



Universitat
de les Illes Balears

TRABAJO DE FIN DE GRADO

ANÁLISIS DE LAS INCIDENCIAS DEL ALQUILER VACACIONAL EN PALMA DE MALLORCA

ARIADNA BOSCH CIEJKA

Grado de Turismo

Facultad de Turismo

Año Académico 2021-22

ANÁLISIS DE LAS INCIDENCIAS DEL ALQUILER VACACIONAL EN PALMA DE MALLORCA

ARIADNA BOSCH CIEJKA

Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Turismo

Universidad de las Illes Balears

Año Académico 2021-22

Palabras clave del trabajo:

Alquiler vacacional, Viviendas turísticas, Problema vecinal, Mallorca, Islas Baleares

PEDRO ANTONIO MUNAR BERNAT

Se autoriza la Universidad a incluir este trabajo en el Repositorio Institucional para su consulta en acceso abierto y difusión en línea, con fines exclusivamente académicos y de investigación

Autor		Tutor	
Sí	No	Sí	No
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tabla de contenido

Resumen	5
Abstract.....	6
Introducción.....	7
Capítulo I Planteamiento del Problema	8
1.1 Objetivo General.....	9
1.2 Objetivos Específicos	9
1.3 Justificación	9
Capítulo II.....	9
Marco Teórico	9
2.1 Marco Conceptual.....	10
2.2 Antecedentes de la Investigación	10
2.3 Bases Teóricas	12
2.3.1 Ley de Arrendamientos Urbanos LAU.....	12
2.3.2 Normativa aplicable al alquiler de viviendas turísticas en Mallorca.....	12
2.3.3 Requisitos legales y técnicos para poder comercializar una estancia turística.	12
2.3.4 Contrato de alquiler de estancias turísticas en viviendas de Baleares.....	13
2.4 Tipos de Estancias turísticas en Viviendas.....	15
2.5 Zonificación en Mallorca.....	15
2.6 Alojamiento Colaborativo	16
2.6.1 Economía Colaborativa	17
2.7 Oferta de Alquiler de viviendas turísticas en Palma de Mallorca	19
2.8 Deterioro de los niveles de convivencia ciudadana.....	20
2.9 Exclusiones, prohibiciones o limitaciones.....	22
2.10 Requerimientos mínimos para todas las Islas Baleares	22
2.11 Bolsa y precios de las plazas turísticas en Mallorca.....	22
Capítulo III Marco Metodológico.....	23
3.1 Tipo y Diseño de Investigación	23
3.2 Técnicas e Instrumentos para la Recopilación de Datos	23
3.3 Procedimiento para la Recopilación de Información	24
Capítulo IV Encuestas	24

Conclusión	30
Bibliografía.....	31

Resumen

El alquiler de viviendas para uso turístico es un epígrafe dentro del sector turismo que es muy relevante dentro de la economía española porque genera importantes aportes al crecimiento de la economía, pero en los últimos años el alquiler de viviendas turísticas ha generado cierta controversia entre los vecinos que residen en las zonas turísticas autorizadas, debido al aumento significativo de esta actividad promovido principalmente por plataformas digitales conocidas como peer to peer, han propiciado que esta actividad haya crecido a pasos agigantados debido a lo rentable que ha sido para dueños de propiedades y para las plataformas per se, sin embargo ha traído consigo alteración de la convivencia entre vecinos e inquilinos, por lo que ha tenido que ser necesario ir actualizando las normativas legales que regulen la actividad.

Al respecto la mayoría de las comunidades autónomas han aprobado su precepto jurídico/ CCAA y Palma no ha sido la excepción, la intención de esta investigación es analizar las repercusiones implícitas que conllevan los alquileres vacacionales en masa y entender la interpretación del legislador al respecto.

Palabras Claves: Alquiler vacacional, Alojamientos turísticos, Viviendas turísticas, Alquiler turístico, Problemas vecinales.

Abstract

The rental of housing for tourist use is an epigraph within the tourism sector that is very relevant within the Spanish economy because it generates important contributions to the growth of the economy, but in recent years the rental of tourist housing has generated some controversy among residents who reside in authorized tourist areas, due to the significant increase in this activity promoted mainly by digital platforms known as peer to peer, have caused this activity to grow by leaps and bounds due to how profitable it has been for property owners and for the platforms per se, however, it has brought with it a change in the coexistence between neighbors and tenants, which is why it has had to be necessary to update the legal regulations that regulate the activity.

In this regard, most of the autonomous communities have approved their legal precept / CCAA and Palma has not been the exception, the intention of this research is to analyze the implicit repercussions that mass vacation rentals entail and understand the interpretation of the legislator in this regard.

Keywords: Vacation rental, Tourist accommodation, Tourist housing, Tourist rental, Neighborhood problems.

Introducción

En los últimos años en Palma el alquiler de viviendas con fines vacacionales se ha vuelto una actividad lucrativa para dueños de propiedades, y es que a pesar de que la ley les da el derecho de alquilar sus propiedades para tal fin, también les obliga a una serie de exigencias que deben pedirles a sus inquilinos, el problema nace cuando estos inquilinos no acatan las normas. El crecimiento de esta actividad ha desatado algunos problemas vecinales en las zonas que han sido autorizadas, debido al mal comportamiento de algunos turistas que no se rigen por las normas de convivencia y el buen proceder, lo que ha generado la actualización de las normas jurídicas a fin de proteger no solo a los dueños de las propiedades alquiladas y de los usuarios, sino también a los vecinos que colindan y hacen vida en los urbanismos.

Con el desarrollo de nuevas ideas y la ayuda de la tecnología, se identificaron nuevos modelos de negocios capaces de llegar a más personas, permitiendo modernizar el hospedaje tradicional a una forma más dinámica, económica, y que ofrece servicios de hoteles convencionales, este modelo de negocio es conocido a gran escala como Peer to Peer (P2P) o también llamada “economía colaborativa” que da cabida al alquiler colaborativo, una nueva forma de conseguir hospedaje vacacional con ciertas bondades, pero también con afectaciones colaterales.

En Palma por ser una comunidad autónoma la actividad turística es reconocida como un elemento económico estratégico para el crecimiento local que a su vez fomenta mejoras y modernización, con la apertura de este modelo de negocios se promueve el turismo, principal fuente de ingreso de la ciudad.

Sin embargo en la actualidad, los alquileres vacacionales representan innegables problemas sociales de saturación, ruido y empeoramiento de la convivencia, razón por la cual la presente investigación se enfoca en conocer desde el ámbito jurídico la regulación en la problemática que enfrentan los vecinos de propiedades alquiladas para uso vacacional.

ANÁLISIS DE LAS INCIDENCIAS DEL ALQUILER VACACIONAL EN PALMA DE MALLORCA

Capítulo I Planteamiento del Problema

El sector turístico en España no solo representa una de las principales fuentes de ingreso para la economía nacional, sino que también genera pleno empleo y sin duda alguna es el principal recurso económico de las Islas Baleares, es por ello que el sector requiere de constante innovación para su desarrollo. Este escenario ha llevado consigo la creación de modelos de negocio basándose en el desarrollo de diversas plataformas digitales que ofrecen alquiler de viviendas para uso turístico, la finalidad es esencialmente lucrativa tanto para los propietarios que arriendan como para los prestadores de servicios en las plataformas, este último ha propiciado un aumento importante en la oferta de alojamientos turísticos lo que ha incentivado a que cada vez hayan más propietarios dispuestos a alquilar sus propiedades.

Debido a la fuerte competencia durante la última década el sector ha experimentado un continuo crecimiento tal como lo demuestran las estadísticas que para el año 2019 representó 12,4% de aporte al PIB según CEOE, 2021.

Este crecimiento ocasionó algunas críticas de rechazo social debido al exponencial aumento de alquiler de viviendas en edificios comunitarios y propiciado también por el turismo colaborativo a través de las plataformas Peer to Peer (P2P) como Airbnb, HomeAway, Rentalia entre otras, que permiten el contacto de alojamientos a la demanda turística.

