esto se dio estimando el recurso que impusieron varias asociaciones de particulares y también la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

El Decreto fue considerado como contrario a la normativa europea. Esta fue pues, la primera victoria judicial por parte de la economía colaborativa en contra del tradicional sector hotelero.





En lo que se refiere a otras comunidades autónomas como el País Vasco, Asturias o Aragón, también han iniciado normativas con aspectos similares como lo son: el registro obligatorio de la vivienda, la previa declaración responsable de inicio de actividad turística, la inclusión del número de registro del alojamiento en la publicidad comercial, etc. Castilla y León y Extremadura son dos Comunidades autónomas que están trabajando en esta materia, con la elaboración de su propia normativa.

➤ Si se centra la vista fuera de las fronteras españolas, se pueden encontrar importantes ejemplos como es el caso de la ciudad de Nueva York, en donde se ha aprobado una Ley que sanciona y prohíbe aquellos alquileres con un periodo de arrendamiento inferior al de treinta días, exponiéndose a importantes multas que pueden ascender hasta los 7.500 dólares.

A pesar de esto, dicha Ley permite al propietario, habitante de la vivienda, arrendar sus diferentes habitaciones por un periodo inferior. De igual forma, en la capital francesa se exige un permiso municipal a todas las viviendas de uso vacacional y una activa paga de impuestos, además de una tasa turística establecida desde el año 2015. En la ciudad de Berlín, ante la considerable subida del precio de los arrendamientos, en mayo de 2016, la Municipalidad prohibió el alquiler de pisos por periodos breves, con el objetivo de que la regulación de las denuncias vecinales delate las infracciones a la norma. Por su parte, el Ayuntamiento de Ámsterdam ha aumentado hasta 20.500 euros las multas para regular el alquiler ilegal de viviendas, con una restrictiva limitación de un máximo de cuatro personas por vivienda, la exigencia del permiso de toda la comunidad, además de un sistema de cobro de impuesto sobre dicha actividad.

Una vez observados los puntos anteriores se puede entender que en aquellos lugares donde aflora el alquiler vacacional, se desemboca un importante conflicto por muchos intereses contrarios, y que las regulaciones normativas como las comentadas, tratan de conciliarlos con mayor o menor éxito. Las que tienen un carácter más restrictivo encuentran su posición en los Tribunales de Justicia, ya que se considera que vulneran las leyes de la libre competencia y el libre mercado.

#### **4. Requisitos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística.**

Seguendo el Plan de Modernización y Calidad para viviendas turísticas de vacaciones, como también para estancias turísticas en vivienda (ETV), se disponen dos relaciones de requisitos: unos de carácter obligatorio (indispensables) y otros de carácter evaluables. Respecto a los requisitos de carácter evaluables el interesado debe otorgar la puntuación que él considere oportuna para cada uno de los requisitos evaluados, para la posible inscripción, el total de puntos obtenidos debe ser superior a 70.

##### **4.1 Condiciones indispensables.**

Los requisitos se clasifican en grupos según sea su naturaleza. En los requisitos de carácter general, encontramos indispensables y por lo tanto de cumplimiento obligatorio, entre otros los siguientes: disponer de agua caliente, estar dotada con un baño como mínimo, tener agua caliente en baño y cocina, disponer de suministro de agua, disponer de suministro de energía eléctrica, disponer de sistema de evacuación de aguas residuales, máquina de lavar, mobiliario de terraza adecuado, tendedero con pinzas suficientes, plancha y tabla de planchar, botiquín, velas/linternas/iluminación de emergencia, instrucciones de uso de la vivienda en las dos legua oficiales de la CAIB y mínimo una lengua extranjera y que incluya teléfono con asistencia 24 horas, menaje e iluminación interior y exterior, mantenimiento general de la vivienda correcto tanto en interior como exterior, una correcta limpieza general de la vivienda, extintores con revisión periódica y sus instrucciones de uso en caso de incendio y finalmente la hoja de reclamaciones.

Además de los requisitos de carácter general, también se reúnen unos requisitos indispensables para las diferentes disposiciones de la casa. Como lo son el mobiliario adecuado, menaje y lencería para el comedor/sala de estar; presión de agua adecuada, ventilación, sanitarios en buen estado, espejo, toallas suficientes, lavabo, ducha, toma de corriente, cortinas y toallas para el baño/lavabo; mobiliario adecuado, armario con cajones, persianas o *foscurit* con cortinas, sábanas de recambio, espejo, disponibilidad de cuna y mesita de noche para el dormitorio; nevera, fogones, campana extractora, horno convencional, recipientes, cubiertos, tetera, cafetera, utensilios de limpieza, cubos para la basura, trapos

de cocina para la cocina y finalmente los requisitos indispensables para la zona exterior son; en caso de tener piscina, ducha exterior y juego de toallas por persona y vivienda perfectamente identificable con placa, nombre y número de calle. Es importante destacar que como requisito indispensable también encontramos la presentación de una póliza de seguros de responsabilidad civil por importe mínimo de 300.000 euros.

#### **4.2 Condiciones evaluables.**

Paralelamente a las condiciones comentadas anteriormente, se reúnen un conjunto de condiciones evaluables con sus respectivas puntuaciones y es el propietario con su criterio quien debe aportar dicha puntuación.

En los requisitos de carácter general encontramos evaluables los siguientes: piscina, utensilios específicos de mantenimiento y limpieza, barbacoa junto con sus elementos, el jardín y su mantenimiento, existencias de porches, velas, cierres acondicionados, elementos de juego/ocio, alarma anti intrusión, puerta de seguridad, garaje o zona habilitada para aparcar, conexión a internet, teléfono, secadora, materiales, instalación, equipamiento extra, tareas de desinsectación, aparato de radio/música, encuestas de satisfacción, inventario de muebles y enseres, calidad/equipamiento superior e instrucciones de uso en más idiomas de los electrodomésticos.

Además de los requisitos evaluables de carácter general, encontramos a su vez un conjunto de requisitos evaluables para las diferentes disposiciones de la casa. Como lo son aire acondicionado, TV satélite, calefacción, reproductor de DVD, chimenea, silla para niño/trona, internet con wifi y calidad y equipamiento superior para el comedor/sala de estar; mueble debajo del lavabo, mampara de baño/ducha, jacuzzi/hidromasaje, secador de pelo, espejo de aumento, detalles de perfumería y calidad/equipamiento superior para el baño; aire acondicionado, ventilación en el techo, calefacción, interruptores y tomas de corriente suficiente, puntos de luz al lado de la cama, espejo de cuerpo entero, armarios forrados, TV, cama de dimensiones superiores a la estándar y calidad/equipamiento superior para el dormitorio; cafetera eléctrica, lavavajillas, exprimidor eléctrico, licuadora, tostadora, horno/microondas, batidora, potabilizadora de agua/osmosis y nivel de calidad de equipamiento superior para la cocina y finalmente en el caso de disponer de zona exterior los

requisitos evaluables son la disponibilidad de lavandería y pica y calidad de equipamiento superior.

## **5. Régimen de sanciones e infracciones**

### **5.1 Normativa sancionadora**

Por lo que respecta al régimen con carácter sancionador, es en el artículo 71 de la Ley General de Turismo de las Islas Baleares, donde se dispuso un conjunto de infracciones consideradas leves, como lo son: la comercialización de establecimientos que no estuvieran previamente inscritos en el correspondiente Registro insular de Empresas, Actividades y Establecimientos turísticos; la publicitación, comercialización o contratación de establecimientos, empresas o actividades que no dispongan de sus pertinentes autorizaciones turísticas; la no presentación de la declaración responsable, así como también la falsedad de cualquier dato y su comunicación, serán considerados como graves siempre que cumpla todos los requisitos que establece la normativa turística como necesarios; la Ley Turística de las Islas Baleares se ha endurecido últimamente en el régimen de infracciones y sanciones, en especial para las actividades, los establecimientos, y las estancias turísticas en vivienda. En el artículo 105 se marca que la oferta y comercialización de estancias turísticas en viviendas que incumplan las condiciones y requisitos expuestas en el capítulo IV del título III de la Ley de Turismo de las Islas Baleares y a su vez la publicitación, comercialización o contratación de actividades, establecimientos o empresas que previamente no hayan presentado la comunicación previa o su declaración responsable de inicio de actividad turística, cuando sean exigibles por la normativa turística, o el mismo inicio de la actividad sin presentar previamente dichos requisitos son considerados como infracciones graves.

