



Universitat
de les Illes Balears

TRABAJO DE FIN DE GRADO

ALQUILER TURÍSTICO: ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS

Andrés Ramón Negre

Doble titulación: Grado en Administración de Empresas y Grado en Derecho

Facultad de Derecho

Año Académico 2021-22

ALQUILER TURÍSTICO: ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS

Andrés Ramón Negre

Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Derecho

Universidad de las Illes Balears

Año Académico 2021-22

Palabras clave del trabajo:

Alquiler turístico, ETV, Derecho de la competencia.

Nombre Tutora del Trabajo (Derecho): Apol·lònia MartínezNadal

Nombre Tutor del Trabajo (ADE): Antoni Serra Cantallops

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		Tutores	
Sí	No	Sí	No
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ÍNDICE

Introducción	4
PARTE I: PERSPECTIVA JURÍDICA	5
1. Regulación del alquiler turístico en el marco español	5
2. Regulación en las <i>Illes Balears</i>	6
2.1. <i>Consell Insular</i> de Mallorca	7
2.2. <i>Consell Insular</i> de Menorca	8
2.3. <i>Consell Insular</i> d'Eivissa	8
2.4. <i>Consell Insular</i> de Formentera	8
3. Colisión con el principio de libre competencia	9
3.1. Visión General	9
3.2. Principales problemas	9
PARTE II: PERSPECTIVA ECONÓMICA	15
1. El mercado balear del alquiler vacacional	15
2. Análisis de las principales restricciones	16
2.1. La Ley de Turismo	16
2.2. Limitaciones a la negociación	16
2.3. Restricciones según la zona en la que esté el inmueble	18
2.4. Requisitos de la vivienda	20
PARTE III: CONCLUSIÓN	24
PARTE IV: BIBLIOGRAFÍA	25

Introducción

Este trabajo pretende analizar la situación turística de las *Illes Balears* y las principales medidas adoptadas por el legislador para intervenir en el mercado de las estancias turísticas en vivienda (ETV).

Desde una perspectiva jurídica, se expondrá el marco normativo vigente en la CAIB y en cada isla, para seguidamente examinar la colisión de esas medidas con el derecho a la libre competencia y su respuesta jurisprudencial.

Después, se introducirá una perspectiva económica desde la que se hará un resumen del estado de este sector -centrándose en las ETV- y se analizarán las principales medidas adoptadas para saber si han alcanzado su objetivo de forma eficiente.

PARTE I: PERSPECTIVA JURÍDICA

1. Regulación del alquiler turístico en el marco español

A nivel nacional, el alquiler de una vivienda ha venido regulado mayoritariamente por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, España es un Estado descentralizado, por lo que debe analizarse el reparto de competencias entre el Estado y las CCAA.

Como indica el nombre de este trabajo, el arrendamiento de vivienda objeto de análisis se enmarca -mayoritaria, pero no exclusivamente- en el ámbito turístico. Y el art. 148.1.18ª CE permite que las distintas autonomías recojan en sus estatutos y, por tanto, asuman la competencia de “*Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial*”¹.

Cumpliendo esta habilitación constitucional, el art. 1.2 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, añadió una letra (e) al art. 5 LAU, relativo a los arrendamientos excluidos de dicha norma². Este apartado e) se ha mantenido hasta nuestros días (aunque con la modificación del art. 1.2 del Real Decreto-ley 7/2019) y permite que, mediante la aprobación de leyes específicas, las CCAA puedan regular el alquiler vacacional³.

Si bien la nueva redacción permite que se regulen por normativa autonómica los alquileres breves de vivienda aunque no sean turísticos, sí que exige que la normativa sea turística, por lo que aquí se le denominará alquiler turístico o vacacional. También se exige el carácter lucrativo del arrendamiento, es decir, se excluyen los gratuitos y aquellos cuya contraprestación no sea un pago dinerario⁴.

Por otro lado, como Estado Miembro de la UE, España debe aplicar el Derecho comunitario ([STJUE Simmenthal](#)), entre el que destaca la Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior ([STS 3842/2020](#)). Esta norma incluye el alquiler turístico en tanto se trata de una actividad económica realizada por cuenta propia a cambio de una retribución (art. 4.1, definición de servicio) incluida en el art. 2.1 (ámbito de aplicación) y no excluida expresamente por la propia Directiva. En este sentido se pronuncia la [STJUE 743/2020](#), que aplica dicha Directiva a la regulación parisina⁵.

¹ Magro Servet, V. (5 de julio de 2021). *Casuística sobre la problemática del alquiler vacacional* [Exposición de la regulación para los profesionales del Derecho]. Conferencia en el Ilustre Colegio de Abogados de las *Illes Balears*, Palma de Mallorca, *Illes Balears*, España.

² Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España* (E/CNMC/003/18).

³ Bauzà, F. J. (2018). Intervención administrativa en la vivienda turística vacacional. *Revista española de Derecho Administrativo* (N.º 189).

⁴ Martínez Nadal, A. (2020). Sobre el cambiante y divergente concepto de alquiler turístico en el Derecho Español. *Diario La Ley* (N.º 9712), Sección Doctrina, 8 de octubre.

⁵ Martínez Nadal, A. (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). *Diario La Ley* (N.º 9873), Sección Tribuna, de 17 de junio.

2. Regulación en las *Illes Balears*

La Comunidad Autónoma de las *Illes Balears* ha asumido dichas competencias en el art. 30.11 de su Estatuto de Autonomía. Es más, ha regulado esta materia en la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las *Illes Balears* (en adelante, LT).

Siguiendo el art. 3 LT, el alquiler de vivienda vacacional se considera actividad turística al estar encaminado a realizar un servicio de alojamiento para quienes se encuentren de viaje o permanezcan de forma temporal en un lugar ajeno a su residencia normal (apartados a, b, g y j). El arrendamiento turístico cumple esos requisitos -es un servicio de alojamiento prestado a quien permanecerá en la vivienda por un espacio corto de tiempo- y se incluye en el ámbito de aplicación del art. 2, por lo que está sometido a esta ley.

Concretamente, interesa el Capítulo IV, dedicado a las estancias turísticas en vivienda. El art. 49 completa la definición del alquiler turístico mediante la figura del arrendador: “*las personas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda*”. Mientras que el art. 50.13 LT limita el periodo máximo del alquiler a 1 mes por contrato.

En cuanto a las competencias, el art. 7 LT faculta a los *Consells Insulars* para que en sendas islas regulen y realicen las actuaciones pertinentes referidas a Planes de Intervención en Ámbito Turístico (PIAT)⁶, administración y preservación de los recursos turísticos, desarrollo e impulso del turismo, inspección y sanciones, entre otros. Respecto a Palma, su plan de desarrollo turístico ha quedado derogado por el PIAT de Mallorca (art. 70.2 LT).

Los otros municipios tienen competencia en materia de promoción del turismo, conservación de recursos, elaboración de planes de desarrollo, entre otros; siempre circunscrita al término municipal (art. 8). Siguiendo la jerarquía normativa, los planes de desarrollo de los ayuntamientos deben respetar las disposiciones del *Consell Insular* en cuyo territorio se encuentren. Sin embargo, en los municipios declarados zona madura o saturada por dicho *Consell Insular*, el plan de desarrollo municipal puede apartarse de las directrices insulares (art. 77.3), siempre y cuando se encamine “*a la mejora (...) o la reconversión de la zona*”.