Si bien es cierto que la Constitución Española en su artículo 148.1.18^a establece que las comunidades autónomas pueden asumir competencias en materia de promoción y ordenación del turismo como elemento estratégico capaz de generar renta, la expansión de viviendas para alquiler turístico ha desatado cierta controversia en las comunidades autónomas, desde la interpretación jurídica las normativas han sido un tanto relajadas esto debido a los vacíos legales que dan cabida a distintas interpretaciones que pueden favorecer o no a una de las partes involucradas lo que ha generado un intenso debate jurídico y doctrinal. Para poder entender al respecto tomamos como ejemplo la modificación hecha a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en el año 2013 a través de la ley 4/2013, de 4 de junio donde se añadió al artículo 5 el apartado e) donde se excluyó del régimen de la LAU a saber:

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 (Gobierno de España, 1994)

Para lo cual, los juristas criticaron que la exclusión se limitara solo a que fuese *comercializada o promocionada a través de canales de oferta turística*, ya que de este modo se desconoce otros medios que son válidos para la promoción o comercialización, por ejemplo la prensa. Por esta razón hubo una modificación al respecto a través del Decreto-

ley 7/2019, de 1 de marzo, donde se introdujo “o por cualquier otro modo de comercialización o promoción”. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, (2019)

De tal modo la comercialización de ofertas de alojamiento también ha provocado ciertos conflictos vecinales debido a la falta de normas de convivencia entre los turistas y quienes comparten pared, algunas de estas problemáticas se enfatizan en ruidos por la celebración de fiestas, la falta de respeto a las normas comunitarias, la suciedad, la inseguridad, los actos vandálicos y las actividades insalubres, por lo cual nuestra investigación estará enfocada en analizar las incidencias que repercuten sobre el reclamo vecinal, tomando en consideración lo que establece la Ley del Turismo de las Islas Baleares, (2012) que en su artículo 16 apartado b) decreta una de las obligaciones que tienen los usuarios de “Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, vestimenta y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios turísticos”.

1.1 Objetivo General

Analizar las incidencias del Alquiler Vacacional en Palma de Mallorca

1.2 Objetivos Específicos

- Detallar las incidencias del Alquiler Vacacional en Palma de Mallorca
- Analizar las normativas que regulan el Alquiler Vacacional en Palma de Mallorca
- Explicar porque la Comunidad de Propietarios se opone al Alquiler Vacacional en Palma de Mallorca

1.3 Justificación

Nos proponemos investigar el efecto colateral que genera el alquiler vacacional en Mallorca con la convivencia vecinal, el comportamiento y conductas de quienes alquilan y lo que representa para el vecino común que tiene que compartir la decisión de otro dueño de usar su propiedad en condición de alquiler turístico favorecido por la irrupción de la llamada economía colaborativa y también poder comprender los cambios recientes que han surgido en la legislación que rige la materia.

Capítulo II Marco Teórico

El presente trabajo tiene por objeto describir y analizar las incidencias que tiene el alquiler vacacional en Palma de Mallorca

2.1 Marco Conceptual

Para efectos del progreso de la presente investigación, es de importancia tener claro algunos conceptos que serán desarrollados en nuestra investigación, teniendo en cuenta las variables principales sobre las cuales gira nuestro trabajo, así como de algunos otros conceptos que se deriven de ellas. Iniciaremos con la definición de:

- Vivienda unifamiliar aislada: Es aquella en que únicamente está permitida una vivienda por parcela.
- Viviendas unifamiliares pareadas: Son aquellas que se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal.
- Zona turística saturada o madura: Se considera el ámbito territorial de la isla en el que se sobrepase el límite de oferta turística máxima que reglamentariamente se establezca.
- Canales de oferta turística: Se definen como cualquier método mediante el cual una persona física o jurídica, comercializa, publicita o proporciona (directamente o a través de terceros) la reserva de estancias turísticas en viviendas.
- Economía colaborativa: Es un modelo de negocio que supone la utilización de servicios compartidos con alcance global como las plataformas digitales peer to peer (una relación entre iguales).

2.2 Antecedentes de la Investigación

Se realiza la revisión de diferentes enfoques teóricos a partir de las diversas investigaciones afines al estudio planteado, es decir, investigaciones previas que permiten guiar el trabajo, en base a esas experiencias se le da forma a la investigación, se concreta su contexto y se realiza la estructura específica.

En este contexto, Ramírez (1999) plantea que,

A través de los antecedentes de la investigación se realiza una revisión a muy grandes trazos de los estudios realizados que tengan alguna vinculación con la problemática analizada, y que permitan o ayuden a entender la dinámica del problema vista desde la perspectiva de otros investigadores. (p.165)

El turismo es uno de los sectores claves dentro de la economía española, se ha convertido en un importante factor de desarrollo socioeconómico ya que genera trabajo, aporta cultura e innovación, atrae inversiones, y fomenta el emprendimiento local. Para esta investigación se hace pertinente la revisión de trabajos realizados con anterioridad que guardan aspectos relacionados al tema de estudio y de las cuales se ubican las siguientes investigaciones:

Fernández (2015) “El Turismo sostenible en España: Análisis de los planes estratégicos de sostenibilidad en el ámbito local” de la Universidad da Coruña. El autor realizó una investigación tanto documental como de campo, empleando el método

cualitativo, siguiendo una tendencia mayoritaria en la literatura internacional sobre turismo sostenible en el ámbito local.

El autor afirma que el turismo, como actividad económica es muy relevante en el mundo, y en España genera impactos sobre la economía, el medio ambiente y la sociedad, aparte de que la actividad turística provoca una serie de impactos que pueden tener efectos positivos y negativos. Su enfoque plantea la sostenibilidad hacia nuevos retos entre los cuales destacan el desarrollo de energía renovable, de procesos tecnológicos, potenciación del reciclaje y reaprovechamiento de desechos y desperdicios, con una mayor implicación de la sociedad y de la población.

Este antecedente permite distinguir una serie de impactos que afectan de forma directa al desarrollo del turismo, ingresos, generación de empleo y oportunidades de negocio, todo bajo un enfoque positivo.

Telléz Ramírez (2017) en su tesis doctoral “Turismo sostenible en espacios insulares: el caso de Ibiza (España)” de la Universidad Autónoma de Barcelona, plantea hacer un análisis de la relación entre turismo y desarrollo sostenible en la isla de Ibiza integrando criterios como la preservación de la biodiversidad, que sea influyente en aspectos culturales, sociales y éticos y para que todo desarrollo turístico sea sostenible ha de ser económicamente viable para todos los agentes turísticos, además de respetuosos con el entorno tradicional local.

El aporte de esta investigación hacia nuestro proyecto es que el autor a través de su experiencia detalla algunos de los aspectos negativos del turismo que han sido el foco del eco mediático de algunos medios de comunicación: una presión alta de turistas, consumo de recursos, ilegalidad de pisos turísticos, donde predomina un turismo que no es de calidad. La metodología de esta investigación pretende cuestionar la realidad del turismo en un territorio específico.

Arenado Rodríguez (2020) proporciona una definición precisa del glamping (término compuesto por los vocablos ingleses “glamorous” y “camping”) es un tipo de alojamiento sostenible, en el medio natural que ofrece a sus huéspedes privacidad, tranquilidad y una profunda conexión con la naturaleza brindando las comodidades de un hotel. Se trata de un trabajo de campo donde se analizaron las valoraciones de los huéspedes durante su estancia. El autor plantea la existencia de un gran número de espacios naturales y rurales que podrían servir de escenario para el desarrollo de esta forma de alojamiento.

El aporte de este trabajo es referencial hacia otros autores, sin embargo, deja abierta la posibilidad de incluir una legislación específica a este ámbito del sector turismo.

De los antecedentes de estas investigaciones previas se toman ideas que permitan dar orden a nuestro trabajo de estudio, y poder analizar las incidencias del alquiler vacacional desde una perspectiva general dentro de Palma de Mallorca.