Como régimen sancionador se impondrán las correspondientes multas para las infracciones graves, las cantidades de dichas sanciones han aumentado levemente, en los últimos años. Por lo que respecta a las cifras oscilan entre 4.001 y 40.000 euros; y como novedad más significativa es que como sanción accesoria se podrá imponer el cese temporal del ejercicio profesional o de la actividad empresarial o la clausura temporal del establecimiento.

## 5.2 Derechos de los usuarios y consumidores.

El Real Decreto Ley 1/2007, de 16 de noviembre, emanado del Texto refundido de la Ley para la Defensa de los Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias, está perfilado como el pilar principal donde se sustentan los derechos básicos de usuarios y consumidores y su ámbito de aplicación, en las relaciones entre empresarios y consumidores o usuarios.<sup>10</sup> Los intereses sociales y económicos, legítimos de los consumidores y usuarios, deben ser respetados en los términos establecidos, aplicándose también, lo previsto en las normas mercantiles, civiles y demás normas autonómicas, estatales y comunitarias resultantes de su aplicación, sin perjuicio de lo previsto, para proteger los derechos e intereses sociales y económicos legítimos de los usuarios y consumidores.

En el Título II Capítulo I de la Ley de Turismo de las Islas Baleares es donde se fijan y recopilan, en una enumeración, los deberes y derechos de los consumidores o usuarios de servicios turísticos.<sup>11</sup>

En el Decreto 4/2007, de 2 de febrero, se regula todo el procedimiento que debe seguir la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, para tramitar las quejas de los consumidores de servicios turísticos (se deroga el Real Decreto estatal 2199/1976, de 10 de agosto, sobre quejas de consumidores a empresas turísticas y sus establecimientos).

Centrando la vista en la actualidad y el empleo de internet, como medio para la adquisición de bienes y servicios, se ha posicionado como un escaparate de negocio para todos los tipos de oferta turística, siendo dicho sector el que encabeza las cifras de negocios tramitados por este medio. A pesar de ello, existe una carencia de mecanismo legales que se adecuen a la protección de datos, y esto lo configuró como uno de los impedimentos más notables a la hora de adquirir bienes y servicios. Para tratar de enmendar y paliar dicha carencia, fue aprobada la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y del comercio electrónico, es decir,

---

<sup>10</sup> Lasarte Álvarez, C. Manual sobre protección de consumidores y usuarios, Dykinson, Instituto Nacional del Consumo, Madrid, 2007.

<sup>11</sup> Artículo 15 de la LTIB. Derechos de los usuarios de los servicios turísticos.



emana una norma de aplicación para los medios electrónicos de servicios y productos turísticos, indicando de manera expresa la no intención de alterar el orden jurídico aplicable a las disposiciones legales vigentes y contratos en materia de protección para los usuarios, sino lo que se pretende es adicionar de manera complementaria un conjunto de mecanismo que eleven la seguridad y garantía en las transacción que se efectúen utilizando los medios electrónicos.

## 6. Análisis estadístico de la evolución en los últimos años.

### Estadísticas de Mallorca

#### Apartamentos, hoteles y agroturismos

Mallorca			
	Nº Establecimientos	Plazas hoteleras	Plazas x Habitage
2021	651	174.802	268,5
2020	651	174.802	268,5
2019	653	175.201	268,3
2018	638	171.396	268,6
2017	627	169.567	270,4
2016	590	160.517	272,1
2015	581	158.371	272,6
2014	577	156.246	270,8
2013	568	154.965	272,8
2012	560	152.268	271,9
2011	557	150.875	270,9
2010	558	151.264	271,1

Fuente: datos cedidos por el Consell Insular, área de Turismo

Esta estadística reúne unos datos que muestran la evolución del sector hotelero (junto con los apartamentos y agroturismos) de los últimos años hasta la actualidad.

Podemos observar como desde el año 2011 existe una continua tendencia al crecimiento tanto en el número de plazas hoteleras como a su vez en el número de establecimientos. Como dato curioso y a destacar, vemos como en los últimos dos años, tanto 2020 como 2021, el número de plazas hoteleras y el número de establecimientos es el mismo, situado en 174.802 y 651 respectivamente; este hecho se debe a la gran pandemia mundial de la COVID-19 que ha afectado tan duramente a este sector.

### Viviendas vacacionales (ETV)

	Mallorca		
	Nº Viviendas	Plazas ETV	Places x hab.
2021	16651	103109	6,19
2020	16456	102219	6,21
2019	16289	101695	6,24
2018	15344	97098	6,33
2017	14103	90745	6,43
2016	9506	59531	6,26
2015	6238	38211	6,13
2014	4677	27739	5,93
2013	4011	23140	5,77
2012	3355	18447	5,50
2011	3225	17572	5,45
2010	3228	17370	5,38

Fuente: datos cedidos por el Consell Insular, área de Turismo

Esta estadística reúne los datos que reflejan la evolución del sector del alquiler vacacional en Mallorca desde el año 2010 hasta el pasado 2021.

Podemos destacar como el crecimiento de este sector es paralelo al del sector hotelero, pero es en 2016 con la entrada en vigor de la ley 6/2017 de turismo cuando se experimenta una subida de número de plazas y número de viviendas considerable. Este hecho es así puesto que esta ley daba poder a las viviendas plurifamiliares a poder ejercer esta actividad y esto deriva en un crecimiento exponencial en aquellos años.



**Total, sector alojamiento turístico. Evolución nº de plazas totales**

	Mallorca	
	Plazas	% variación
2021	277911	0,32%
2020	277021	0,05%
2019	276896	3,13%
2018	268494	3,14%
2017	260312	18,30%
2016	220048	11,94%
2015	196582	6,85%
2014	183985	3,30%
2013	178105	4,33%
2012	170715	1,35%
2011	168447	-0,11%
2010	168634	

Fuente: datos cedidos por el Consell Insular, área de Turismo.

Este grafico es de máximo interés actual puesto que en él se refleja el techo de plazas establecido por el decreto Ley 3/2022, ya que como se menciona anteriormente, plantea una moratoria de cuatro años donde no se concederán más plazas para el alojamiento turístico.

De la misma manera observamos como la dura crisis de los años 2009 y 2010 marcaron una época de recesión en este sector y fue a partir del 2012 que inicio un crecimiento paulatino. En los años 2016 y 2017 se alcanzan las cifras más elevadas estableciéndose en un 18,30% de crecimiento en el año 2017.

Del mismo modo en esta estadística se refleja como en los años de la pandemia los valores de crecimiento alcanzan sus mínimos, con un 0,05% de crecimiento para el año 2020.

### Distribución del producto turístico

Mallorca		
	% hotelero	% ETV
2021	63%	37%
2020	63%	37%
2019	63%	37%
2018	64%	36%
2017	65%	35%
2016	73%	27%
2015	81%	19%
2014	85%	15%
2013	87%	13%
2012	89%	11%
2011	90%	10%
2010	90%	10%

Fuente: datos cedidos por el Consell Insular, área de Turismo

Esta estadística reúne los datos que dan respuesta a un claro incremento, en la última década, de la demanda turística en Mallorca. Además del auge del sector, en ella también se ve reflejado un cambio de comportamiento del turista tradicional quien ha visto en el sector del alquiler vacacional una alternativa muy apta para sus vacaciones.

Este cambio de tendencia de consumo turístico es el reflejo del auge de grandes compañías como por ejemplo Airbnb ya que en 2010 se iniciaba con este sector y ahora representa un gran competidor para las grandes compañías hoteleras.

## 7. Otras alternativas: el *coliving*.

La llegada del modelo de comercialización de estancias conocido como el *coworking* en España y concretamente en Baleares está consiguiendo encontrar el camino con una tendencia de éxito como ya lo es en otros países como Reino Unido y Estados Unidos, a pesar de ser todavía un tanto desconocido en España.