⁶ Bauzà, F. J. (2018). Limitaciones territoriales y medioambientales al turismo: capacidad de carga y capacidad de acogida. *Revista Internacional de Derecho del Turismo*. <https://www.uco.es/ucopress/ojs/index.php/ridetur/article/view/12134/10926>

2.1. Consell Insular de Mallorca

En esta isla rige el PIAT del *Consell de Mallorca*, de junio de 2020, que delimita las distintas zonas y sus respectivas restricciones. De este texto se extrae que hay 4 tipos de licencia, cuyo nombre es “ETV” seguido del número de días al año en los que se pueden comercializar dichas estancias (365 equivale a un año completo) y del carácter unifamiliar (Uni) o plurifamiliar (Pluri) de la vivienda. Así pues, los permisos son ETV365-Uni, ETV365-Pluri, ETV60-Uni y ETV60-Pluri; de los cuales solo el primero no caduca -el resto tiene un plazo de 5 años-.

En lo referente al territorio, se divide en 5 zonas: “zonas turísticas saturadas y/o maduras” (ZTM), “zona turística” (ZT), “Palma capital” (ZT y ZR), “zona residencial” (ZR) y “suelo rústico”. Sendas regulaciones (*ex art. 38.5*) son:

- ZTM. Solo se permiten los permisos ETV60-Uni y ETV60-Pluri. Pese a que el PIAT solo se pronuncia sobre las zonas turísticas saturadas, se entiende igualmente aplicable a las maduras.
- ZT. Pueden alquilarse viviendas por medio de los 4 permisos, sin distinciones por barrios o subzonas.
- ZR. Como norma general, no hay limitaciones a los tipos de licencia. Sin embargo, en las zonas calificadas como vulnerables, la comercialización de ETV365-Uni y ETV365-Pluri quedan condicionadas a que los respectivos inmuebles “*figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico*” (no hay limitación para las ETV60).
- Palma. Su regulación sigue a la de los 2 apartados anteriores, según el barrio.
- Suelo rústico. En suelo común, se conceden únicamente permisos para alquilar viviendas unifamiliares, ya sea para 60 días o todo el año. Puesto que nada se dice sobre el suelo rústico protegido, se entiende a *contra sensu* -y *ex art. 50.18 LT*- que queda prohibido su alquiler turístico.
- Otros. No se autoriza el arrendamiento turístico en modalidad alguna en los núcleos rurales sin red de alcantarillado y en las áreas de asentamiento en paisaje de interés, entre otros.

El TSJ ya se pronunció sobre limitaciones similares a las actuales, manifestando que cumplen con los requisitos de transparencia y publicidad exigidos por el TJUE y que “*responde acertadamente a razones imperiosas de interés general*”, como proteger a la población del alza de los precios de la vivienda y la presión que genera ([STSJ BAL 415/2021](#), respecto a la zonificación provisional de Mallorca).

Además, el PIAT de Mallorca limita el número máximo de plazas de ETV comercializables a 115.000 (art. 15.2), a la vez que establece la densidad turística máxima permitida en diferentes áreas (art. 16). Asimismo, combate la estacionalidad turística al impedir que, en las zonas saturadas y/o maduras, se comercialicen ETV en un mismo año en julio y agosto (temporada alta). Así pues, el arrendador debe elegir uno de estos meses o ninguno, pero no puede alquilar turísticamente su vivienda en ambos (art. 39).

También incluye una serie de requisitos estéticos (p. ej. tendales y almacenamiento de residuos ocultos, fachada de la vivienda coherente con el resto del inmueble...; *ex art. 40*) y ambientales (v. gr. niveles mínimos de eficiencia energética, exigencia de sistemas de ahorro de agua, etc.; *ex art. 41*). Con ellos se pretende impedir que la masificación turística altere el paisaje tradicional de Mallorca, así como conservar sus recursos naturales.

2.2. Consell Insular de Menorca

La regulación menorquina es más reducida que la mallorquina. El Acuerdo del Pleno del *Consell Insular de Menorca*, de 16 de julio de 2018, de Aprobación definitiva de la Delimitación provisional de las Zonas aptas para la Comercialización de ETV, se limita a permitir con carácter general el alquiler vacacional en las áreas residenciales y turísticas (ap. Primero del Anexo II), con remisión a los arts. 45 y 47 del Plan Territorial Insular de 25 de abril de 2003, respectivamente. Aunque contiene un listado de zonas donde no pueden comercializarse ETV, incluyendo el suelo rústico (ap. Segundo); que ha sido ratificado por la [STSJ BAL 305/2020](#).

2.3. Consell Insular d'Eivissa

Este *Consell Insular* no ha aprobado la delimitación provisional de zonas ni su PIAT correspondiente, por lo que rige la DT 5ª de la 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.

En ella se establece que, pasado un año desde su entrada en vigor, en ausencia de dichas normas se podrán comercializar ETV, aunque exclusivamente en “*viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras o viviendas unifamiliares aparejadas*”.

2.4. Consell Insular de Formentera

En contraposición a Mallorca y Menorca, Formentera carece de zonificación, por lo que el alquiler turístico está permitido en toda la isla. El Reglamento 1/2015, por el cual se regula la Comercialización de ETV, se dedica a establecer algunos requisitos: presentación del consentimiento de los otros propietarios si hay más de 1 vivienda en la misma parcela (art. 3.5), custodiar una copia del contrato durante 4 años (art. 12.3.a), tener un manual de la vivienda para los inquilinos (art. 12.3.e y 14)...

Por su parte, el Plan de Calidad para las Viviendas objeto de Comercialización Turística en el periodo 2019-2024, de 23 de abril de 2019, establece una serie de requisitos (20 obligatorios y 26 evaluables) que debe cumplir la vivienda para comercializarse como

ETV. Se distinguen dos regímenes distintos: viviendas unifamiliares y permisos de 60 días por una parte, y viviendas plurifamiliares por otra.

3. Colisión con el principio de libre competencia

3.1. Visión General

El art. 38 CE reconoce la libertad de empresa como uno de los Derechos de los Ciudadanos (Sección 2ª, Capítulo II, Título I). O sea, permite que todos los ciudadanos compitan en el mercado sin más restricciones que las legalmente establecidas: libre competencia.

Desde 2007, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) es el organismo encargado de velar por el buen funcionamiento y la existencia de una competencia real en todos los mercados españoles. Entre sus funciones destacan la promoción de la libre competencia, la resolución de conflictos y la supervisión de los mercados. Por este motivo, ha recurrido ante los tribunales varias regulaciones autonómicas de las ETV, aunque la mayoría de las demandas ha sido desestimada.

3.2. Principales problemas

3.2.1. Exigencia de publicitar el número de registro

El art. 19 LT enumera los deberes de los oferentes de servicios turísticos, entre los que añade uno específico para las ETV: mantener publicado ininterrumpidamente el número de inscripción de la vivienda (letra ñ). Por él debe entenderse el número de registro de la declaración responsable (art. 23.7 LT), en tanto no se comunique la inscripción definitiva en el registro insular.

Esta obligación aporta transparencia al mercado sobre la situación legal de las viviendas ofrecidas y su inobservancia constituye infracción administrativa muy grave (art. 106.i LT). Sin embargo, el problema nace cuando el intermediario (inmobiliaria, plataforma colaborativa, etc.) es sancionado por el incumplimiento de este requisito por parte del propietario, pues ambos responden del correcto desarrollo de la actividad (arts. 28.3 y 103.4 LT).