2.3 Bases Teóricas

Según Arias (2006) las bases teóricas están formadas por: “Un conjunto de conceptos y proposiciones que constituyen un punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado” (p.39). Las bases teóricas permiten desarrollar los aspectos conceptuales del tema objeto de estudio. Es evidente entonces, la revisión necesaria de teorías, estudios, paradigmas, etc., vinculados al tema para posteriormente construir una posición frente a la problemática que se pretende abordar.

Resulta necesario investigar y analizar desde el punto de vista regulatorio como el alquiler de viviendas vacacionales impacta en las comunidades locales, las ventajas económicas que proporciona a la región y la actuación de los diferentes agentes responsables del cumplimiento de la normativa legal.

A tales efectos hay que saber cuales son las autoridades que regulan el alquiler vacacional y conocer un poco sobre las reformas que ponen orden al sector turístico, por lo que en lo sucesivo la investigación estará orientada en la revisión de los derechos e intereses de los entes involucrados.

2.3.1 Ley de Arrendamientos Urbanos LAU.

Es la encargada de regular todo lo referente a los alquileres en España, permite establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes, la finalidad que persigue es ayudar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos.

2.3.2 Normativa aplicable al alquiler de viviendas turísticas en Mallorca

Se refiere a los tipos de propiedades residenciales que están legalmente permitidos, y con licencia, para ser utilizados como alojamiento de alquiler vacacional. La regulación turística para Palma de Mallorca se puede encontrar en las siguientes Leyes y Reglamentos:

- Ley de Turismo de Baleares Núm. 8449
Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares. (B.O.I.B. No. 106, de 21 de julio de 2012) (Derogado en parte)

A fin de conocer la legislación, es importante destacar que la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) a pesar de no ser una regulación de la CA tiene dos artículos que regulan la materia y son el art. 7 y art. 16

2.3.3 Requisitos legales y técnicos para poder comercializar una estancia turística.

Conforme al artículo 50 de la Ley 6/2017, de 31 de Julio de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de Julio del turismo de Illes Balears, relativa a la comercialización de

estancias turísticas en viviendas, para llevar a cabo esta actividad es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener la cédula de habitabilidad expedido por la Administración Insular.
- Estar ubicada en una de las zonas declaradas y delimitadas provisionalmente como aptas.
- Tener una antigüedad mínima de 5 años.
- No se puede comercializar una vivienda si se ha impuesto una sanción de legalidad urbanística.
- La vivienda no está, ni ha sido sometida al régimen de protección oficial o a precio tasado.
- La vivienda no se encuentra situada en suelo rústico protegido.

La nueva Ley de Turismo pone el foco sobre el alquiler en sí mismo y no a los canales de comercialización como lo era antes, ahora no distingue entre tipos de vivienda, antes la normativa regulaba las estancias turísticas en viviendas de uso residencial por tipologías, es decir, establecía en qué tipo de viviendas se podría desarrollar la actividad.

Esto significa que técnicamente cualquier propiedad es elegible para el alquiler de vacaciones, también lo serán las viviendas residenciales sujetas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares, se considerará que hay alquiler vacacional siempre que se alquile por menos de un mes, que su uso sea inmediato y que la finalidad no sea distinta a la turística, sin embargo se debe alquilar:

- La totalidad de la vivienda por periodos cortos de duración sin que excedan de un mes.
- Sólo pueden comercializarse un máximo de 3 inmuebles por propietarios.
- Tener contadores individuales de servicios (consumo de agua, electricidad, gas).
- Póliza de responsabilidad civil en vigor que cubra los daños corporales y materiales.
- Teléfono 24 horas, a disposición del turista y, también, de la comunidad de propietarios.
- Cumplir el régimen de información, precios, publicidad y reservas.

2.3.4 Contrato de alquiler de estancias turísticas en viviendas de Baleares

Jurídicamente en el Código Civil “El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. Sin embargo la normativa turística de la Comunidad de Baleares no obliga a firmar contrato de alojamiento.

Sólo se establece que:

- Deben estar presentes las condiciones contractuales expuestas en la página web del comercializador que hayan sido expresamente aceptadas por el cliente o consumidor y se considerarán como vinculantes a un contrato.
- Los huéspedes tendrán obligaciones a las normas vigentes relacionadas con el comportamiento, convivencia y conductas.

Sin embargo, el hecho de alojarse es una actividad esencial vinculada al concepto de turista, entendiéndose que su viaje incluye una pernoctación.

No obstante, para evitar malos entendidos por omisión es recomendable la redacción de un contrato de alquiler vacacional con cláusulas que hagan énfasis con el sistema de reserva (fecha, horas de entrada y salida) y su cancelación, también por algún supuesto de rescisión o prohibiciones a los usuarios, sanciones, reparaciones, depósito o fianza por pérdida o deterioro de instalaciones, etc. Considerando los requisitos esenciales para la validez de los contratos el artículo 1261 del Código Civil español establece que “no hay contrato” sino cuando concurren los requisitos siguientes:

- Consentimiento de los contratantes: Es el acuerdo de las voluntades para la celebración del contrato.
- Objeto cierto que sea materia del contrato: El código civil en su art. 1271 define objeto como bienes y servicios, de modo que contempla en el intercambio que subyace en todo contrato.
- Causa de la obligación que se establezca: Constituye la finalidad directa e inmediata que se persigue con la celebración de un contrato.

En otra palabra lo que en sentido contrario la ausencia de cualquiera de estos tres elementos dan lugar a la inexistencia del contrato.

2.3.5. Derechos de los Consumidores o Usuarios Turistas

En el orden de ideas del punto que antecede, el hecho de alojarse supone para el turista un consumo de servicios y ciertos derechos que le son propios de la actividad per se, por lo que el cliente de cualquier tipo de alojamiento se entenderá como consumidor según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios LGDCU, (2007) que establece “son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión”, por lo que un turista queda de alguna forma amparado por esta ley, sin embargo para poder calificar bajo el amparo de esta ley el servicio de alojamiento no puede ser prestado por particulares, en este sentido es el Código Civil la norma que aplique en caso de que hayan conflictos, si el servicio es prestado por un empresario o profesional dedicado a la actividad de alquileres turísticos sí puede estar protegido por la LGDCU artículo 59 número 1.

Las plataformas on-line que ofrecen servicios de alojamientos o alquiler de viviendas para uso turístico generalmente tienen un contrato de reserva, que no es otra cosa que dar garantía de la disponibilidad del bien en fecha, hora y precio previamente

establecido, por lo que a estos efectos tiene relevancia el artículo 60 de la LGDCU “el empresario deberá facilitarle de forma clara y comprensible... la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato”. Por lo tanto los clientes, consumidores o usuarios no se encuentran desprotegidos jurídicamente.

2.4 Tipos de Estancias turísticas en Viviendas

Es importante resaltar que a efectos de la Ley de Turismo de Baleares para calificar como Estancias Turísticas Vacacionales (ETV) se debe alquilar la totalidad del inmueble, es decir, no se pueden alquilar habitaciones a diferentes clientes se cede el uso y disfrute a terceros por períodos de corta duración. Bajo esta modalidad se califican varios tipos de vivienda, a saber:

- Viviendas Unifamiliares: Se pueden alquilar los 365 días del año y su licencia no caduca. No deben compartir parcela con otros, las viviendas deben ser únicas en la parcela.
- Viviendas Plurifamiliares: Las licencias son renovables y caducan a los 5 años, también pueden ser alquiladas todo el año.
- Estancias turísticas en propiedades de residencia principal (viviendas unifamiliares y plurifamiliares). A diferencia de las anteriores mencionadas, estas son viviendas alquiladas por el mismo propietario y deberá estar empadronado en la vivienda, lo que se entiende que la excepción permite al propietario convivir con el cliente pero deberá estar expresamente indicado en la publicidad. Su licencia es renovable y caduca a los 5 años y su comercialización no puede exceder de 60 días al año, estos dos (2) meses deben ser enteros, pero no necesariamente consecutivos.