El también llamado *coliving*, como casi todos los negocios colaborativos, tiene su origen en Silicon Valley al darse una escasez de vivienda que impacta con la multiplicación de jóvenes profesionales llegando a San Francisco con ilusión de socializar. Es en ese entonces cuando empezaron a surgir edificios en los que los inquilinos no solo compartían zonas comunes, sino que también compartían aficiones.<sup>12</sup>

Es así como el *coliving*, es considerado una evolución o extensión del *coworking* en el mercado de la vivienda, modelo que dota de espacios para los residentes, quienes son generalmente profesionales afines, que además de compartir su lugar donde trabajan, comparten también la totalidad de la vivienda donde pueden seguir interactuando e in terminando experiencias laborales y vitales. Según Zulueta, el modelo *coliving* proporciona un estilo y forma de vida completamente innovadora y revolucionaria en termino de espacios compartidos que va en línea con las tendencias y estilos de vida que buscan los *millennials*, puesto que esta generación valora más las experiencias que las posesiones materiales, es decir, para muchos de ellos la propiedad ya no es el objetivo y prefieren aprovechar al máximo su vida y experiencias. Es un modelo que está diseñado para que las personas interactúen entre sí, dotando a la vivienda de zonas comunes tales como sala de cine, sala de juegos (*ping pong*, billar, dardos, etc.), biblioteca, comedores, gimnasio, etc. Está todo pensado para compartir experiencias dentro de una comunidad.

Las viviendas destinadas a esta modalidad de arrendamiento tienen un funcionamiento similar a los laboratorios de ideas formados por los jóvenes emprendedores, unidos con la intención de desarrollar proyectos en un periodo temporal breve, conviviendo tanto en el trabajo, por lo tanto, *coworking*,

---

<sup>12</sup> Zulueta, responsable de investigación residencial y suelo de capital en la consultora inmobiliaria Catella.

así como también en su vida diaria y privada, es decir *coliving*. De esta manera se generan fuertes sinergias entre sus proyectos.<sup>13</sup>

El *coliving* es considerado como una evolución natural del *booming* que se vive en el sector del alojamiento para estudiantes en Europa. Jóvenes de entre 22 y 30 años provenientes del mundo anglosajón, están acostumbrados a un nivel en los servicios y en la calidad de las residencias donde se han alojado durante su época universitaria, superior al de España.

Por eso demandan complejos con características similares para sus primeros años en la incorporación al mercado laboral.

### **7.1 El desarrollo a nivel europeo del *coliving***

Para comprender cómo es la introducción del *coliving* en el territorio español, es imprescindible, en primer lugar, analizar su desarrollo a nivel europeo. Al observarse el panorama actual del mercado del *coliving* se obtienen ciertas conclusiones, como que el propósito de inversión de la mayoría de las empresas anuncia una clara tendencia de crecimiento para este sector, llegando a estimar una expansión en el número de camas en régimen de desarrollo de hasta diez veces mayor que la oferta actual, como es así el caso de la empresa Common<sup>14</sup>.

Si bien la oferta del número de camas en modelo de arrendamiento *coliving* continúa a la zaga de la oferta estadounidense, el objetivo expansivo de muchas empresas europeas auguran que este sector pronto adquirió un papel de relevancia en el mercado inmobiliario europeo, según datos del *European Coliving Index* desarrollado por la consultora JLL, se pronostica un incremento del 72% en la oferta de camas a nivel europeo respecto a las ya existentes, arrojando así un total de 23.150 camas<sup>15</sup> bajo el régimen de *coliving* en Europa y se espera que la mayoría de estos objetivos tengan su fruto en los próximos años.

A pesar de que el *coliving* nació como un modelo para la rehabilitación y reutilización de edificios, el fuerte incremento que experimenta en los últimos años justifica el aumento de

---

<sup>13</sup> Patricio Palomar, consultor senior de inversión en AIRE Partners

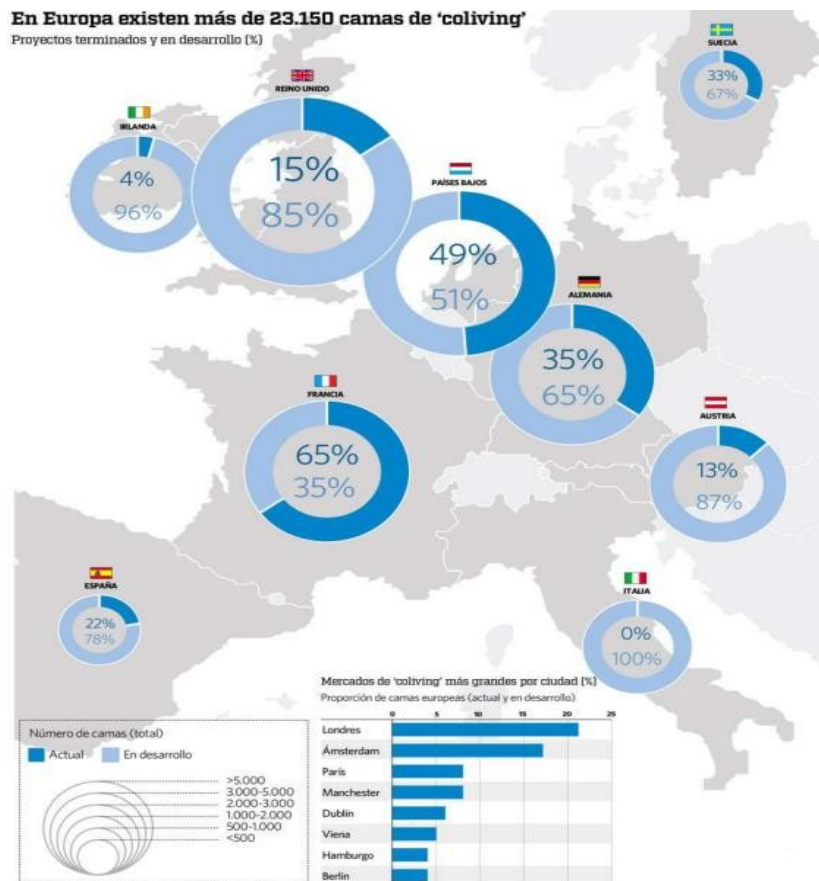
<sup>14</sup> Kadiev et al., 2019.

<sup>15</sup> Resultado de la suma de las ya existentes y aquellas en desarrollo.

número de proyectos de nueva planta para este modelo. Actualmente, el número de edificios concebidos para esta actividad suponen el 50% del parque de los inmuebles de *Coliving*, cifras que se verán incrementadas hasta el 85% al finalizar los proyectos en fase de estudio<sup>16</sup>.

En adición al pronóstico expansivo de las empresas, cuyo crecimiento ha supuesto un incremento del 60% de la oferta respecto a 2017, sitúa actualmente al mercado de *coliving* en un punto de inflexión.

**Porcentaje de proyectos de Coliving terminados y en desarrollo+Mercados de Coliving europeo más grandes por ciudad %**



17

Las ciudades de Ámsterdam y Londres se sitúan a la cabeza, posicionándose como líderes en el centro neurológico del

<sup>16</sup> JLL, 2019.

<sup>17</sup> Fuente: Moreno, 2019; JLL, 2019

crecimiento de este sector en territorio europeo, superando conjuntamente el 40% de la oferta total de camas en Europa.

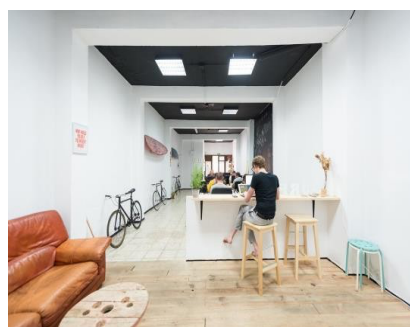
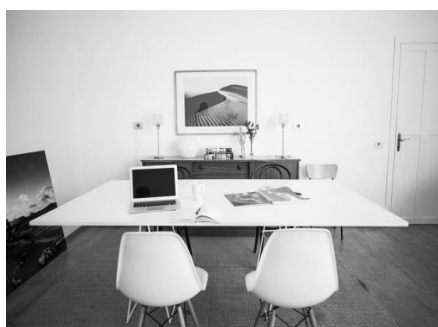
## 7.2 Progreso de implantación en España

Aunque cada vez se puede observar una mayor presencia de esta modalidad de arrendamiento cohabitante en países como Estados Unidos, Alemania, Reino Unido, Indonesia y Tokio, el progreso de implantación en España está siendo más lento.