En este caso, la jurisprudencia distingue entre la empresa o persona física explotadora de la vivienda (utilice o no un canal de publicidad propio, como una página web) de la empresa cuya actividad radica en publicitar viviendas en alquiler, pero no comercializarlas directamente ([FJ 2 STSJ BAL 220/2020](#)). Las primeras deben insertar el número de registro en la publicidad (art. 19.n LT), mientras que las segundas están

exentas de la imposición del art. 28.3.a LT de comprobar la legalidad de las actividades anunciadas (art. 14 Directiva 2000/31/CE y [STJUE 474/2011](#)).

El TJUE señala que las plataformas digitales que sean meros intermediadores (v. gr. Airbnb) son sociedades de la información, es decir, la 2ª tipología mencionada ([STJUE 349/2019](#)). Por tanto, no se les puede imponer una supervisión activa del contenido publicitado (art. 15 Directiva 2000/31/CE). Imposición que, además, es contraria a la Directiva 2006/123/CE por no responder a una razón imperiosa de interés general ([STS 4084/2018](#)), por lo que en este punto los tribunales deben inaplicar la LT en favor de la legislación europea ([STJUE Simmenthal](#)).

Es más, dichas plataformas están exentas de responsabilidad legal por la licitud del contenido ([STS 4484/2020](#)), siempre que traten los datos de forma pasiva ([STJUE 159/2010](#)) y no tengan el conocimiento ni el control de los mismos ([STJUE 2209/2014](#)). La jurisprudencia destaca que el mero hecho de publicar una vivienda no supone conocimiento del contenido si la plataforma se centra en la intermediación y no explota el inmueble ([STS 4484/2020](#)); por lo que no publicar el número de registro por parte del arrendador no supone una “ilegalidad flagrante” que la plataforma deba combatir *motu proprio* ([STS 6/2022](#)). Estas sociedades de la información cumplen al retirar el contenido que señale la Autoridad competente una vez constatado el ilícito ([STS 6/2022](#)).

3.2.2. Limitación al número de días comercializables

El art. 50.13 LT limita el arrendamiento vacacional a 1 mes. Esto implica una barrera de entrada por la asimetría normativa que se aplica según el tipo de agente.

Pese a que el TSJ de Madrid anuló en su día la limitación temporal prevista en la respectiva regulación ([FJ5 STSJ M 6899/2016](#)), en Baleares no se ha impugnado esta restricción. Esto puede deberse a que la duración máxima excede sobradamente del periodo medio de la estancia turística, siendo más bien una delimitación del concepto de ETV que una auténtica restricción. En efecto, siendo la permanencia promedio inferior a 6 días incluso en temporada alta (ver Gráfico 1)⁷, las estancias turísticas por periodos de más de un mes tienen poca demanda, lo que lo convierte en un segmento de mercado poco atractivo y difícilmente rentable para el negocio de las ETV. En consecuencia, excluir el alquiler superior a 1 mes de la normativa turística no crea grandes desequilibrios entre agentes.

⁷ Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/>

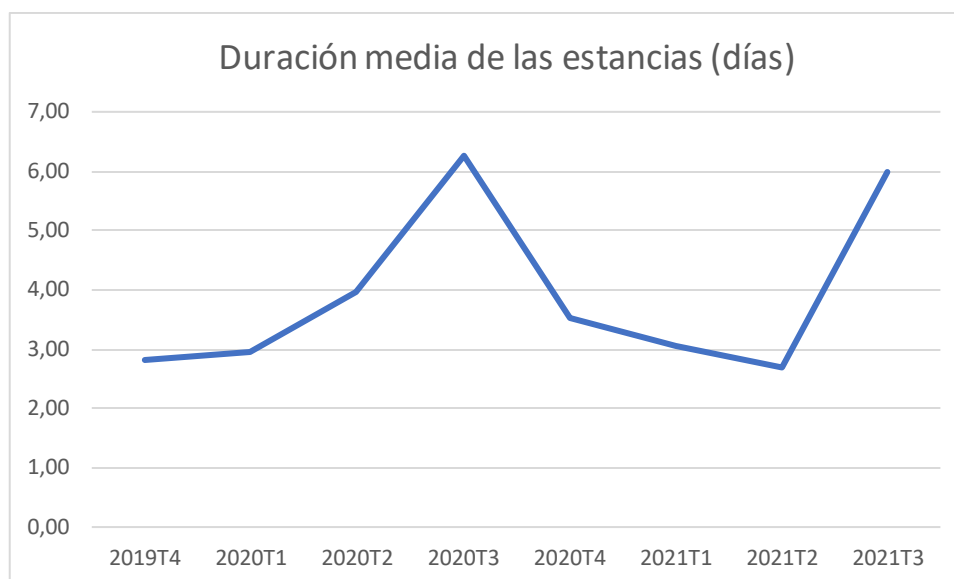


Gráfico 1: Duración media de las estancias. Fuente: datos del INE; elaboración propia.

3.2.3. Limitaciones en función del suelo

Según la CNMC⁸, esta restricción se debe a externalidades negativas producidas al destinar un mismo lugar (o varios contiguos) a 2 o más usos incompatibles entre sí (p. ej. el ruido de un aeropuerto para una zona residencial).

Así pues, la jurisprudencia avala este tipo de restricciones en casos determinados ([FJ 3 y 6 STSJ BAL 720/2021](#), requisitos adicionales de aislamiento para las ETV cercanas al aeropuerto; [FJ 4 STSJ BAL 415/2021](#), prohibición de ETV en polígonos industriales). En este sentido, el TS admite que “*los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de una actividad*”, pero exige que se sopesen la libertad de mercado, por una parte, y “*la necesidad de establecer una ordenación territorial y urbanística que garantice la protección del medio ambiente y el entorno urbano*”, por otra ([STS 210/2021](#)). En adición, la [STSJ BAL 720/2021](#) y la [STSJ BAL 415/2021](#) ratifican la prohibición de comercializar ETV en suelo rústico (en Palma y en el resto de Mallorca, respectivamente) debido al impacto medioambiental que tendría y a la necesidad de protección de dicha área.

3.2.4. Limitaciones basadas en el área en que está sita la vivienda

Vista la normativa en el apartado 2 de este trabajo, se observa la presencia de sectores a cuyos inmuebles se les restringe la capacidad de ser comercializados como ETV debido a la gran densidad turística de la zona. Pretende evitar, entre otros, conflictos entre turistas y residentes.

⁸ Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España* (E/CNMC/003/18). <https://www.cnmc.es/expedientes/ecnmc00318>

La CNMC alega que este problema se debe a una posible falta de observación de las normas de convivencia de la comunidad de vecinos por parte de los turistas, fruto de su corta estancia. Pese a que las restricciones en las zonas turísticamente saturadas pueden reducir el número de edificios con este inconveniente, no soluciona el problema una vez ha surgido. Por eso aboga por una mejora de la regulación de la propiedad horizontal. Opinión compartida por Magro Servet, quien añade que la regulación sustantiva debe acompañarse de una normativa procesal adecuada y eficaz⁹.

Pese a lo antes expuesto, la jurisprudencia confirma ciertas restricciones, como las de Menorca ([STSJ BAL 305/2020](#)) o la limitación a licencias ETV60 en los núcleos litorales maduros o saturados y en los interiores vulnerables (Mallorca) por considerar que están suficientemente justificadas y no son discriminatorias ([FJ 5 STSJ BAL 415/2021](#)). También se ratifican las restricciones destinadas a urbanizaciones concretas ([STSJ BAL 415/2021](#)), al considerarse que resultan de la necesidad de involucrar a los Ayuntamientos en la zonificación para que puedan atenderse las necesidades singulares de cada área ([STS 210/2021](#)).