2.5 Zonificación en Mallorca

Esta restricción consiste en establecer limitaciones respecto a la cantidad máxima de estas viviendas en cada zona, para tratar de minimizar los problemas de saturación de viviendas de uso turístico y los efectos negativos que generan los alojamientos sobre los residentes de esas zonas. Estas medidas se fundamentan en los principios constitucionales referidos al suelo, medio ambiente contemplado en el artículo 45 de la Constitución Española (1978) donde se hace énfasis en “defender y restaurar el medio ambiente” y al desarrollo territorial artículo 130 que establece que se “atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos”. Es atribución de los Consejos Insulares y a los ayuntamientos determinar en qué zonas puede realizarse el alquiler vacacional y en cuales no son aptas.

Para poder comercializar una estancia turística en viviendas es necesario confirmar con el PIAT (plan de zonas) la delimitación de la zona donde va a funcionar el alquiler y saber si es apta para tal fin, los criterios considerados son ambientales, poblacionales y por

ordenanza territorial sin repercutir en el detrimento de la calidad de vida de sus habitantes, ver zonas autorizadas en figura 1.

Figura 1
Zonificación de viviendas turísticas en Mallorca



Lafuente Abogados, 2018 (<https://lafuenteabogados.com/servicios-juridicos/derecho-inmobiliario/zonificacion-del-alquiler-turistico-en-mallorca/>)

Estar situada en las zonas declaradas aptas en el artículo 5 o delimitadas provisionalmente de acuerdo con lo que prevé el artículo 75 de la ley turística de Baleares.

2.6 Alojamiento Colaborativo

Se crea este modelo de negocio que trae consigo la utilización de servicios compartidos con alcance global como las plataformas digitales peer to peer (una relación entre iguales). Dentro del sector turismo supone el alquiler de una vivienda de uso particular, para alquilarla a través de una aplicación web, y es que estas plataformas conocidas como P2P han facilitado el crecimiento de ofertas y promoción de alojamientos turísticos de corta estancia. Para muchos países con economías que se debilitaron a raíz de la crisis económica del 2008 muchos propietarios tenían inmuebles vacíos que quedaron sin utilidad y sumado al alto índice de desempleo en el caso de España para 2010 fue de 20,4% Datosmacro.com (2010) que produjo una reducción drástica en los ingresos de las familias, la sociedad comenzó a desarrollar ideas innovadoras y es que en momentos de crisis nacen las oportunidades, se comenzaron a identificar modelos de negocios tecnológicos que permitieran llegar a más personas, y que mejor manera que con el acceso a internet, dando entrada al surgimiento de una economía colaborativa que como modelo comienza a extenderse a partir de 2010.

Dentro del sector turismo se ha venido creando un ecosistema de este tipo de negocios donde se hacen reservas online y es que según reseña Statista (2021) dentro de la diversidad de plataformas que prestan este servicio Booking.com lidera las estadísticas en España con 72% de preferencia seguido de Airbnb con 23%. Véase figura 2:

Figura 2
Las páginas líderes en Reservas de Alojamiento



Statista, 2021 (<https://es.statista.com/grafico/16669/paginas-alojamientos-turisticos-espana/>)

Los resultados de esta encuesta revelan que las preferencias de la sociedad han cambiado y se inclinan por la practicidad que le ofrecen las plataformas de alojamiento colaborativo a la hora de realizar sus reservas.

2.6.1 Economía Colaborativa

A juicio de Rodríguez de Almeida (2018), Se caracteriza por el intercambio de activos y habilidades propias a través de las nuevas tecnologías. Se basa en la confianza, en la reputación, y en ella predomina el acceso a los bienes, a su uso y utilización, antes que la propiedad o exclusividad de los mismos. En definitiva, un mercado en el que el individuo es más activo y está más implicado, facilitando las transacciones, y en el que los perfiles tanto del oferente (productor, profesional, particular), como de la propia actividad (empresarial, privada), se desdibujan, lo que genera una mayor dificultad jurídica a la hora de regular.

La Comisión Europea (2016) define a la economía colaborativa como “modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un

mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares”.

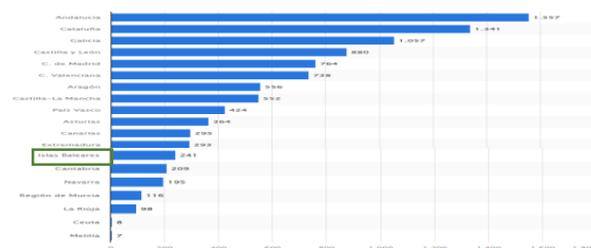
En este modelo de negocio intervienen como agentes económicos los prestadores de servicios ya sean particulares que ofrecen servicios de manera ocasional conocidos como (pares) o los prestadores de servicios profesionales, los usuarios de dichos servicios y por último los intermediarios que a través de una plataforma en línea conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos y a pesar que estas transacciones pueden realizarse con o sin fines de lucro para nuestro caso de estudio el alquiler de viviendas turísticas es esencialmente lucrativo.

El patrón de consumo de las personas ha cambiado y la economía colaborativa ha desempeñado un rol importante porque ha hecho posible que los usuarios sean autónomos a la hora de satisfacer sus propias necesidades, sin que haya la intermediación formal del esquema clásico. Esto conduce también a que dependiendo del tipo de servicio la intervención reglamentaria para algunos sectores sea más restrictivo que para otros y es principalmente porque se busca proteger el interés público ya sea para garantía a los turistas, resguardar la seguridad pública, controlar la evasión fiscal y en sí, para mantener condiciones de competencia que sean equitativas.

La aplicación de este modelo al sector turístico es la que más impacto ha tenido dentro de la economía colaborativa en España y específicamente en las comunidades autónomas y es que como hemos mencionado anteriormente los patrones de consumo han cambiado, esto pasa por ejemplo con el turista que ha visto la facilidad de cambiar de destinos y hospedarse en sitios diversos según sus necesidades de viaje y presupuesto, en la figura 3 se puede observar la cantidad de establecimientos hoteleros y de alojamientos similares (moteles, hostales y pensiones) que por comunidad autónoma había formalmente hasta el año 2020, de este modo un turista ya no se veía limitado a hospedarse en grandes hoteles y pernoctar en un solo destino.

Figura 3

Media Anual de Establecimientos Hoteleros y similares en España en 2020 por Comunidad Autónoma



Statista, 2021 (<https://es.statista.com/estadisticas/501884/media-de-establecimientos-hoteleros-por-cc-aa-espana/>)

Este nuevo perfil de viajero ha dado la libertad de poder escoger por sí mismo a través de la red de plataformas su hospedaje sin la necesidad de acudir al esquema

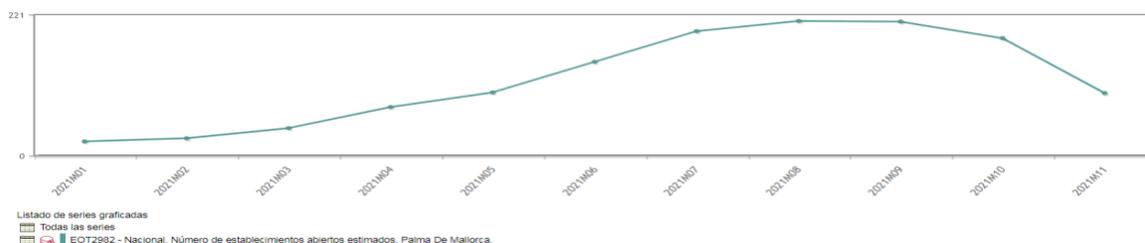
conservador de las agencias de viaje, sin embargo este modelo carece de un robusto marco jurídico, por una parte, regular a los usuarios a que se vean obligados a cumplir con obligaciones tributarias o el cumplimiento de normas de respeto vecinal es uno de los desafíos a controlar, pero también está la contraparte que es la obligación de cualquier plataforma colaborativa de cumplir con la normativa de protección del consumidor. Esta aseveración se fundamenta sobre la comunicación del comercio electrónico que redactó la Comisión Europea (2016) donde alertaba sobre el elevado nivel de incumplimiento de las normas esenciales de protección a los consumidores en los mercados en línea.