Si bien la incursión del mercado de *Coliving* en España fue temprana con respecto a otros países, esta ocurrió de una manera un tanto descafeinada. Las primeras empresas pioneras en este sector surgieron en 2015. Con la excepción de Sende, todas brotaron en zonas costeras de España, probablemente gracias al atractivo internacional de las mismas<sup>18</sup> instalándose en Las islas Canarias (Hub Fuerteventura Y The Surf Office), Andalucía (Sunny Office), Baleares (Bedndesk), Barcelona o Alicante (Sun&Co).

No obstante, previamente en 2013, tímidamente y sin poder considerarse estrictamente como coliving, ya surgieron varias empresas que abrieron sus puertas con esta filosofía y experiencia de este fenómeno en España. Empresas pioneras como Veintiochoymedio (La Laguna, Tenerife), The Surf Office (Las Palmas, Valencia, etc.)

*Ilustración 1: espacios de veinte ocho y medio*



*Ilustración 2: Espacio The Surf Office Gran Canaria*

*Fuente Ilustración 1 y 2: Pagina web veintiochoymedio.com*

---

<sup>18</sup> Brualla, 2018, CoworkingSpain, 2016



Según la consultora JLL y su desarrollo en el índice de *Coliving*<sup>19</sup> para las principales ciudades europeas, se describe a Madrid y Barcelona como dos ciudades que representan una oportunidad para los inversores y a su vez se resaltan a las ciudades como Sevilla y Valencia, consideradas como posibles oportunidades de desarrollo a largo plazo.

A pesar de ello, España no logra alcanzar un 2% del peso total del mercado a nivel europeo<sup>20</sup>. En cierta medida este hecho se debe a la tipología de *Coliving* que se ha generado en este país.

Si se hace referencia a proyectos más urbanistas, en Barcelona y Madrid se han hecho algunas aproximaciones como alandingpad o UrbanCampus, pero con un resultado poco exitoso, sin embargo, actualmente se están realizando proyectos, varios de ellos de gran interés que esperan poner punto de partida este mismo año y además se considera a España como un país que ofrece las condiciones perfectas para ofrecer este tipo de producto, ciudades como Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca, Málaga o Valencia están entre las ciudades donde posiblemente experimentará un mayor desarrollo este modelo inmobiliario.

Siguiendo las actuaciones a nivel internacional de los modelos mencionados anteriormente, comenzaron a eclosionar en 2014 en España los primeros *Coliving*. Estaban centrados en ubicaciones como Fuerteventura o Jávea y estos proyectos pioneros estaban encaminados a satisfacer las necesidades habitacionales de los nómadas digitales, es decir, espacios ubicados en lugares paradisíacos donde los jóvenes profesionales puedan compaginar trabajo y deleite. Estos eran proyectos desarrollados a pequeña escala, ocasionando comunidades pequeñas y que muchas veces carecían de integridad debido al corto periodo de tiempo que se alojaban los inquilinos. Algunas de las más importantes son:

---

<sup>19</sup> El ranking está basado en una serie de parámetros los cuales evalúan la escala de la demanda, la oferta y otros factores socioeconómicos para 40 de las principales ciudades europeas

<sup>20</sup> Moreno, 2019, Spanish Real Estate, 2019, JLL, 2019

➤ **Sende (Lobeira, Ourense):**

María Rodríguez y Edo Sadikovic inauguraron el complejo de Sende en 2014, con la idea de reavivar la aldea de Senderiz. El complejo cuenta con cinco casas tradicionales de piedra, dos espacios de *coworking*, así como tres cocinas y cinco jardines. Los dormitorios pueden ser privados o compartidos y el precio oscila los 412-560 euros al mes incluyendo los costes de gas, agua y electricidad, uso de espacios compartidos y también internet.

Este complejo está especialmente dirigido para aquellos nómadas digitales que buscan un retiro en la remota ubicación donde se encuentra Senderiz. Así como también es un proyecto focalizado en la repoblación y reconstrucción de la propia aldea, parte de los fondos recaudados y varias de las actividades propuestas están encaminadas a este fin.

Su página web<sup>21</sup> es similar a un blog, reúne información de las actividades que ofrece y facilita información sobre su origen. Su web también ofrece un espacio de venta en la ventana de contacto donde se incluirían los meses que los interesados desean ir, así como los respectivos nombres y correos de contacto. Transmite un aire familiar e informal, diferente al de otras empresas, sin especificar cuál es la estancia mínima.

*Ilustración 3: Senderiz*



*Ilustración 4: Espacio Coworking Sende*



*Fuente Ilustración 3 y 4: página web sende.co*

---

<sup>21</sup> Sende (s.f.) Sende is a rural Coworking&Coliving space in Northern Spain



➤ **HUB Fuerteventura (Corralejo, Fuerteventura)**

Este espacio abrió sus puertas como empresa de coworking y *coliving* en 2015, centrado en deleitar las necesidades de los nómadas digitales. En él se halla un lugar de coworking separado de los espacios *Coliving*. Busca al mismo tiempo satisfacer las necesidades de los inquilinos y de los emprendedores locales.

La oferta de la empresa se divide en dos, un edificio a orillas del mar que funciona como *hostel* de estancias cortas y para aquellos inquilinos que planean una estancia de varios meses, tienen a su disposición un total de cuatro apartamentos en un mismo edificio (Ruiz, 2017).

El precio varía según el modo de estancia, desde 45 euros por día hasta 1.100 euros al mes. Incluye una habitación privada, acceso a una cocina totalmente equipada, eventos y varias excursiones por semana, acceso a los espacios comunes y también incluye los gastos de gas, electricidad, agua y acceso a internet.

*Ilustración 5: logotipo Hub Fuerteventura*



*Ilustración 6: espacios Coworking Hub Fuerteventura*



*Fuente Ilustración 5 y 6: Facebook Hub Fuerteventura*

➤ **Sun&Co (Jávea, Alicante)**

Esta empresa gestiona un inmueble situado en el centro de Jávea, buscan poder ofrecer a los interesados nómadas digitales un espacio donde poder convivir y trabajar según su novedoso estilo de vida.

Fue fundada en 2015 y presenta la capacidad para albergar a un total de 20 huéspedes en un edificio que cuenta con más de 500 metros cuadrados, en él existen varios espacios comunes, habitaciones con camas dobles y otras con literas que ofrecen la posibilidad de compartirse entre 2 y 4 personas. Los espacios comunes presentan una cocina comunal junto con una gran sala de estar y un patio de diversos espacios, todo ello destinados al coworking, además de una sala de trabajo en silencio, para facilitar la concentración y otra sala de skype. Los baños suelen ser compartidos, pero para las habitaciones premium también hay baños individuales.

La estancia media de los inquilinos suele ser de entre dos y tres semanas, a excepción de algunos que forman parte de la comunidad durante varios meses, situación que probablemente se deba a la condición de hostel que presenta el inmueble durante los meses de verano<sup>22</sup>.

Al contrario que en la empresa Sun&Co se establece una estancia mínima de una semana, y los precios mensuales oscilan entre los 660 euros por una habitación compartida entre cuatro personas hasta 1.500 euros por una habitación premium, con cama doble y baño propio.

Estos contratos de igual modo a las otras empresas incluyen los gastos de electricidad, gas y agua, así como un juego de toallas, sábanas e ingredientes básicos para la cocina más un servicio de limpieza destinado para las zonas comunes.

En el complejo también se incluyen actividades como Skillsharings<sup>23</sup> o Masterminds<sup>24</sup> cuya finalidad es la de crear sinergias entre los cohabitantes.