3.2.5. Exigencia de antigüedad mínima

El art. 50.17 LT -a raíz de su modificación por la L 6/2017- impone una antigüedad mínima a las viviendas a comercializar como ETV: la que se determine reglamentariamente o, en su defecto, 5 años. En cualquier caso, a lo largo de todo ese periodo, dicha vivienda debe haber tenido un uso “*residencial privado*”¹⁰.

Debido a la ausencia de regulación que desarrolle este precepto, rige el plazo supletorio: los hogares a alquilar turísticamente deben destinarse a residencia particular, por lo menos, los 5 años previos a la presentación de la declaración responsable.

Aunque inicialmente parece una potente restricción al alquiler estudiado, se destaca que la mayoría de las viviendas de Baleares tienen una edad igual o superior a 5 años, por lo que no constituye una limitación sustancial a la libre competencia¹¹. Además, la jurisprudencia recuerda que no se ha impugnado la constitucionalidad de esta ley y afirma que no podemos hablar de verdadera restricción al mercado si -por escasez del supuesto de hecho- la limitación afecta a pocos agentes ([STSJ BAL 415/2021](#), respecto a las ETV plurifamiliares en suelo rústico).

⁹ Magro Servet, V. (5 de julio de 2021). *Casuística sobre la problemática del alquiler vacacional* [Exposición de la regulación para los profesionales del Derecho]. Conferencia en el Ilustre Colegio de Abogados de las *Illes Balears*, Palma de Mallorca, *Illes Balears*, España.

¹⁰ Medina López, A. y Fernández de Alarcón Roca, B. (2021). Impacto de las viviendas de uso turístico en España en el contexto pre-COVID19: Estudio de casos Madrid e Islas Baleares. *Cuadernos de Turismo*, (N.º 47), 413–446. <https://doi.org/10.6018/turismo.474491>

¹¹ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

3.2.6. Limitaciones según el carácter uni- o plurifamiliar de la vivienda

En la regulación de Mallorca e Ibiza se puede observar una desconfianza generalizada frente a las ETV en viviendas plurifamiliares, pues se recurre a su prohibición o limitación en las zonas más afectadas por el turismo.

Una razón que esgrime el legislador es que la presencia de turistas en una comunidad residencial con vecinos estables aumenta la probabilidad de desatención de las reglas de convivencia de la comunidad. En este punto, se reitera lo ya expuesto *supra*: la solución consiste en una mejora de la regulación de la propiedad horizontal.

Las razones basadas en los perjuicios sociales que comporta el turismo (escasez de agua, aumento de los residuos...) tampoco se sostienen¹², pues son comunes a todos los oferentes de alojamiento turístico (hoteles, apartamentos turísticos, ETV, etc.). *Ergo*, resulta discriminatorio enfocar las restricciones a un solo tipo de agente y, predominando las viviendas plurifamiliares en los núcleos urbanos, reduce notablemente el número de competidores potenciales¹³.

En adición, el TSJ considera injustificadas y desproporcionadas estas limitaciones en tanto se toman medidas drásticas (prohibición de entrada al mercado de un tipo de vivienda) sin una intervención previa con medidas menos lesivas ([FJ 7 STSJ BAL 720/2021](#), respecto a las restricciones aprobadas por el Ayuntamiento de Palma). Considera el Tribunal que tal restricción de la libertad de mercado debe ir siempre acompañada de una justificación suficiente de su necesidad y de que las medidas alternativas no son viables, es decir, debe responder a una razón imperiosa de interés general. Existiendo restricciones posibles más respetuosas con la libre competencia, considera el TSJ que las limitaciones impuestas a las viviendas plurifamiliares de Palma son inaceptables.

En contraposición, la [STSJ BAL 415/2021](#) considera justificada la prohibición de comercialización de ETV en viviendas plurifamiliares en suelo rústico, en tanto allí escasean dichas viviendas y, por ende, no supone una restricción efectiva.

3.2.7. Exigencia de un mobiliario e instalaciones determinados

Recientemente ha entrado en vigor el Decreto-Ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la Sostenibilidad y la Circularidad del Turismo en las *Illes Balears*. Norma que añade un nuevo art. 102 LT que obliga a los comercializadores de ETV a instalar ciertos sistemas que garanticen la eficacia energética y el ahorro de agua, y

¹² Bauzà, F. J. (2018). Intervención administrativa en la vivienda turística vacacional. *Revista española de Derecho Administrativo* (N.º 189).

¹³ Martínez Nadal, A. y Rosselló Rubert, F. M. (2017). Auge del Alquiler Turístico Vacacional y Restricciones Legales en España: Un Análisis Desde la Perspectiva del Derecho de la Competencia. *X Jornadas de Investigación en Turismo, Facultad de Turismo, Universidad de Sevilla*.

proscribe la tenencia en la vivienda de determinados bienes desechables (especialmente de higiene). Sumado a los requisitos de los arts. 50 (aps. 5, 6, 16, 17 y 19), 51 (servicios mínimos) y 52 (equipamiento mínimo) LT, supone un encarecimiento de los costes de las ETV¹⁴ que fácilmente podría sustituirse por un eficaz sistema de valoración y recomendación¹⁵ en las plataformas digitales¹⁶. Siguiendo a la CNMC, esto daría mayor transparencia al mercado, convirtiendo ese equipamiento adicional en una vía de competencia en calidad, sin necesidad de limitar la libertad de mercado.

¹⁴ Desdentado Daroca, E. (2018). Viviendas de uso turístico y Derecho Administrativo. En Desdentado, E. *et al.* (2018). Los problemas jurídicos del “Alojamiento colaborativo”: un estudio interdisciplinar. *Laboratorio de alternativas: Cuadernos de trabajo* (N.º 198).

¹⁵ Leoni, V. (2020). Star vs lemons. Survival analysis of peer-to-peer marketplaces: the case of Airbnb. *Tourism Management* (Nº 79). Agosto. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720300170>

¹⁶ No quiere ello decir que todo el alquiler turístico se ofrezca a través de dichas plataformas, sino que éstas presentan ventajas que podrían extenderse a todo el mercado si se fomentara su uso y mejora.

PARTE II: PERSPECTIVA ECONÓMICA

1. El mercado balear del alquiler vacacional

Desde mediados del siglo XX, la actividad turística de las Baleares (especialmente la de sol y playa) ha sufrido un crecimiento notable (ver Gráfico 2), llegando a producir el gasto de los turistas casi 16.500 millones de euros en 2019¹⁷ -de los 33.800 millones que supuso el PIB autonómico de ese año¹⁸-. Esto se evidencia si comparamos la contribución del turismo al PIB de la CAIB en 1970 y en 2019, que pasa del 30%¹⁹ al 48,78%.