2.7 Oferta de Alquiler de viviendas turísticas en Palma de Mallorca

En 2019 la oferta de viviendas turísticas en Palma según datos del INE eran de 1915 vs 1860 para 2018 lo que representaba un aumento de 2,96% a pesar de que la Ley de Turismo de Baleares aprobada en 2017 regulaba el alojamiento a través de las zonificaciones que delimitaban la actividad, unificado a la adquisición de plazas que suponían un coste para los propietarios. Luego de haberse flexibilizado las restricciones a causa del COVID-19 para finales del año 2020, la demanda turística en 2021 fue aumentando y con ello los alquileres vacacionales lo que supone que la población ha retomado su estilo de vida en la medida que las restricciones han sido menos estrictas, en la figura 4 podemos observar que el aumento de establecimientos abiertos fue aumentando progresivamente mes a mes, la respuesta positiva a esta demanda sugiere una recuperación rápida del sector.

Para esta estadística la información que ofrece el Instituto Nacional de Estadísticas INE comprende solo a la localidad de Palma.

Figura 4 Establecimientos hoteleros abiertos estimados a Octubre 2021



Nacional. Número de establecimientos abiertos estimados. Palma De Mallorca.

Serie: EOT2982

Periodicidad: Mensual

Unidad: Establecimientos

Escala:

	DATOS												Total
	M01	M02	M03	M04	M05	M06	M07	M08	M09	M10	M11	M12	
2021	22	27	43	76	99	147	195	211	210	184	98		1312
2020	66	93	83	0			94	127	86	66	44	29	688
2019	65	90	115	158	218	224	224	224	223	195	98	81	1915
2018	69	84	116	160	207	214	215	214	212	192	97	80	1860

INE, s.f (<https://www.ine.es/consul/serie.do?s=EOT2982&c=2&nult=11>)

2.8 Deterioro de los niveles de convivencia ciudadana

Una vez conceptualizados todos los elementos legales que forman parte del preámbulo de este trabajo, a este punto, es pertinente analizar las incidencias que trae consigo los alquileres vacacionales en Mallorca. Se puede ver desde dos puntos de vista, el primero engloba a todas aquellas personas que teniendo una propiedad y que cumpliendo con todos los requerimientos señalados en los apartados ya descritos, tienen derecho a alquilar su vivienda para uso turístico en cualquiera de las modalidades que la norma jurídica permite, con el fin único de obtener renta, es decir generar un ingreso, el segundo punto de vista involucra a todos aquellos vecinos que hacen vida en las zonas permitidas por el Consejo Insular y los ayuntamientos, punto de vista por el cual se desarrolla esta investigación, y es que la finalidad de lucro se ha tergiversado ocasionando un sinnúmero de controversias para lo cual la legislación ha tenido que ser modificada o actualizada para establecer normas a esta actividad minimizando cualquier daño colateral que se ocasione sin que ello vaya en disminución de los ingresos que percibe o pueda percibir la localidad para su crecimiento económico.

Dicho lo anterior, cuando analizamos algunos artículos de la Ley 6/2017, de 31 de Julio que modifica artículos de la Ley 8/2012, de 19 de Julio del turismo de Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, podemos entender el reflejo de las preocupaciones por los problemas que han traído los alquileres de viviendas vacacionales que afectan negativamente a la población local, y es por ello que nacen estas reformas que no es otra cosa que la adaptabilidad de la ley a la situación actual, refiriéndonos al hecho de que los dueños de viviendas residenciales convivan con las personas que alquilan viviendas turísticas.

Si bien es cierto que la llegada de más turistas contribuye al crecimiento económico tanto de la localidad como del sector, para la mayoría de las personas que habitan en las zonas turísticas, no significa una mejora en la calidad de vida, de hecho se comienza a ver el turismo desde una perspectiva negativa y es que se debe en gran parte a que deben compartir entre otras cosas, los recursos y repercute en gran medida los problemas de convivencia ciudadana entre los residentes y los turistas, en este caso la autora de este trabajo se refiere a el uso y consumo de recursos naturales, servicios básicos, poca adaptabilidad a las normas de convivencia ciudadana y por si fuera poco la demanda de productos básicos hace que se encarezcan un poco, por lo que el rol de la administración pública es crear estrategias y políticas de responsabilidad social.

Es en este punto donde surgen las quejas vecinales, y es que la irrupción de la economía colaborativa concretamente hacia el alojamiento colaborativo, ha contribuido a aumentar el éxodo de alquileres vacacionales y con ello los problemas, generando en la ciudadanía una especie de “sensación de saturación” ya que se considera que se ha tergiversado la figura del alquiler turístico en cualquiera de sus formas más acentuado en lo que refiere a los edificios plurifamiliares bajo el régimen de propiedad horizontal, entendiendo que son viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes lo que lo hace más susceptible a generar conflictos vecinales.

El deterioro de la convivencia ciudadana se manifiesta a través de las quejas de los vecinos por el constante ruido, la insalubridad, la falta de respeto hacia las normas comunitarias y la presencia de actos vandálicos como algunos de los factores negativos que genera el alquiler de viviendas vacacionales, de acuerdo con el artículo 16 de Ley del Turismo de las Islas Baleares (2012) respecto a los deberes de los usuarios, el literal (b) es muy preciso en este aspecto “Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, vestimenta y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios turísticos”.

Los ciudadanos consideran que estos factores van en deterioro de la calidad de vida y de la ciudad, por lo que a estos efectos el Ayuntamiento de Palma celebró un acuerdo el 26-07-18 donde delimita de forma provisional algunas zonas aptas para la comercialización de viviendas turísticas de uso residencial, sin embargo el T.S.J. Illes Balears Sala Contencioso Administrativo de Palma De Mallorca bajo la sentencia No. 00486/2021 del 10/9/2021 anula ese acuerdo basándose en que el Ayuntamiento carece de competencia ya que la misma le corresponde al Consell Insular de Mallorca según artículo 5 de la Ley de Turismo y del artículo 1 de la Ley Balear, así mismo la sentencia indica que esa zonificación impide el ejercicio del alquiler de viviendas turísticas (plurifamiliares) y obstaculiza la competencia del mercado entre alojamientos turísticos, consolidan el alojamiento tradicional en hoteles, debilita el desarrollo del comercio y reduce los incentivos a la innovación de los servicios, todo esto en contradicción al artículo 38 de la Constitución y del artículo 3 la Ley 15/2007, de 3 de Julio de Defensa a la competencia (T.S.J. Illes Balears Sala CON/AD Palma de Mallorca, 2021), por lo que se puede entender que el derecho de las comunidades ha afectado notablemente el derecho administrativo en la regulación de los alquileres de viviendas vacacionales. Sin embargo a efectos de normativas, la Constitución Española en su artículo 148.1 número 18 permite que las Comunidades autónomas asuman competencias en Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

Como solución alterna, la comunidad de propietarios por ciertas facultades que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal puede bajo la figura del condominio aumentar la contribución de gastos de mantenimientos al propietario que tenga su inmueble alquilado para fines turísticos sin que ese incremento sea superior al 20% y a través de esta penalidad tratar de indemnizar un poco las molestias causadas, la finalidad es que el propietario que alquila le sea contraproducente pagar por daños que otros ocasionan. Otra solución que plantean los vecinos es que se apliquen las ordenanzas municipales, ya que alegan que el crecimiento de la economía local “no debe ser a costa del bienestar de los residentes” diario El Mundo (2019).

En todo caso incumbe al legislador que las medidas que se adopten sean equilibradas tanto en beneficio de la colectividad respetando sus intereses y necesidades así como también el derecho a la propiedad de alquilar una vivienda para fines turísticos.