---

<sup>22</sup> Remote Collective, 2019

<sup>23</sup> Skillsharings: Presentación en la que algunos miembros presentan al resto de la comunidad sus habilidades o nociones que consideren que puedan serles de utilidad para su futuro en sus respectivos campos profesionales (Remote Collective, 2019)

<sup>24</sup> Mastermind: Reuniones realizadas por todas las personas que conforman la comunidad con el propósito de solventar el problema de una de ellas, haciendo preguntas, con la aportación de ideas, reflexionando sobre el enfoque del problema, etc. (Remote Collective, 2019)

*Ilustración 7 y 8: Espacios Coliving y Coworking Sun&Co*



Su página web<sup>25</sup> presenta mucha información de interés y de carácter descriptivo y visual sobre las instalaciones y su comunidad, siendo posiblemente la comunidad española con más accesibilidad

➤ **Restation (Las Palmas de Gran Canaria)**

Este Complejo se fundó en el año 2016, formado por dos inmuebles diferentes entre sí; Miller House y Raymond House, y está ubicado en la ciudad de las Palmas de Gran Canaria.

Por su parte Miller House se trata de una casa colonial, que situándose en el propio corazón de la ciudad cuenta con habitaciones compartidas, además de un conjunto de espacios comunes como una azotea con terraza, un salón con espacio coworking y una cocina común con capacidad de hasta ocho personas. Todas las habitaciones cuentan con su propio baño privado y en los gastos de alquiler se incluyen la limpieza semanal, gastos de electricidad, acceso a todos los espacios comunes y también con eventos y actividades que organice la empresa. Estas actividades serán anunciadas a través de su página de Facebook.

Por su parte en Raymond House el desarrollo es más limitado, ya que se trata de un único pero espacioso piso que se encuentra ubicado a tres minutos de la famosa playa de las Palmas. También cuenta con varias habitaciones con camas dobles y varios espacios compartidos como la cocina, un pequeño espacio con escritorio y los baños.

---

<sup>25</sup> Sun and Co. (s.f.). work smarter. Live better.

Si entramos en su página web<sup>26</sup> veremos que en el contrato de Raymond House, además de entrar los gastos de gas, electricidad y agua, también entra el acceso a eventos y actividades organizadas por la empresa y también el acceso a un espacio de coworking para todos los días de la semana (destacar que no se especifica la ubicación del mismo).

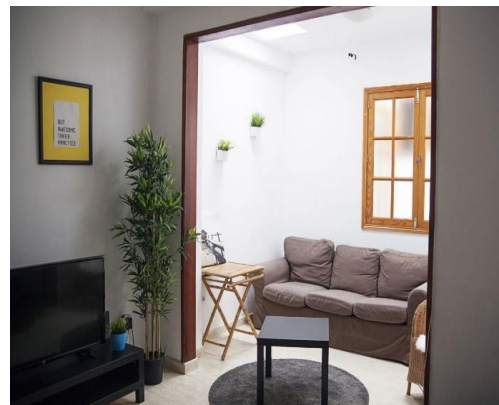
Para disfrutar del servicio de alojamiento en Restation se exige una estancia mínima de una semana, a pesar de que en promedio sus huéspedes se alojan durante seis semanas.

Si bien es cierto que Miller House se acerca más a la idea de lo que es el *Coliving*, al tratarse de un inmueble con espacios limitados, eso dificulta el adecuado desarrollo de los espacios comunes y de la comunidad ocupante. Al no especificarse si se dan actividades que vinculen los inquilinos de ambas comunidades se puede ver debilitada la idea de comunidad que pueda generar la empresa.

Ilustración 8: cocina Miller House



Ilustración 9: Espacio Coliving Raymond house



### 7.3 Normativa aplicable en España. Ejemplos.

Al darse el hecho de que no existe ninguna normativa particular que regule el modelo de *Coliving* en España y dado que la ordenación urbanística de planeamiento es de interés de las competencias de las respectivas Comunidades Autónomas, los técnicos llevarán a cabo la vinculación de los proyectos actuales de *Coliving* a uno u otro uso según se dé la semejanza entre el modelo y lo agrupado en sobre dichos usos en las normativas urbanísticas pertinentes. Para hacer una Ilustración de esta situación, se ha realizado un análisis de cuáles son los

<sup>26</sup> <https://restation.co/>



usos más aproximados en base a diferentes consultas urbanísticas agrupadas en la normativa urbanística de cuatro municipios donde se desarrollan algunos de los proyectos de *Coliving* mencionados en el punto anterior, además se añade el caso de Urban campus, que es una empresa que ejerce esta modalidad de arrendamiento de viviendas en la capital de España. Son los siguientes:

**Casos concretos de Coliving en España y como los entiende su respectiva normativa<sup>27</sup>**

	RESTATION	SUN&CO	URBAN CAMPUS	SENDE
Comunidad Autónoma	Islas Canarias	Comunidad Valenciana	Comunidad de Madrid	Galicia
Localidad	Las Palmas de Gran Canaria	Jávea	Madrid	Concello de Lobeira
Dirección	Calle Lucas Fernández Navarra, 32	Carrer Princep d'Asturies, 40	C/ Andrés Mellado, 80	Senderiz, 33
Normativa aplicable a la que se sujeta	Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria. Aprobación definitiva por el acuerdo CORMAC, 29 de octubre 2012 y sus modificaciones. Normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada	Plan General de la ordenación de Jávea. Documento Refundido enero 2013 (versión de mayo de ese mismo año)	Plan General de ordenación Urbana de Madrid 1997	Decreto 50/2000, de 20 de enero, con el que se actualiza y refunde la normativa en materia de juventud vigente. Decreto 48/2016, de 21 de abril, con el que se regula la ordenación de los albergues turísticos
Tipología de uso	Residencia Comunitaria	Hostel (uso hotelero)	Vivienda Colectiva de uso residencial	Albergue turístico de primera/Albergue juvenil
Reglamento zonal al que se adhiere	Norma Zonal M4 (Manzana cerrada)	Zona ordenanza A Casco	Norma Zonal 1 grado 3 Nivel A	No existe planeamiento

<sup>27</sup> Fuente: elaboración propia



➤ **La normativa en Cataluña.**

En España solo existe un marco normativo con la finalidad de responder a la problemática y es el Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, presentado por la Generalitat catalana, de medidas urgentes para estimular la oferta de las viviendas de protección oficial y las de nuevas modalidades para el alojamiento. Este decreto Ley, una de las perspectivas que reúne es la de regular el sector del coliving.

Dicho decreto hace referencia al coliving como: “alojamientos con espacios comunes complementarios” y son admitidos de manera expresa su implantación en el suelo destinado para el planeamiento de vivienda. A su vez se establecen aquellas condiciones mínimas que deben reunir los espacios comunes y privativos.

Se establecen las superficies mínimas que deberán reunir aquellos espacios privativos y comunes. En concreto se dicta que, cuando la actividad de coliving ocupe la totalidad del edificio, estará prohibida la división de este en propiedad horizontal para fomentar su alquiler. Si es el caso que la actividad de coliving ocupa solo parte del edificio ya en propiedad horizontal, se debe configurar a dicha superficie como un único elemento privativo y diferenciado totalmente de los demás elementos que integren el mismo régimen de propiedad horizontal, como por ejemplo locales, etc.

## 8. Conclusión

El sector de alojamiento turístico está en auge por un cambio en la demanda turística y por la aparición de grandes canales de comunicación como Airbnb y booking, esto es una tendencia global.

En Mallorca se ha creado una oferta de alojamiento turístico tanto unifamiliares como pluri que ha ido creciendo año tras año a ritmos muy elevados y esto ha provocado que el producto turístico haya pasado de un 10% a ser un 37%.

Las diferentes normativas que han ido apareciendo sobre todo la Ley 20/2015 junto con la Ley 6/2017 de Turismo, han dado un impulso tanto al crecimiento de plazas turísticas hoteleras como aquellas plazas destinadas al alquiler vacacional situando el sastre en unas 278.000 plazas.

La aparición de un debate social y político en torno a la saturación turística y sus consecuencias en términos de consumo de recursos naturales, sobreocupación de infraestructuras, masificación turística, ha provocado dicho debate la aprobación del decreto Ley 3/2022 cuyo objetivo es plantear un paulatino decrecimiento turístico estableciendo una moratoria de 4 años en los que no se podrán acceder a más plazas turísticas.