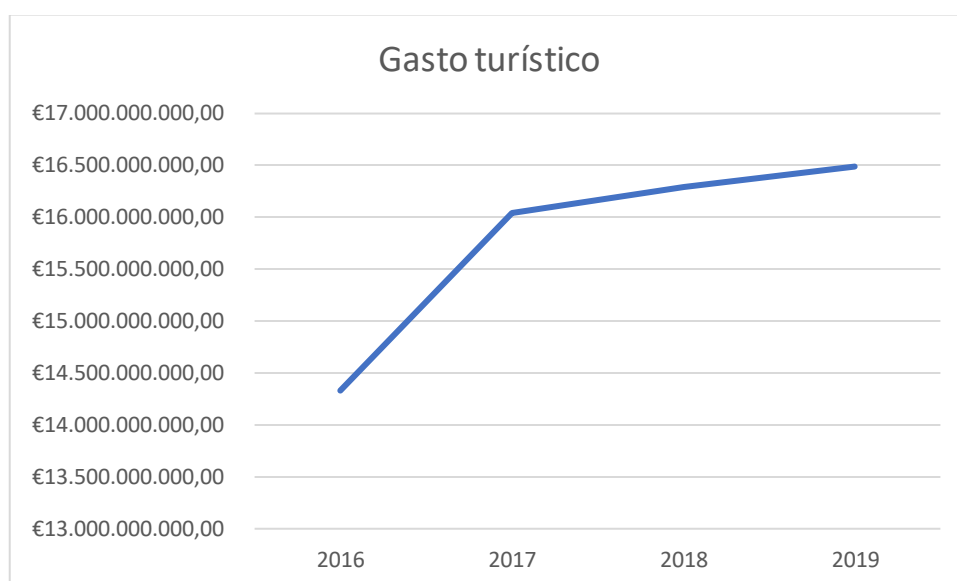


Gráfico 2: Gasto anual de los turistas en la CAIB. Fuente: datos del IBESTAT; elaboración propia.

Sin embargo, ese crecimiento ha generado una serie de inconvenientes (congestión de las calles, uso excesivo de los recursos hídricos insulares, subida de precios...); situación que ha generado cierto resentimiento entre la sociedad. Además, su fuerte estacionalización conlleva una serie de ineficiencias (v. gr. se destinan muchos recursos a mantener una capacidad excesiva para cubrir la demanda en verano, pero que permanece inactiva el resto del año), limitando el crecimiento económico de las Baleares²⁰. Esta circunstancia ha sido aprovechada por el legislador para justificar una serie de medidas (*supra* **Regulación en las Illes Balears**) que -con mayor o menor acierto- limitan la comercialización de ETV con el fin de proteger a la población de los perjuicios mencionados (Exposición de Motivos L 8/2012).

¹⁷ Institut d'Estadística de les Illes Balears. <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

¹⁸ Institut d'Estadística de les Illes Balears. <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

¹⁹ Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

²⁰ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://doctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

Asimismo, la irrupción en este mercado de las plataformas digitales (p. ej. Airbnb) supone una mejora tecnológica, es decir, un incremento de la eficiencia del mercado y, por ende, de su productividad. En este sentido, han permitido que pequeños arrendadores publiciten directamente sus inmuebles y gestionen personalmente el alquiler a bajo coste; fenómeno muy unido al auge de la economía colaborativa, lo que ayuda a explicar su rápida aceptación (los alquileres a través estas plataformas en 2016 suponían cerca del 5,58% de PIB balear²¹).

2. Análisis de las principales restricciones

2.1. La Ley de Turismo

Como ya se ha expuesto, la Ley 8/2012 estableció el marco normativo general para todos los agentes turísticos de las *Illes Balears*. Entre ellos, dedica los arts. 49 y ss a las estancias turísticas en vivienda.

Además, las sucesivas reformas por medio de la Ley 6/2017 y del Decreto-Ley 3/2022 -así como las regulaciones insulares citadas- han acabado de perfilar un conjunto heterogéneo de requisitos y obligaciones a observar por los titulares de ETV que, para facilitar la exposición, aquí se agruparán en 3 categorías según versen sobre la negociación del alquiler, el lugar de la vivienda o la vivienda en sí.

2.2. Limitaciones a la negociación

2.2.1. Permisos de 60 días

En Mallorca y Formentera se han utilizado las licencias ETV para restringir el alquiler vacacional a 60 días al año, generalmente en las zonas más afectadas por el turismo. Se alega que, al haber llegado estas islas a la saturación turística (o a niveles cercanos), es necesario reducir la oferta de ETV para suavizar los perjuicios del turismo (v. gr. exceso de tráfico, masificación de las playas, aumento del coste de vida...).

Sin embargo, el fundamento de esta regulación adolece de un defecto: la omnipresente estacionalidad turística de las Baleares. Puesto que la demanda se concentra en los meses de verano, la teoría económica nos dice que los precios de julio y agosto serán los más altos (seguidos de mayo, junio y septiembre por proximidad), por lo que la rentabilidad de las ETV será mayor en esos meses que en el resto del año²². En definitiva,

²¹ Vilarasau, D. R. (2017). El alquiler turístico genera en Baleares el 11% del PIB. *Hosteltur*. https://www.hosteltur.com/122734_alquiler-turistico-genera-baleares-ingresos-suponen-11-pib.html

²² Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://edocorator.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

cualquier propietario que quiera alquilar su vivienda, pero se vea limitado a 60 días anuales, elegirá usarlos íntegramente en temporada alta, retroalimentando la estacionalidad y acrecentando los inconvenientes que se pretende combatir.

Además, muchos de los arrendadores de ETV habitan dichas viviendas como primera residencia, por lo que solo pueden alquilarlas durante sus vacaciones. Puesto que es obligatorio avisar previamente a la Administración de los días que se ofrecerá la vivienda y para arrendarlas necesitan planificar sus viajes o estancias en otra residencia (lo que requiere un mínimo de antelación), la inflexibilidad de dicho periodo lleva a los arrendadores a concentrar las vacaciones y ofrecer sus viviendas en verano; al fin y al cabo, hay menos riesgo de no encontrar inquilino²³.

2.2.2. Obligación de escoger entre julio y agosto

Para combatir los efectos adversos que tiene la estacionalidad sobre la medida anterior, el art. 39 del PIAT de Mallorca prohíbe que dichos 60 días anuales se utilicen a la vez en julio y agosto del mismo año. Así pues, los arrendadores se ven abocados a escoger uno de estos meses o ninguno, aunque esta última opción no es probable si los agentes son racionales (equivaldría a renunciar a los 2 meses de mayor demanda pudiendo conservar 1 de ellos).

No obstante, el resultado esperado es que dichos arrendadores se decanten por uno de esos meses y por junio, pues es el siguiente con mayor demanda (ver Gráfico 3). De esta forma, se sigue concentrando la oferta de ETV en verano, ignorando el objetivo desestacionalizador del reglamento insular.

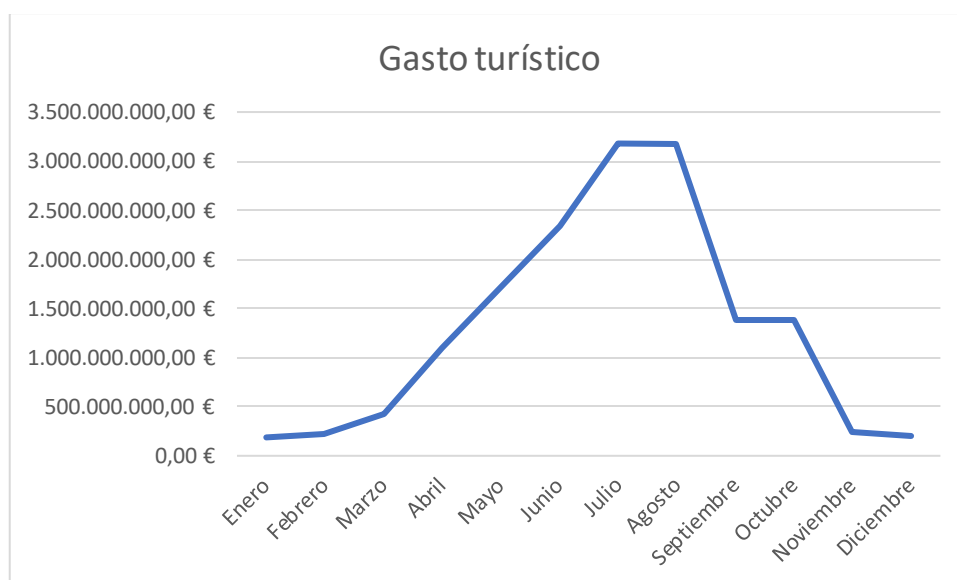


Gráfico 3: Gasto turístico mensual en 2019. Fuente: datos de IBESTAT; elaboración propia.