2.9 Exclusiones, prohibiciones o limitaciones

- Puede darse el caso de que existan algunas prohibiciones que derivan de las normativas legales, a efectos de dar ciertos derechos de defensa a propietarios que colindan con otros que destinan su vivienda al comercio turístico regulados bajo el régimen de propiedad horizontal, como es el caso de las limitaciones o condiciones por parte de la comunidad de propietarios, basándose en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que establece el Real decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, donde adopta algunas medidas en cooperación con el marco normativo referente al alquiler de viviendas de uso turístico sin que ello ocasione la pérdida de estímulo económico o fiscal en el sector turismo, la comunidad de propietarios a través del voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios y que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación puede condicionar o limitar las viviendas de uso turístico en edificios.
- Otra prohibición es el alquiler por habitaciones, no está permitido alquilar la misma vivienda a distintos grupos de personas al mismo tiempo.
- Cuando pese sobre la vivienda una sanción por infracción de la legalidad urbanística.

2.10 Requerimientos mínimos para todas las Islas Baleares

En el marco de promover la actividad turística como elemento esencial para el crecimiento económico en Palma de Mallorca la innovación en el sector es fundamental, es por ello que la legislación procura que tanto las personas naturales como jurídicas (empresas turísticas) adapten la modernización tecnológica a los establecimientos y servicios turísticos a las necesidades actuales, con la finalidad de incrementar la competitividad y sostenibilidad del sector turístico. No obstante las empresas turísticas deben hacer su parte en cuanto a la realización del mantenimiento de las instalaciones y de los equipamientos en los establecimientos, velar por la seguridad, tranquilidad, y comodidad de los usuarios, para lo cual el artículo 51 de la Ley 06/2017 de 31 de julio modificación de la Ley del Turismo de las Islas Baleares 8/2012 de 19 de julio expresa que los servicios turísticos deben contar con los siguientes requerimientos mínimos:

- Limpieza periódica de la vivienda antes y durante la estancia de los clientes.
- Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de estos.
- Mantenimiento de las instalaciones
- Servicio de asistencia telefónica al turista o usuario del servicio turístico prestado durante 24 horas.

Considerando además las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la misma Ley.

2.11 Bolsa y precios de las plazas turísticas en Mallorca

Como ya hemos mencionado las viviendas vacacionales o de uso turístico deben estar ubicadas en zonas consideradas aptas por el Ayuntamiento, por lo que es necesario también adquirir plazas para poder comercializar las viviendas turísticas, a estos efectos es

indispensable contar con la cédula de habitabilidad en vigor ya que esta cédula es la que determina el número máximo de plazas que se podrán adquirir, cabe destacar que las plazas turísticas se adquieren en el Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos (CBAT)

Mediante el acuerdo de aprobación para la modificación de los precios de las plazas turísticas por parte la Junta Rectora del Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos (CBAT) el 3 de Julio de 2018 se establecieron nuevos precios relativos a la venta de plazas turísticas quedando de la siguiente manera, ver tabla 1.

Tabla 1

Precios de Plazas en Mallorca	
Característica de la Plaza	Precio por Plaza €
Plazas Alojamientos Turísticos (hoteles, agroturismos,...)	3.500,00
Plazas Viviendas Unifamiliares (compra definitiva)	3.500,00
Plazas Viviendas Plurifamiliares*	875,00
Plazas Viviendas Principales (comercialización corta duración: 2 meses al año; y 5 años y renovable)*	291,67

*Nota: Pasado 5 años será renovable el precio por plaza. (GOIB, 2021)

El pago de las plazas turísticas se podrá hacer de manera fraccionada mediante 5 pagos anuales equivalente al 20% del valor de las plazas adquiridas.

Capítulo III Marco Metodológico

3.1 Tipo y Diseño de Investigación

Entre los diferentes tipos de investigación se empleó la investigación descriptiva porque permite medir a través de estadísticas las preferencias de las personas al momento de alquilar una vivienda vacacional, entendiendo que la investigación descriptiva mide las variables estudiadas, una vez avanzada la investigación pasó a ser documental porque la fuente principal que sustenta toda la teoría está fundamentada en las leyes y normativas que rigen el alquiler de viviendas para uso vacacional que es el tema que nos ocupa, por tanto se realizó una recopilación de fuentes jurídicas así como de investigaciones secundarias hechas por autores.

Para poder medir las variables se utilizó el diseño de campo ya que se solicitó información de gustos y preferencias a través de encuestas dirigidas a una población diversa.

3.2 Técnicas e Instrumentos para la Recopilación de Datos

Para darle sentido al planteamiento del problema y adaptar el marco teórico las técnicas de recopilación de datos empleadas se centraron en la consulta bibliográfica de la normativa jurídica y de algunos textos, esta interpretación documental permitió desarrollar la teoría de la investigación, por lo que se utilizaron las técnicas apropiadas para el manejo

de las fuentes documentales como lo son el subrayado, las citas de referencias bibliográficas y presentación de cuadros y gráficos que ayudaron a la interpretación per se.

En cuanto para el desarrollo del marco metodológico se requirió de instrumentos de recopilación de datos (encuestas) que permitieran extraer información para medir el comportamiento de preferencia de los turistas frente al alquiler de establecimientos vacacionales convencionales vs los correspondientes a la economía colaborativa, de esta forma se resume el aporte del marco teórico.

3.3 Procedimiento para la Recopilación de Información

Se realizó una encuesta on line de preguntas abiertas y cerradas que permitieron medir las preferencias de los usuarios cuando van a alquilar una vivienda vacacional, la autora se apoyó de herramientas dinámicas para realizar encuestas en Google Forms y se distribuyó a través de las redes sociales de la autora (WhatsApp, Instagram y facebook) por un periodo de 15 días, obteniendo una población total de 108 participantes de diversas edades. De esta forma se pudieron obtener datos que permitieron hacer estudios cuantitativos para analizar el objetivo general de esta investigación.

Capítulo IV Encuestas

La aplicación de la encuesta de opinión hace énfasis en la contratación de alojamientos turísticos en Palma de Mallorca como parte del trabajo de fin de grado de la autora. Los resultados reflejan los gustos y preferencias de los turistas en cuanto a sus necesidades vacacionales, entre las que destacan hospedaje, intención turística, nivel social, y socioeconómico. Así mismo se hizo hincapié en el nivel de conocimiento acerca de la economía colaborativa más específico en los hospedajes colaborativos, a continuación los resultados obtenidos.

Las edades se codificaron considerando un rango de 5 años para cada población, a pesar de que el Código Civil Español establece que la mayoría de edad es a partir de los 18 años, se tomaron en cuenta preferencias a partir de los 16 años sin que esto signifique obligación para contratar, de la misma forma se hizo un sondeo del aspecto demográfico de los encuestados ver figura 5

Figura 5

Rango de edades y Demografía



De los resultados obtenidos destaca en esta encuesta que la edad más interesada en vacacionar está en el rango de mayores de 46 años, representando un 39,8% del total de la población encuestada y 62% de esa población solo trabajan y 20,4% trabajan y estudian al mismo tiempo, lo que denota la capacidad económica de esta población para viajar.

En la figura 6 se desglosan las intenciones vacacionales

Figura 6

¿Qué buscas durante tus vacaciones?



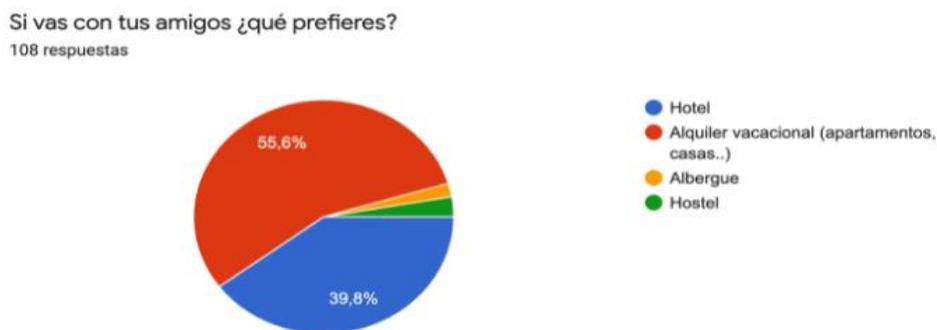
A pesar de que las intenciones de vacaciones fueron diversas, en esta oportunidad participaron 106 encuestados de las cuales resalta como necesidad vacacional primordial las visitas culturales con 33% de preferencia, seguida de la diversión con 22,6%, en tanto

que la gastronomía y el disfrute del sol y la playa se presentan a partes iguales 21,7% dejando por fuera la intención de conocer gente.