El sector hotelero tradicional ha visto preocupación ante el aumento del peso específico que supone el crecimiento del sector del alquiler vacacional en los últimos años, al fin y al cabo, es una clara competencia. A consecuencia de la ley 3/2022 de Turismo, según APTUR implicara un decrecimiento estimado en más de 10.000 plazas en el sector de los plurifamiliares.

El modelo del *coliving* que está funcionando con éxito en otras comunidades como Gran Canaria y Málaga se plantea como una alternativa para todas estas viviendas plurifamiliares que se ven afectadas por la moratoria y cuyas plazas desaparecen.

Finalmente, se puede anotar que al no haber una normativa específica en baleares que regule este sector en auge, el modelo de Cataluña puede ser un referente por seguir para llevar a cabo dicha regulación.



## 9. Anexos.

### Anexo 1: Impuesto sobre estancias turísticas



#### **IMPUESTO SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS**

**INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA EL EXPLOTADOR  
DE VIVIENDAS TURÍSTICAS**

**RÉGIMEN DE ESTIMACIÓN OBJETIVA**

Página 1 de 12

### Anexo 2: ¿Qué es la ecotasa? Fincas majorica

#### **¿Qué es la ECOTASA o TASA TURÍSTICA?**

La ECOTASA es un impuesto o tasa turística que emplea el Govern Balear como fuente de financiación destinada a la promoción turística y a la preservación del medio ambiente.

#### **¿Cuánto cuesta?**

En temporada alta (del 01/05 al 31/10) el coste es de 2,2€ por persona/noche.  
En temporada baja (del 01/11 al 30/4) el coste es de 0,55€ por persona/noche.  
En estancias superiores a 8 días, bonificación del 50% a partir del 9º día.  
Los menores de 16 años no pagan.

#### **¿What is ECOTAX or TOURIST TAX?**

The ECOTAX is a tax or fee used by the Balearic Islands Government a source of funding for tourism promotion and the preservation of the environment.

#### **¿How much is it?**

In high season (from 01/05 to 31/10) the cost is € 2.2 per person / night.  
In low season (from 01/11 to 30/4) the cost is € 0.55 per person / night.  
For stays longer than 8 days, 50% bonus from the 9th day.  
Children under 16 do not pay.



Anexo 3 : PIATIslasBalearesaño2020BOIB



**BOIB**

Butlletí Oficial de les Illes Balears

**Núm. 56**

18 de abril de 2015

Sec. I. - Pág. 18328

**Sección I. Disposiciones generales**

**CONSEJO DE GOBIERNO**

**6661**

*Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears*

**PROMOCIÓ**



**conselldemallorca**

**COL-LABORACIÓ**



G CONSELLERIA  
O MODEL ECONÒMIC,  
I TURISME I TREBALL  
B AGÈNCIA ESTRATÈGIA  
/ TURÍSTICA ILLES BALEARS



G VICEPRESIDÈNCIA  
O I CONSELLERIA  
I INNOVACIÓ,  
B RECERCA I TURISME  
/ DIRECCIÓ GENERAL  
TURISME

**PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS  
DE MALLORCA (PIAT)  
DOCUMENT PER A APROVACIÓ DEFINITIVA  
NORMATIVA**

**UTE CCRS-GAAT**

**Juny de 2020**

Anexo 4: Requisitos vivienda vacacional para la obtención de licencia de turismo.



**REQUISITOS VIVIENDA VACACIONAL  
PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE TURISMO**

Documentación a presentar en unifamiliares y plurifamiliares

1. Acreditación de la personalidad (copia del DNI, NIF, pasaporte...).
2. Cédula de habitabilidad en vigor (original y copia).
3. Permiso de la Comunidad de Propietarios por mayoría (en plurifamiliares o adosados).
4. Certificado del Ayuntamiento conforme la casa está en zona apta (original y copia).
5. Solicitud de plazas al Consorcio de Turismo (instancia) y hoja de domiciliación bancaria.
6. Documento de liquidación de tasas para compra de plazas (Consorcio de Turismo).
7. Justificante de pago de las plazas adjudicadas → 875€/plaza en plurifamiliares, 3.500€/plaza en unifamiliares; se puede aplazar el pago en 5 años (mod. 046 de la ATIB).
8. Certificado de adjudicación de plazas (Consorcio de Turismo).
9. Pago de la tasa de alta en Turismo → 323,56€
10. Presentación del DRIAT (Declaración Responsable de Inicio de Actividad Turística)
11. Presentación del Anexo 6 → cumplimiento de los requisitos del plan de calidad turística

Otros documentos (se deben tener pero no se exigen en el momento de la presentación del DRIAT):

1. Certificado de eficiencia energética (F para edificaciones anteriores a 2007 o D para edificaciones posteriores). Tras la entrada en vigor del PIAT el 17/07/20, pasan a ser C las anteriores a 2007 y B las posteriores.
2. Seguro de responsabilidad civil que cubre los daños corporales y materiales sufridos por los huéspedes durante su estancia y también por la comunidad de propietarios. Por una cantidad mínima de 300.000 euros.
3. Acreditar antigüedad mínima de 5 años (solo en caso de ser requeridos).
4. Darse de alta en el Registro de la ecotasa (al iniciar la explotación).
5. Darse de alta en el Registro de Guardia Civil o Policía Nacional (al iniciar la explotación).
6. Número de teléfono de contacto las 24 horas, disponible para los huéspedes y también para la comunidad de propietarios.

Otras observaciones:

1. La vivienda no puede ser de protección oficial.
2. Debe tener contador individual de agua.



3. Tener como mínimo 1 baño por cada 4 plazas.
4. El propietario de la vivienda no es propietario de más de 3 viviendas que se comercializan turísticamente, incluida ésta.
5. El permiso es válido por 5 años (renovables para plurifamiliares) e indefinido para unifamiliares.
6. Las casas están obligadas a exhibir, en un lugar prominente y visible, una placa identificando la propiedad como un alquiler vacacional con el número de licencia de alquiler vacacional.
7. Si la vivienda vacacional está más de 3 años sin explotación comercial, pierde la licencia turística >> se puede justificar la explotación comercial dando de alta la vivienda en la ecotasa por el tramo mínimo, menos de 60 días.

Alquiler 60 días

1. Los tramos a escoger: 30 D en temporada alta (julio o agosto) y 30 D en temporada media/baja (resto de meses). P.ej. jun+jul o ago+sep
2. Coste: 291,67€/plaza (se puede pagar en 5 años)

Anexo 5: Cartel ETVPL



△

Anexo 6: Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística

**ANEXO 6**

**Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística**

**Modelo de plan de modernización y calidad para Viviendas Turísticas de Vacaciones, como también para estancias turísticas en viviendas (ETV)**

A continuación se disponen dos relaciones de requisitos: unos indispensables y por tanto de cumplimiento obligatorio, y otros evaluables. Respecto a estos últimos, la persona interesada debe otorgar la puntuación que considere adecuada a cada uno de los aspectos, con el máximo de puntos que se indica en la relación. El total de puntos obtenido no puede ser menor de 70.

**1.- Requisitos de carácter general.**

**Indispensables**

1. Vivienda aislada o unifamiliar pareada
2. Vivienda unifamiliar (máximo 6 dormitorios y 12 plazas)
3. Tiene la dotación mínima de cuarto de baño
4. Tiene agua caliente en el baño y la cocina
5. Dispone de suministro de agua
6. Dispone de suministro de energía eléctrica
7. Dispone de instalación de evacuación de aguas residuales
8. Máquina de lavar
9. Mobiliario de Terraza adecuado
10. Tendedero con pinzas suficientes
11. Plancha y tabla de planchar
12. Botiquín
13. Velas/internas/iluminación de emergencia
14. Instrucciones de uso de la vivienda en las dos lenguas oficiales de la CAIB y mínimo una lengua extranjera, y que incluya: teléfono 24 horas; teléfono servicio atención en horario comercial; instrucciones de uso de emergencias
15. Menaje e iluminación interior y exterior: de calidad y buen estado de conservación
16. Mantenimiento general de la vivienda, correcto interior i exteriores
17. Limpieza general de la vivienda correcta
18. Extintores con revisión periódica e instrucciones en caso de incendio.
19. Hoja de reclamaciones