²³ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

2.3. Restricciones según la zona en la que esté el inmueble

2.3.1. Obstáculos a las ETV en las zonas más turísticas

Se aprecia una tendencia a limitar la tipología de ETV en las zonas con mayor afluencia de turistas (v. gr. zona turística saturada en Mallorca). Según el legislador, se reduce la oferta de ETV para prevenir o atenuar sus efectos secundarios.

Para justificar cualquier intervención en la economía es necesario que exista un fallo de mercado o que sea conveniente por razones de justicia social. Así pues, examinado el primer requisito, se observa que la probabilidad de retirada de una vivienda del mercado de ETV aumenta con la proximidad a la playa (principal punto de interés en las Baleares)²⁴. Esto se debe a que, al haber mayor oferta, los consumidores tienen más variedad para elegir y el mercado expulsa a los inmuebles menos competitivos. Además, las plataformas digitales han aportado transparencia al mercado: la publicidad dada a la vivienda (p. ej. fotografías y, en algunos casos, la ubicación exacta) y la buena imagen que perciben los consumidores por medio del sistema de valoraciones están positivamente correlacionadas con la probabilidad de alquilar el inmueble²⁵. Ergo, se concluye que el mercado es eficiente.

Puesto que los requisitos enumerados no son acumulativos, sino alternativos, se analiza la justicia social de la medida: al afectar a las ETV y no a otros competidores (hoteles, bloques de apartamentos...), se espera encontrar inconvenientes notables en el alquiler turístico. Pese a ello, algunos estudios señalan que las ETV retienen mayor parte del gasto de los turistas entre la población local que otros oferentes de alojamiento²⁶. También presenta un reparto de los beneficios más equitativo social y geográficamente que sus competidores directos²⁷, a lo que se suma que una menor distancia a la playa conlleva una menor sensibilidad al precio por los turistas²⁸. Es decir, es en estas zonas saturadas y/o maduras donde puede solicitarse un precio mayor por un servicio que reparte mejor el beneficio entre la población local. Por tanto, no tiene sentido limitar las ETV en vez de otros agentes.

²⁴ Leoni, V. (2020). Star vs lemons. Survival analysis of peer-to-peer marketplaces: the case of Airbnb. *Tourism Management* (Nº 79). Agosto.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720300170>

²⁵ Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

²⁶ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://edoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

²⁷ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://edoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

²⁸ Leoni, V. y Nilsson, W. (2021). Dynamic pricing and revenues of Airbnb listings: Estimating heterogeneous causal effects. *International Journal of Hospitality Management* (Nº 95). Mayo. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431921000578>

2.3.2. Prohibición de las ETV en suelo rústico

En Mallorca y Menorca se restringe el alquiler de ETV en suelo rústico -llegando a prohibirlo en determinadas zonas- para salvaguardarlo de la actividad turística, a la que se imputa su deterioro y el agotamiento de recursos²⁹. En definitiva, se trata de intercambiar una parte del ingreso turístico de las islas por una mejora en calidad del medio rural.

En primer lugar, el beneficio a renunciar es cuantioso. Las casas rústicas (de mayores dimensiones y alejadas de las zonas masificadas) atraen a un sector de mercado de mayor poder adquisitivo que el de sol y playa³⁰. Además, si retomamos un argumento anterior -*a contra sensu*-, las ETV más alejadas del mar tienen más probabilidades de ser alquiladas³¹.

Es más, se observa un déficit en el uso de las nuevas tecnologías (especialmente de las plataformas digitales) por parte de los titulares de ETV rurales³², por lo que el ingreso obtenido tiene margen de crecimiento.

En segundo lugar, el objetivo perseguido enfrenta fuertes obstáculos. El campo ha dejado de ser rentable y los agricultores tienen dificultades para cubrir los costes³³. En consecuencia, los agricultores y ganaderos recurren a la explotación parcial de su terreno como alojamiento turístico para obtener un ingreso adicional con el que mantener la rentabilidad de su actividad principal³⁴.

Este hecho nos lleva a la necesidad de los propietarios de esas ETV rústicas de cuidar el paisaje -su principal reclamo-, lo que alinea el interés social con el particular y traslada parte del coste de mantener el entorno natural al sector privado. Pues bien, si se prohíbe el alquiler de ETV en esas zonas, desaparecen los incentivos de los empresarios

²⁹ Torán Borràs, A. (2018). Economía Circular y Turismo: importancia creciente y buenas prácticas en el marco de Baleares. *Repositorio Institucional UIB*. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/148515>

³⁰ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

³¹ Leoni, V. (2020). Star vs lemons. Survival analysis of peer-to-peer marketplaces: the case of Airbnb. *Tourism Management* (Nº 79). Agosto. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720300170>

³² Covas García, P. (2014). Complementariedad entre agricultura y turismo como herramienta de desarrollo en regiones rurales. *Repositorio Institucional UIB*. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/2035>

³³ Olmo, L. (2022). El sector primario balear se suma a la marcha por el mundo rural en Madrid. *Ultima Hora*. Palma de Mallorca, de 20 de marzo. <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2022/03/20/1712645/agricultores-ganaderos-baleares-alzan-voz-madrid-para-exigir-soluciones-para-crisis-del-mundo-rural.html>

³⁴ Covas García, P. (2014). Complementariedad entre agricultura y turismo como herramienta de desarrollo en regiones rurales. *Repositorio Institucional UIB*. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/2035>

rurales a mantener el campo, lo que conllevará su abandono y desatención³⁵, aumentando así el coste que deba asumir la CAIB.

Por todo ello, se defiende que –de forma similar a lo expuesto *supra* para las viviendas plurifamiliares- la solución pasa por dotar a las instituciones de mecanismos de control efectivos del cumplimiento de las normas ambientales, no por prohibir las ETV en suelo rústico.

2.4. Requisitos de la vivienda

2.4.1. Exigencia de antigüedad mínima

La LT prescribe la obligatoriedad de destinar la vivienda a residencia privada durante un periodo mínimo antes de presentar la declaración responsable. Recordemos que, como no se ha desarrollado reglamentariamente, este plazo es de 5 años.

La finalidad de esta norma es proteger a la población balear del alza de precios que atribuye a la especulación por el arrendamiento de ETV. Así pues, se obliga a los propietarios a asegurar 5 años de residencia no turística (1ª o 2ª vivienda, alquiler de larga duración...), con lo que se facilita el acceso a la vivienda de la población local -un problema presente en nuestra sociedad³⁶-.

A priori, parece una medida abocada al fracaso. El mismo año de aprobarse la antigüedad mínima de 5 años, los profesores Groizard y Nilsson indicaron que las ETV no tenían un impacto tan grave en el precio de la vivienda porque sus propietarios solían arrendar el inmueble durante sus vacaciones³⁷, o sea, que se trataba de un ingreso secundario y no de actividad relevante a nivel personal. Por ello, consideraron que su efecto sobre la especulación en el precio de las viviendas era inferior al del alquiler de larga duración -que, además, demostraron más rentable-.