De la pregunta anterior se desprende el gusto por el alquiler vacacional, ver figura 7

Figura 7

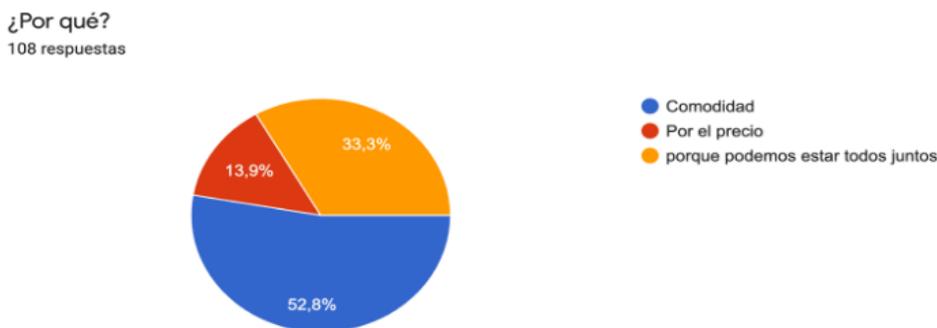
Si vas con tus amigos ¿Qué prefieres alquilar?



Esta pregunta hace énfasis en la preferencia de hospedaje resultando 55,6% de gusto por los alquileres de casas, apartamentos, entendiendo que son los que pertenecen a la economía colaborativa, esto a diferencia del alojamiento tradicional en hoteles 39,8%, a lo que precisa la siguiente pregunta ver figura 8

Figura 8

¿Por qué?



En este caso el elemento menos importante fue el precio 13,9%. La respuesta que prevalece es la comodidad 52,8% y porque puede estar todo el grupo alojados juntos 33,3%

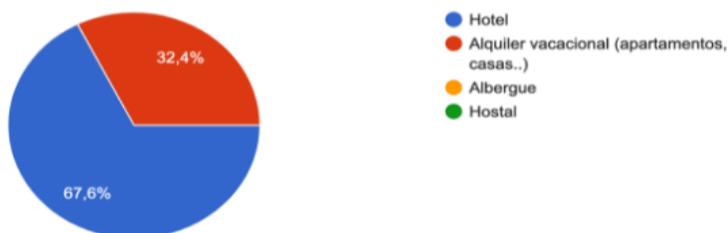
lo que nos hace entender que este tipo de alojamientos (casas, apartamentos) tiene menos restricciones a diferencia de los hoteles convencionales, sin embargo puede ser un factor que la comunidad desconozca acerca de las normas de respeto y convivencia.

En la siguiente pregunta se busca entender si el factor *familia* es significativo para la toma de decisiones respecto a hospedarse en un hotel convencional o en ofertas de alojamientos colaborativos. Ver figura 9

Figura 9

Si vas con tus padres/familia ¿Qué prefieres?

Si vas con tus padres/ familia ¿qué prefieres?
108 respuestas



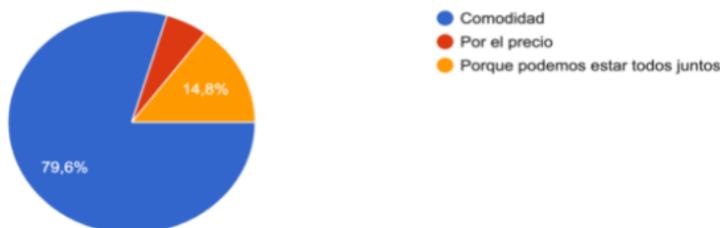
El resultado de esta pregunta muestra una buena convivencia entre las dos alternativas de alojamientos (alquiler vacacional y hoteles), sin embargo los usuarios que vacacionan con familiares prefieren el uso del hospedaje tradicional que son los hoteles 67,6%.

Para tratar de entender esta preferencia se realizó la siguiente pregunta: ¿Por qué esta preferencia? Ver figura 10

Figura 10

¿Por qué esta preferencia?

¿Por qué?
108 respuestas



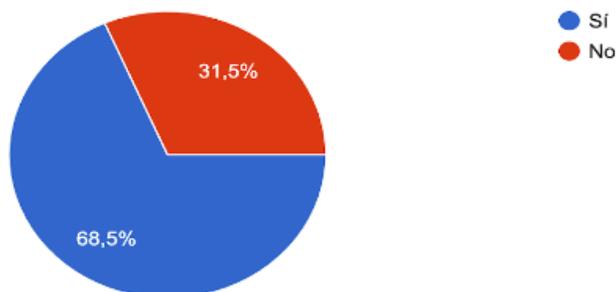
El resultado nos indica que para ir de vacaciones con la familia la comodidad del 79,6% se obtiene hospedándose en hoteles tradicionales y el principal factor puede ser porque se pasan un mayor número de noches hospedadas.

Ahora bien, estas encuestas fueron realizadas no solo para medir en cierto grado los gustos y preferencias de los usuarios al momento de planificar sus vacaciones y elegir entre alquiler vacacional y hotel, también nos permite saber si los usuarios están conscientes de las regulaciones que pesan sobre el alojamiento colaborativo, sus incidencias y consecuencias. Ver figura 11

Figura 11

¿Estás de acuerdo con las economías colaborativas relacionados con los alquileres turísticos? (Airbnb, Rentalia...etc)

¿Estás de acuerdo con las economías colaborativas para los alquileres turísticos? (Airbnb, rentalia..)
108 respuestas



Del total de 108 encuestados, 68,5% dice estar de acuerdo con la naturaleza de las economías colaborativas, específicamente con las plataformas que ofrecen alojamientos turísticos.

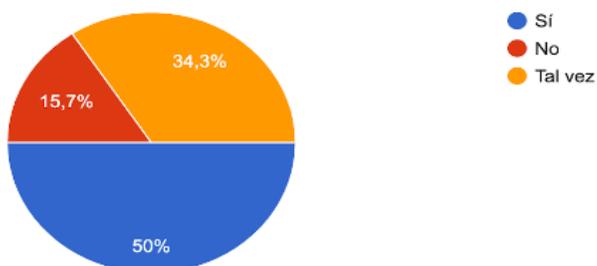
En la figura 12 la mitad de los encuestados cree que el modelo de economía colaborativa respecto al alojamiento turístico les da más libertad a la hora de escoger que los hoteles convencionales.

Figura 12

¿Crees que a través de la economía colaborativa obtienes una libertad que no puede darte un hospedaje de hotel tradicional?

¿Crees que la economía colaborativa te da una libertad que no puede darte un establecimiento turístico?

108 respuestas



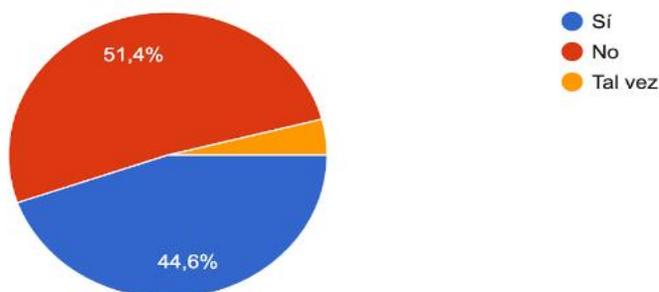
La siguiente pregunta demuestra el conocimiento que tienen los usuarios encuestados referentes a los problemas colaterales que trae consigo el modelo de alojamiento colaborativo, ver figura 13

Figura 13

¿Has tenido en cuenta la problemática vecinal a la hora de responder?

¿Has tenido en cuenta la problemática vecinal a la hora de responder?