**Evaluables**

1. Piscina, utensilios específicos de limpieza y mantenimiento
2. Barbacoa, elementos de barbacoa
3. Jardín: mantenimiento
4. Existencia de porches, velas, cierres acondicionados
5. Elementos de juego/ocio
6. Puerta de seguridad
7. Alarma antiintrusión
8. Garaje/zona habilitada para aparcar
9. Teléfono
10. Secadora
11. Conexión a Internet
12. Materiales, instalaciones, equipamiento extra
13. Tareas de desinsectación o desratización
14. Aparato de música/radio
15. Instrucciones de uso en más idiomas e información de los electrodomésticos y ubicación de las llaves de paso
16. Encuesta de satisfacción
17. Inventario de muebles y enseres
18. Calidad /equipamiento superior

	9
	6
	4
	3
	2
	2
	2
	2
	1
	3
	1
	5
	2
	2
	2
	2
	2
	4
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>

## 2. Requisitos comedor/sala de estar

### Indispensables

1. Mobiliario adecuado: número suficiente y en buen estado
2. Menaje y lencería: número suficiente y en buen estado
3. Televisión

### Evaluable

1. Aire acondicionado
2. TV SAT
3. Calefacción
4. Reproductor de DVD
5. Chimenea
6. Silla para niño/trona
7. Superior nivel de calidad/equipamiento
8. Internet con WIFI
9. Calidad y equipamiento superior

	5
	2
	4
	2
	1
	2
	4
	2
	3
	25

**TOTAL**

## 3. Requisitos cuarto de baño/lavabo.

### Indispensables

1. Presión de agua adecuada
2. Ventilación
3. Sanitarios en buen estado
4. Accesorios de baño: papel higiénico, escoba, y papelera con tapa
5. Espejo
6. Toallas suficientes y alfombra en buen estado
7. Toma de corriente (enchufe)
8. Cortina de baño
9. Lavabo en buen estado
10. Ducha o bañera
11. Colgador para toallas

### Evaluables

1. Mueble debajo del lavabo
2. Mampara de baño/ducha
3. Jacuzzi/hidromasaje
4. Secador de pelo
5. Espejo de aumento
6. Detalles de perfumería
7. Calidad/equipamiento superior

	4
	5
	3
	2
	1
	1
	4
	20

**TOTAL**

## 4. Requisitos dormitorios.

### Indispensables

1. Mobiliario adecuado: número adecuado y en buen estado de conservación
2. Armario con cajones y percheros suficientes
3. Persianas o foscúrit con cortinas
4. Sábanas de recambio, cojines y mantas, en buen estado
5. Espejo
6. Disponibilidad de cuna
7. Mesitas de noche

### Evaluables

1. Aire acondicionado
2. Calefacción
3. Ventilación en el techo
4. Interruptores y tomas de corriente suficientes
5. Puntos de luz al lado de la cama
6. Espejo de cuerpo entero
7. Armarios forrados
8. TV
9. Cama de dimensiones superiores a la estándar
10. Calidad/equipamiento superior

	3
	1
	2
	2
	2
	2
	2
	1
	2
	3
	20

**TOTAL**



### 5. Requisitos cocina

#### Indispensables

1. Mobiliario adecuado y en buen estado
2. Nevera
3. Fogones
4. Campana extractora
5. Horno convencional/microondas
6. Recipientes, cristalería, cubiertos, juego de café/té, batería utensilios de cocina adecuados y suficientes
7. Tetera/Calentador de agua
8. Cafetera
9. Utensilios y productos de limpieza. Trapos de cocina
10. Cubos para la basura que permitan el reciclaje
11. Utensilios de bar: sacacorchos, jarra de agua, abrebotellas, cubitera, exprimidor
12. Bandejas para servir, aceiteras, ensaladera

#### Evaluables

1. Cafetera eléctrica
2. Lavavajillas
3. Exprimidor eléctrico
4. Licuadora
5. Tostadora
6. Horno + microondas
7. Batidora
8. Potabilizadora de agua /osmosis
9. Nivel de calidad equipamiento superior

	1
	2
	1
	1
	2
	2
	1
	2
	3
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>

### 6. Requisitos zona exterior

#### Indispensables

1. En caso de tener piscina: ducha exterior i un juego de toallas /persona
2. Vivienda perfectamente identificada con placa, nombre, y número de la calle