Otro motivo esgrimido por los profesores es que el precio de venta de los inmuebles en Baleares crece por otra razón: mayor incremento de demanda que de oferta. La población de las *Illes Balears* ha crecido en 100.164 personas entre 2009 y 2019³⁸, pero solo se han concedido 28.149 licencias de construcción de vivienda (rehabilitación

³⁵ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

³⁶ Alonso Álvarez, J. (2018). Respuesta arquitectónica al problema del acceso a la vivienda del personal sanitario en las Baleares. *Repositorio documental, Universidad de Valladolid*. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/32165>

³⁷ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

³⁸ Institut d'Estadística de les Illes Balears. <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

y obra nueva) en ese periodo³⁹. Puesto que un aumento poblacional exige más viviendas, si la oferta no crece en la misma medida, el precio tiende a subir.

A su vez, las distintas bonificaciones fiscales que ha tenido la adquisición de vivienda en propiedad en las últimas décadas han generado una tendencia alcista en sus precios⁴⁰. Esto implica que los arrendadores que deseen mantener su rentabilidad deben subir el alquiler para compensar el mayor coste del inmueble.

Pese a lo expuesto, en contra de los casos previamente estudiados, esta medida sí parece estar bien encaminada, pues en casi todos los municipios de Baleares existe una correlación positiva entre la proporción de vivienda turística y la subida del precio de las viviendas en general⁴¹. Efectivamente, algunos estudios posteriores señalan una desaceleración en el precio de venta a partir del 3r trimestre de 2017 (coincidiendo con la entrada en vigor de la restricción)⁴², con lo que la exigencia de dichos 5 años de antigüedad ha conseguido la finalidad perseguida.

2.4.2. Distinción entre ETV uni- o plurifamiliares

Se observa que la regulación vigente distingue entre ETV unifamiliares y plurifamiliares, siendo más restrictiva para las segundas -especialmente en Ibiza-. Esto se debe a los problemas de convivencia antes expuestos entre los turistas y los residentes que habitan un mismo edificio y a la creencia de que las ETV provocan gentrificación⁴³ (sustitución de la población local en un área urbana por otra de mayor capacidad económica⁴⁴).

En cuanto a la gentrificación, un estudio de 2017 evidencia que el parque de viviendas de los centros históricos estaba deteriorado y su demanda disminuía conforme pasaba el tiempo⁴⁵. Expone que la razón de este fenómeno es el aumento del ruido en las calles y la aglomeración de gente, que atribuye tanto al incremento del turismo (ETV, hoteles, cruceros...), como a los negocios locales; por lo que restringir la actividad de una

³⁹ Institut d'Estadística de les Illes Balears. <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

⁴⁰ Novoa, A. M. (2014). El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda. *Gaceta sanitaria* (N.º 28). Sección 1, de junio. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0213911114000818>

⁴¹ Krata Sociedad de Tasación y Precioviviendas.com (2019). *I Observatorio del Impacto de la vivienda Turística*. <https://www.precioviviendas.com/sala-de-prensa/blog/975-i-observatorio-del-impacto-de-la-vivienda-turistica>

⁴² Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴³ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

⁴⁴ Real Academia Española (2021). Gentrificación. *Diccionario de la lengua española*. <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n?m=form>

⁴⁵ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

sola modalidad turística no solucionará el problema. De hecho, señala que la demanda extranjera de estas viviendas está reactivando un mercado en decadencia.

Respecto a la convivencia ente locales y turistas, se trata de evaluar la existencia de externalidades negativas. De concluirse que dichas externalidades están en el mercado y no han sido corregidas por los agentes, la intervención del sector público estaría justificada por un fallo de mercado.

Sin embargo, las ETV plurifamiliares presentan una menor probabilidad de ser alquiladas que las unifamiliares⁴⁶, hecho que da a entender que los consumidores prefieren los inmuebles con menos problemas de convivencia, es decir, el mercado es eficiente en su asignación.

Es más, en las ETV comercializadas en plataformas digitales, hay evidencia de que una buena reputación (resultado de frecuentes comentarios positivos) aumenta significativamente la probabilidad de alquilar la vivienda⁴⁷. Puesto que una mala relación con los demás habitantes del edificio va en detrimento de la experiencia del turista, estos problemas se reflejan en sus comentarios y desincentivan a los arrendatarios potenciales⁴⁸.

Reforzando esta tesis, la plataforma Airbnb ha experimentado un incremento de los arrendadores en la categoría *superhost*⁴⁹. Esta distinción se concede a los oferentes de viviendas que cumplen una estricta serie de requisitos de calidad (v. gr. no haber cancelado, salvo por fuerza mayor, y tener una valoración mínima de 4,8 sobre 5). Por tanto, se aprecia una preocupación por parte de los anfitriones de mantener una buena imagen en la plataforma, que necesariamente pasa por evitar los posibles conflictos que puedan surgir entre sus inquilinos y los vecinos.

En definitiva, la política estudiada no responde a un problema de mercado ni se aprecian razones de justicia social. *Ergo*, como ya se ha manifestado (*supra* Limitaciones según el carácter uni- o plurifamiliar de la vivienda), la solución a los posibles problemas de convivencia debe reconducirse a la creación de instrumentos que garanticen una rápida respuesta en caso de incumplir las normas de la comunidad de vecinos (ya sean legales o estatutarias).

Mención aparte merecen las restricciones a las ETV plurifamiliares en suelo rústico. Recordando la ya citada [STSJ BAL 415/2021](#), la práctica inexistencia de

⁴⁶ Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴⁷ Leoni, V. (2020). Star vs lemons. Survival analysis of peer-to-peer marketplaces: the case of Airbnb. *Tourism Management* (Nº 79). Agosto. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720300170>

⁴⁸ Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España (E/CNMC/003/18).

⁴⁹ Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

viviendas plurifamiliares en suelo rústico pone en duda que esta medida pueda ser considerada una auténtica limitación al mercado.

2.4.3. Mobiliario e instalaciones mínimos

A raíz de la última reforma de la LT (por el D-Ley 3/2022), se refuerzan los requisitos de la vivienda para poder ser alquilada como ETV. Esto saca innecesariamente del mercado a unas ETV para las que existe demanda, reduciendo la oferta ante una demanda estable (con su consecuente subida de precios).

Sin embargo, ya de por sí el mercado tiene en cuenta esas instalaciones. Hay estudios que demuestran una correlación positiva entre la cantidad/calidad de dichas instalaciones y la supervivencia de la ETV (p. ej. n.º de baños⁵⁰).

A mayor abundamiento, la CNMC mantiene que los arrendadores pueden invertir en ese mobiliario y/o instalaciones para competir en calidad⁵¹, con lo que -opina- la oferta sería más variada y los inquilinos podrían escoger la ETV que mejor se adapte a sus necesidades. Es más, fomentar el uso de las plataformas digitales sería una alternativa interesante, ya que incrementan la transparencia y eficiencia del mercado de ETV⁵².

Por otra parte, destacar que algunas exigencias no responden a un problema exclusivo de las ETV. Entre otras, la obligación de tener un contador de agua independiente pretende contrarrestar el mayor uso de agua que hacen los turistas respecto a los locales, pero este problema es común a todas las modalidades de alojamiento turístico. De esta forma, la medida excluye cerca del 40% de las posibles ETV⁵³ sin afectar otros agentes (p. ej. hoteles), que se ven indirectamente beneficiados por el mayor coste de sus competidores.

⁵⁰ Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁵¹ Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España (E/CNMC/003/18).