74 respuestas



Este resultado evidencia el desconocimiento por parte de los usuarios al no considerar la problemática vecinal que ocasiona el alquiler vacacional a través del apoyo de plataformas digitales que ofrecen servicios de hospedajes en viviendas de uso turístico, más de la mitad de los encuestados 51,4% no tuvo en cuenta este aspecto.

Conclusión

Después de haber realizado esta investigación, se puede concluir que el alquiler vacacional contribuye significativamente a la economía española, no sólo al aumento del PIB, sino también a las economías familiares debido a que cada vez hay más personas que alquilan sus viviendas para uso turístico, lo que indica la existencia de un mercado consolidado. Dentro de las cifras más recientes publicadas por el INE para el cierre de 2021 la media de alquiler de apartamentos turísticos fue de 80,76% de ocupación.

De este análisis se desprende que las personas que tienen viviendas turísticas ofrecerían en oferta su propiedad durante algún periodo del año. Sin embargo es esta oportunidad económicamente atractiva lo que ha traído consigo que el mercado sea regulado debido a los altos índices de pernocta en Mallorca. Estas regulaciones nacen no solo en defensa de los dueños de las propiedades alquiladas y de los usuarios, sino también de los vecinos que colindan y hacen vida en los urbanismos, y es que son estos últimos los que han despertado una serie de quejas por las molestias ocasionadas por parte de los inquilinos.

Justamente a raíz de las permanentes quejas de no poder mantener una convivencia sana, en 2019 entró en vigencia el Real Decreto de Ley sobre medidas urgentes en alquiler de viviendas, donde se establece que la comunidad de propietarios puede condicionar o limitar las viviendas de uso turístico en viviendas sometidas a la ley de propiedad horizontal por ejemplo.

Es pertinente hacer énfasis en que el aumento de ofertas para pernoctar ha sido promovido en gran parte por la llamada economía colaborativa, modelo de negocio que da cabida al alojamiento colaborativo que provee ventajas para los distintos actores, por una parte para el turista, cliente o huésped ofrece la ventaja de tener a su disposición una nueva modalidad de alojamiento y para el propietario, arrendador o anfitrión como se le conoce en las plataformas peer to peer es una fuente de ingresos, conformado principalmente por empresas de servicios compartidos a través de plataformas peer to peer que según datos del portal de estadísticas Statista, Booking y Airbnb lideran el mercado en cuanto a alquileres de viviendas vacacionales, lo que significa una forma de alojamiento distinta y alternativa, y es que la oferta es muy amplia y diversa tanto en precios como en servicios prestados frente al hospedaje tradicional de hoteles.

Desde el punto de vista normativo las leyes que rigen la materia han orientado los efectos de las externalidades negativas a exigir ciertos requisitos para la entrada a esta actividad, en todo caso ha habido importantes cambios legales que adaptan a la actividad al entorno más favorable de convivencia mutua, sin que vaya en detrimento de alguna de las partes.

Tal y como establece la Ley de Turismo de Islas Baleares, la realización de turismo es gratuita, sin más restricciones que el cumplimiento de la legislación aplicable.

Bibliografía

- T.S.J. Illes Balears Sala CON/AD Palma de Mallorca, Sentencia: 00486/2021 (Sala Contencioso Administrativo Palma de Mallorca 10 de 09 de 2021).
- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2019). *Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia vivienda y alquiler*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>
- Arenado Rodríguez, R. (2020). *El Glamping como forma de alojamiento sostenible y su marco legal en España*. Obtenido de <file:///C:/Users/Windows/AppData/Local/Temp/ARENADO%20RODRIGUEZ,%20Roc%C3%ADo%20Tesis.pdf>
- Arias, F. (2006). *El Proyecto de Investigación, Introducción a la metodología científica*. Caracas: Episteme.
- BOE. (1994). *Legislación consolidada de Arrendamientos Urbanos*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- BOE-A-2007-20555. (2007). *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*. Obtenido de <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2007/11/16/1/con>
- BOIB. (2015). *Reglamento Decreto 20/2015 Disposiciones Generales*. Obtenido de [file:///C:/Users/Windows/AppData/Local/Temp/Decreto%2020-2015,%20de%2017%20de%20abril,%20dictado%20en%20desarrollo%20de%20la%20Ley%208-2012,%20de%2019%20de%20julio,%20del%20Turismo%20de%20las%20Illes%20Balears\(1\).pdf](file:///C:/Users/Windows/AppData/Local/Temp/Decreto%2020-2015,%20de%2017%20de%20abril,%20dictado%20en%20desarrollo%20de%20la%20Ley%208-2012,%20de%2019%20de%20julio,%20del%20Turismo%20de%20las%20Illes%20Balears(1).pdf)
- BOIB. (2017). *Disposiciones Generales*. Obtenido de <http://www.caib.es/eboibfront/es/2017/10691/597890/ley-6-2017-de-31-de-julio-de-modificacion-de-la-le>
- CEOE. (21 de 04 de 2021). *CEOE Empresas Españolas*. Obtenido de <https://www.ceoe.es/es/ceoe-news/economia/la-aportacion-del-turismo-al-pib-en-2021-sera-de-77200-millones-la-mitad-que-en>
- Comisión Europea. (2016). *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones*. Obtenido de [file:///C:/Users/Windows/AppData/Local/Temp/COM\(2016\)356_0.pdf](file:///C:/Users/Windows/AppData/Local/Temp/COM(2016)356_0.pdf)
- Conceptos Jurídicos.com. (S.f). *Artículo 1254 del Código Civil*. Obtenido de <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil-articulo-1254/>
- Constitución Española. (1978). *Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
- Datosmacro.com. (2010). *Desempleo de España*. Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/paro/espana?anio=2010>
- El Mundo. (2019). *El "infierno" de vivir rodeado de viviendas turísticas*. Obtenido de <https://www.elmundo.es/baleares/2019/03/11/5c8616e8fdddffea018b464f.html>
- Fernandez, J. (2015). *El Turismo sostenible en España*. Obtenido de https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/14476/FernandezFernandez_Javier_TD_2015.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Gobierno de España. (1889). *Código Civil*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&b=4&tn=1&p=19740709#tpreliminar>

- Gobierno de España. (1994). *Ley de Arrendamientos Urbanos*. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- GOIB. (2021). *Precios de las plazas turísticas (julio de 2018)*. Obtenido de <http://www.caib.es/govern/sac/fitxa.do?codi=3430503&coduo=1&lang=es>
- INE. (s.f). *Encuesta Ocupación Hotelera*. Recuperado el 19 de 01 de 2022, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2076>
- La Administración al día. (2021). *La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica*. Obtenido de <http://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1511773#nota4>
- La Fuente Abogados. (2018). *Zonificación de Alquiler turístico en Mallorca*. Obtenido de <https://lafuenteabogados.com/servicios-juridicos/derecho-inmobiliario/zonificacion-del-alquiler-turistico-en-mallorca/>.
- Ley del Turismo de las Islas Baleares. (2012). *Disposiciones Generales*. Obtenido de <http://boib.caib.es/pdf/2012106/mp42.pdf>
- Naciones Unidas. (2010). *Recomendaciones Internacionales para estadísticas de turismo 2008*. Obtenido de https://unstats.un.org/unsd/publication/seriesm/seriesm_83rev1s.pdf
- Rodriguez de Almeida, M. G. (2018). *Tensiones entre la regulación civil de la propiedad horizontal y el alojamiento colaborativo*. Aranzadi.
- Sampieri, H., Fernandez, C., & Baptista, L. (2000). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw Hill.
- Statista. (2021). *Las páginas de reservas turísticas más usadas en España*. Obtenido de <https://es.statista.com/grafico/16669/paginas-alojamientos-turisticos-espana/>
- Tafur, R. (2008). *Tesis Universitaria*. Obtenido de https://unac.edu.pe/documentos/organizacion/vri/cdcitra/Informes_Finales_Investigacion/Abril_2011/IF_ROJAS_FCS.PDF
- Telléz Ramírez, J. C. (2017). *Turismo sostenible en espacios Insulares: El caso de Ibiza (España)*. Obtenido de <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/462038/jctr1de1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>