#### Evaluables

1. Lavandería y pica
2. Calidad y equipamiento superior

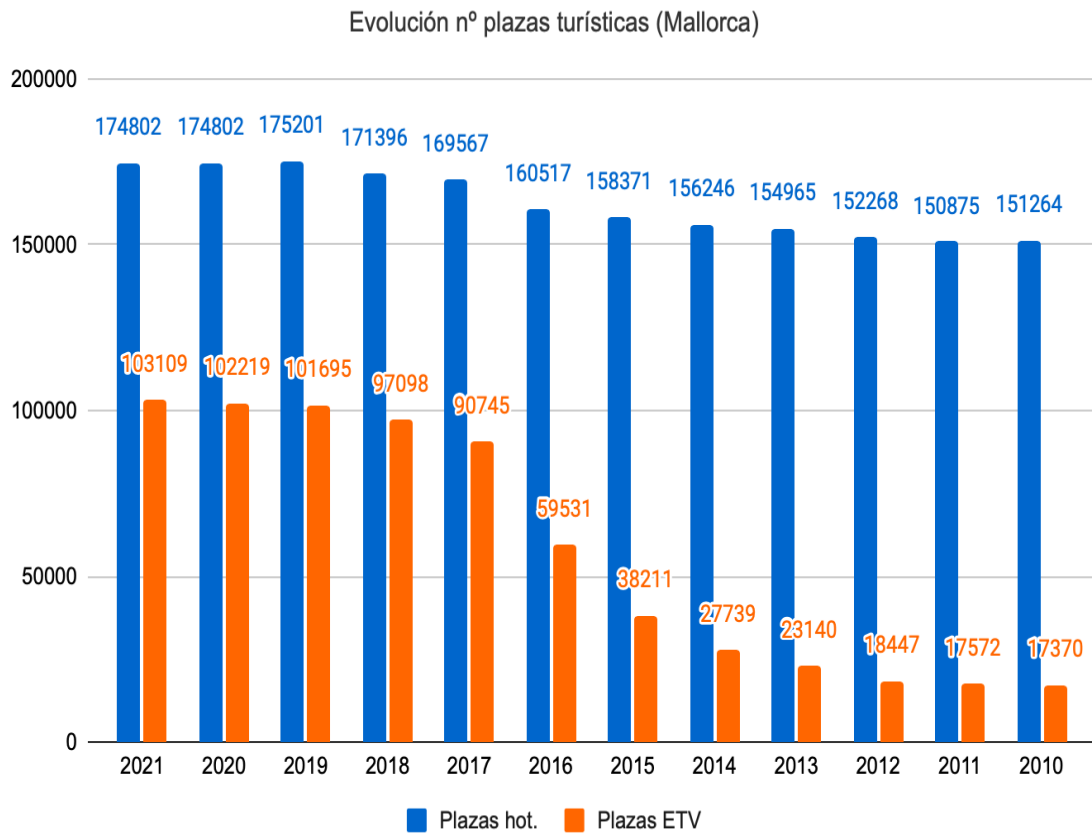
	3
	2
	5

**TOTAL**

### 7. Póliza de seguro por responsabilidad civil por importe mínimo de 300.000 euros

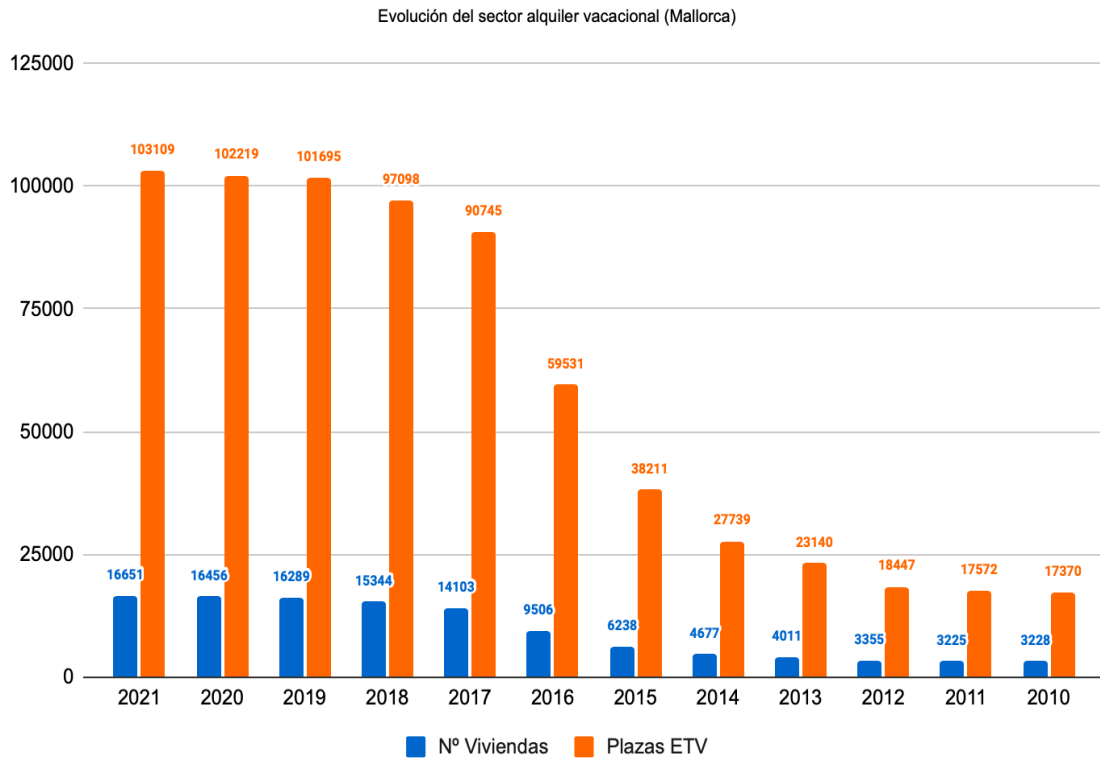
**TOTAL PUNTOS .....**

Anexo 7: Evolución número de plazas turísticas (Mallorca)

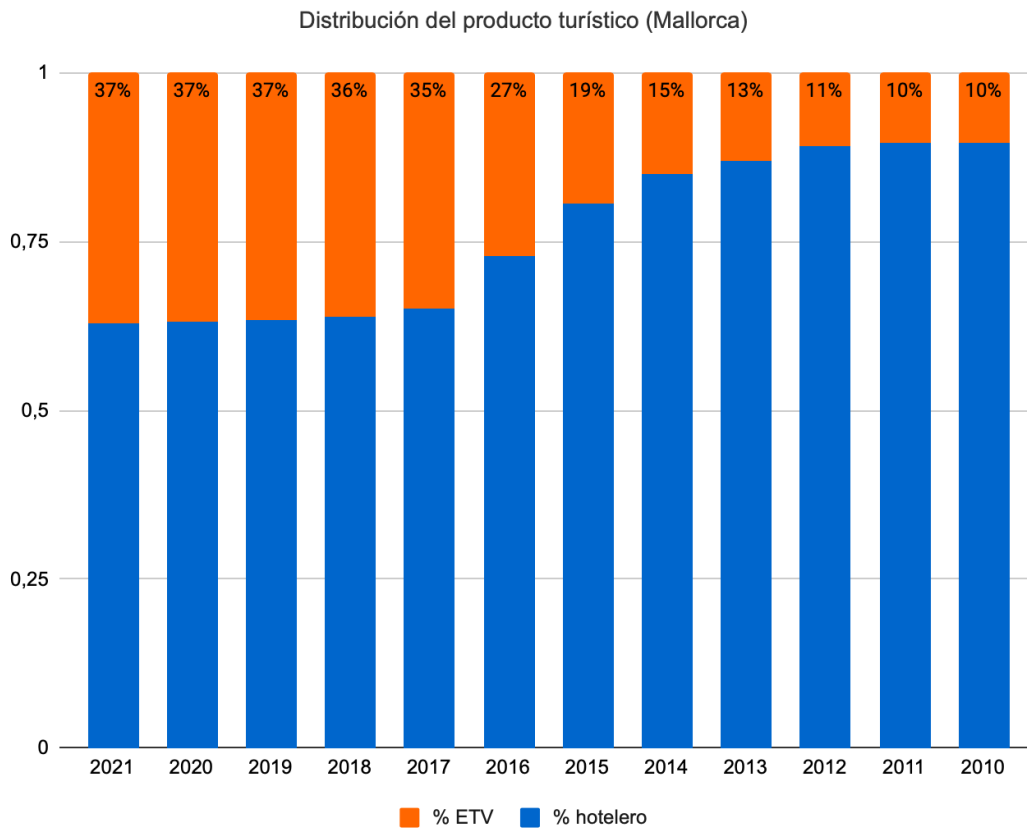




Anexo 8: Evolución del sector del alquiler vacacional en Mallorca.



Anexo 9: Distribución del producto turístico en Mallorca



## 10. Bibliografía.

Armas González, A., & Dorta Afonso, D. (2019). Irrupción de la vivienda vacacional ante la empresa hotelera: identificación del segmento de mercado de alquiler vacacional.

Brualla, A. (2018, 28 mayo). ¿Qué es el coliving? El nuevo fenómeno residencial que atrae a los inversores. [elEconomista.es](http://elEconomista.es).

Blas, J., & Sureda, P. (2022, 14 febrero). El fenómeno del coliving. [IllesLex Abogados](http://IllesLex Abogados).

Cabanas, J. J. F. (2014). La certificación energética de edificios y su exigibilidad en la venta de viviendas de uso vacacional. *Revista de Derecho Civil*, 1(1), 139- 142.

Calabrús, M. A. M. (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de derecho civil*, 1(1), 91-102.

Campuzano Tomé, H. (2015). El alquiler de viviendas de uso turístico a partir de la Ley 4/2013: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica. *revista crítica de Derecho Inmobiliario*, 749, 1-199.

De la Encarnación, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*. Nueva Época, 30-55.

Fluxà, J. F., & Coronado, J. F. R. (2013). El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales. *Estudios Turísticos*, (195), 33-57.

Gonzalez Cabrera, I. (2015). La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos, otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros.

II-EL TIME, D. T. S. La segunda vivienda: El timesharing como opción de alojamiento vacacional.

Mesa Marrero, C. (2019). Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil (Holiday Homes and the Issue of Competence in Civil Matters). *InDret*, 3.

Moreno, M.G. (26 de noviembre, 2019). España tiene un peso del 2% del “Coliving” europeo (PDF). [El Economista](http://ElEconomista).



Navarro, N. A. G. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (45), 101-144.

Nadal, M. (2021). Alquiler turístico y restricciones legales: El derecho a la vivienda como causa justificativa.(A propósito de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 y su recepción en la jurisprudencia española)(1). *Diario La Ley*, (9873), 3.

Rubert, F. M. R. AUGE DEL ALQUILER TURÍSTICO VACACIONAL Y RESTRICCIONES LEGALES EN ESPAÑA: UN ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DEL DERECHO DE LA COMPETENCIA<sup>1</sup> Apol·lònia Martínez Nadal Catedrática de Derecho Mercantil, Investigadora Principal del Grupo de.

Ramírez Pacheco, G. M. (2020). Coliving: el impacto de los millennials en el mercado inmobiliario.

Sánchez, I. M. R., Paulova, N., González, J. L. N., & Muñoz, D. B. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por Comunidades Autónomas. *International journal of scientific management and tourism*, 3(4), 397-417.

Tüffers, B. Fiscalidad de la vivienda vacacional Balear.

Truyols, A. D. (2017). El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos. *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, (73), 40-43.  
Vallés Vidal, J. C. Un análisis de la fiscalidad de la vivienda vacacional y propuestas de reforma.

Von Zumbusch, J. S. H., & Lalicic, L. (2020). The role of co-living spaces in digital nomads' well-being. *Information Technology & Tourism*, 22(3), 439-453.

Valero, L. R., & Gil, C. V. (2018). La Regulación de las Viviendas de Uso Turístico: principales restricciones y actuaciones de la CNMC. *Anuario de la competencia*, (1), 313-329.