⁵² Leoni, V. (2020). Star vs lemons. Survival analysis of peer-to-peer marketplaces: the case of Airbnb. *Tourism Management* (Nº 79). Agosto. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720300170>

⁵³ Groizard, J. L. y Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, DEA WP n.º 84, de abril. https://edocorad.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

PARTE III: CONCLUSIÓN

En este trabajo se ha podido apreciar que el turismo -principal motor económico de las *Illes Balears*- presenta ventajas y desventajas. Precisamente para paliar estas últimas se ha desarrollado una compleja legislación que limita el mercado con la finalidad de garantizar un mayor bienestar social.

Desde un enfoque jurídico, la jurisprudencia nacional y balear ha perfilado los límites de dicha constricción de mercado, ratificándose la mayoría de las medidas de la CAIB. Señala, además, que la libre competencia cede ante aquellos límites impuestos por razones imperiosas de interés general. Así pues, dichas disposiciones se enmarcan en un elenco de posibilidades jurídicamente válidas y corresponde al legislador escoger aquélla que considere más adecuada a la realidad social del archipiélago.

De todas formas, algunas de las medidas estudiadas (v. gr. algunas distinciones entre ETV uni- o plurifamiliares) sí que se consideran desproporcionadas y carentes de justificación a través de la necesaria razón imperiosa de interés general. En estos casos, el TSJ ha anulado las disposiciones reglamentarias que las imponían y/o los actos administrativos que las ejecutaban (p. ej. sanciones).

Por otra parte, desde una perspectiva económica se ha constatado que las políticas aplicadas no son óptimas. En muchos casos, el mercado ya aporta una solución, asignando de forma preferente aquellas ETV más beneficiosas para el turista y la población local, a la vez que elimina con mayor frecuencia las que presentan mayores perjuicios o conflictividad.

Aun así, se recuerda que la exigencia de una antigüedad mínima de 5 años sí parece haber conseguido mitigar la velocidad a la que ascendía el precio de las viviendas en las *Illes Balears*.

Finalmente, se recomienda potenciar el uso de las plataformas digitales como alternativa a estas restricciones, pues aumentan la transparencia y la eficiencia del mercado. Además, la mayor información disponible alinea la finalidad de dichas políticas con el interés privado:

- Al reducirse las asimetrías informativas, se puede competir en calidad, lo que incentiva a invertir en las instalaciones y el mobiliario que hoy impone a ley.
- La mayor transparencia también pondrá de manifiesto las zonas más conflictivas y las que estén saturadas, de forma que los turistas se adaptarán y elegirán las zonas mejor valoradas.
- Un mayor uso de esta tecnología por las ETV rurales permitirá expandir este sector, atrayendo a nuevos turistas de alto poder adquisitivo -con el que financiar el mantenimiento de los recursos naturales-.

PARTE IV: BIBLIOGRAFÍA

Alonso Álvarez, J. (2018). Respuesta arquitectónica al problema del acceso a la vivienda del personal sanitario en las Baleares. *Repositorio documental, Universidad de Valladolid*. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/32165>

Bauzà, F. J. (2018). Intervención administrativa en la vivienda turística vacacional. *Revista española de Derecho Administrativo* (N.º 189).

Bauzà, F. J. (2018). Limitaciones territoriales y medioambientales al turismo: capacidad de carga y capacidad de acogida. *Revista Internacional de Derecho del Turismo*. <https://www.uco.es/ucopress/ojs/index.php/ridetur/article/view/12134/10926>

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España* (E/CNMC/003/18). <https://www.cnmc.es/expedientes/ecnmc00318>

Covas García, P. (2014). Complementariedad entre agricultura y turismo como herramienta de desarrollo en regiones rurales. *Repositorio Institucional UIB*. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/2035>

Desdentado Daroca, E. (2018). Viviendas de uso turístico y Derecho Administrativo. En Desdentado, E. *et al.* (2018). Los problemas jurídicos del “Alojamiento colaborativo”: un estudio interdisciplinar. *Laboratorio de alternativas: Cuadernos de trabajo* (N.º 198).

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs (2018). *Study on regulations affecting the collaborative short-term accommodation sector in the EU*. https://ec.europa.eu/growth/publications/study-collaborative-short-term-accommodation-sector_en

Groizard, J. L. y Nilsson, W (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series, DEA* WP n.º 84, de abril. https://eddoctorat.uib.es/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

Institut d'Estadística de les Illes Balears. <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/>

Leoni, V. y Nilsson, W. (2021). Dynamic pricing and revenues of Airbnb listings: Estimating heterogeneous causal effects. *International Journal of Hospitality Management* (Nº 95). Mayo. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0278431921000578>

Leoni, V. (2020). Star vs lemons. Survival analysis of peer-to-peer marketplaces: the case of Airbnb. *Tourism Management* (Nº 79). Agosto. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720300170>

Magro Servet, V. (5 de julio de 2021). *Casuística sobre la problemática del alquiler vacacional* [Exposición de la regulación para los profesionales del Derecho]. Conferencia en el Ilustre Colegio de Abogados de las *Illes Balears*, Palma de Mallorca, *Illes Balears*, España.

Martínez Nadal, A. (2020). Sobre el cambiante y divergente concepto de alquiler turístico en el Derecho Español. *Diario La Ley* (N.º 9712), Sección Doctrina, 8 de octubre.

Martínez Nadal, A. (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). *Diario La Ley* (N.º 9873), Sección Tribuna, de 17 de junio.

Martínez Nadal, A. y Rosselló Rubert, F. M. (2017). Auge del Alquiler Turístico Vacacional y Restricciones Legales en España: Un Análisis Desde la Perspectiva del Derecho de la Competencia. *X Jornadas de Investigación en Turismo, Facultad de Turismo, Universidad de Sevilla*.

Mitula Group (2018). *Informe Trimestral sobre el Precio de la Vivienda en España*. 2º Trimestre. https://www.mitulagroup.com/sites/default/files/insights-reports/es/2018-07/Informe_T2_2018_Espana_ESP.pdf

Medina López, A. y Fernández de Alarcón Roca, B. (2021). Impacto de las viviendas de uso turístico en España en el contexto pre-COVID19: Estudio de casos Madrid e Islas Baleares. *Cuadernos de Turismo*, (N.º 47), 413–446. <https://doi.org/10.6018/turismo.474491>

Morro Magraner, Núria (2017). Alojamientos Turísticos en Viviendas de Alquiler (Pollensa). *Repositorio Institucional UIB*. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/4822>

Novoa, A. M. (2014). El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda. *Gaceta sanitaria* (N.º 28). Sección 1, de junio. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0213911114000818>

Olmo, L. (2022). El sector primario balear se suma a la marcha por el mundo rural en Madrid. *Ultima Hora*. Palma de Mallorca, de 20 de marzo. <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2022/03/20/1712645/agricultores-ganaderos-balears-alzan-voz-madrid-para-exigir-soluciones-para-crisis-del-mundo-rural.html>

Real Academia Española (2021). Gentrificación. *Diccionario de la lengua española*. <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n?m=form>

Torán Borràs, A. (2018). Economía Circular y Turismo: importancia creciente y buenas prácticas en el marco de Baleares. *Repositori Institucional UIB*. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/148515>

Truyols Pont, M. A. (2019). Resiliencia ante cambios regulatorios. *Repositorio Institucional UIB*. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/152347/Truyols_Pont_MariaAntonia.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Vilarasau, D. R. (2017). El alquiler turístico genera en Baleares el 11% del PIB. *Hosteltur*. https://www.hosteltur.com/122734_alquiler-turistico-genera-baleares-ingresos-suponen-11-pib.html