

ALQUILERES TURÍSTICOS Y PROPIEDAD TEMPORAL Y COMPARTIDA

IMMACULADA BARRAL VIÑALS
Catedrática de Derecho Civil



Alquileres turísticos

Alquileres de temporada

- Menos de un año
- LAU
- No son alquiler de vivienda: autonomía de la voluntad

Apartamentos turísticos

- art. 5,e LAU: legislación especial de turismo
- “apartamentos turísticos” (Ley catalana 13/2002)

Viviendas de uso turístico (VUT)

- Crean conflictividad en el momento en que se facilita el sistema de alojamientos privados de estancias cortas con las plataformas online.
- Regulación ad hoc

Apartamentos turísticos

- Concepto:

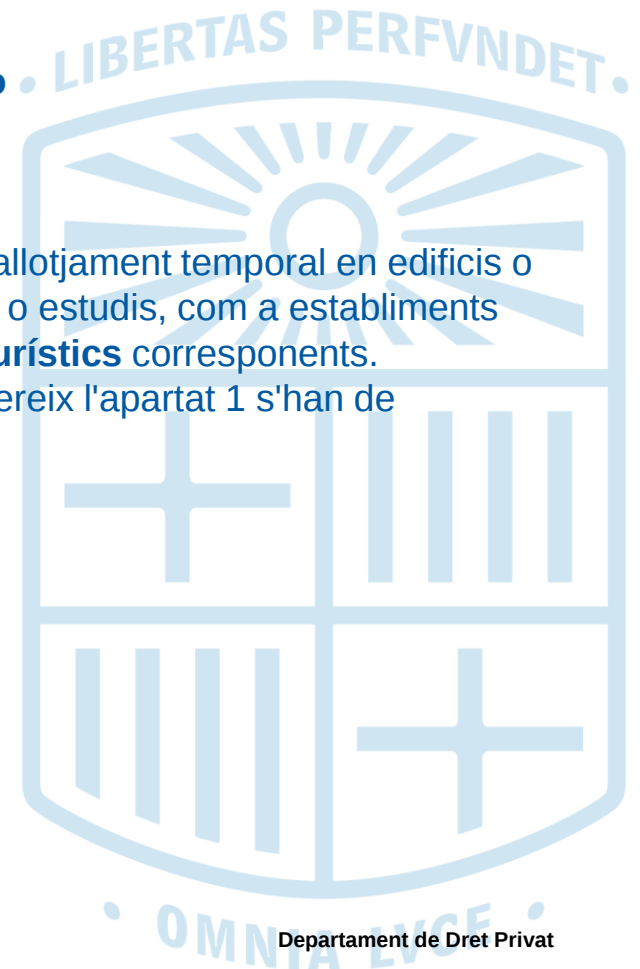
servicio de alojamiento turístico

Article 43 Llei 13/2002, de turisme:

1. Els apartaments turístics són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus **constituïts en la seva totalitat** per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els **serveis turístics** corresponents.

2. Les condicions de prestació del servei d'allotjament a què es refereix l'apartat 1 s'han de determinar per reglament.

- Empresa turística: habitualidad y profesionalidad
- Importancia de los Servicios asociados al apartamento



Viviendas de uso turístico

Reguladas en la Ley 13/2002, de turismo, pero no se contemplan como empresas turísticas

Article 50 bis

1. Els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una **estada de temporada**, en condicions **d'immediata disponibilitat** i amb les característiques establertes per reglament.
2. Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent **declaració responsable** de compliment dels requisits exigits per la normativa vigent.
3. Els ajuntaments poden establir procediments de control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic en els termes, els terminis i les condicions que estableixin en les ordenances respectives. En cas que resultin desfavorables, els controls periòdics poden comportar l'extinció del títol habilitant.

Viviendas de uso turístico (VUT)

Problemas de legalidad:

- **Falta de licencia (control municipal)**
- **Ilegales por falta de título habilitante:**

pisos alquilados como viviendas destinados a uso turístico

[Mafias que alquilan pisos para realquilarlos como turísticos](#)

- Colaboración de las palataformas digitales?



Viviendas de uso turístico: cuestiones jurídicas

Competencia en oferta turística

- No puede imponerse una duración mínima ni máxima
- No puede limitarse la oferta de habitaciones

Control municipal

- Declaración responsable y registro
- Respeto a la normativa sobre usos del suelo

Gestión de las VUT dentro del régimen de PH

- Actividades molestas
- Cláusulas estatutarias y acuerdos de prohibición

Plataformas de gestión de alojamiento turístico

Código de Consumo de Cataluña:

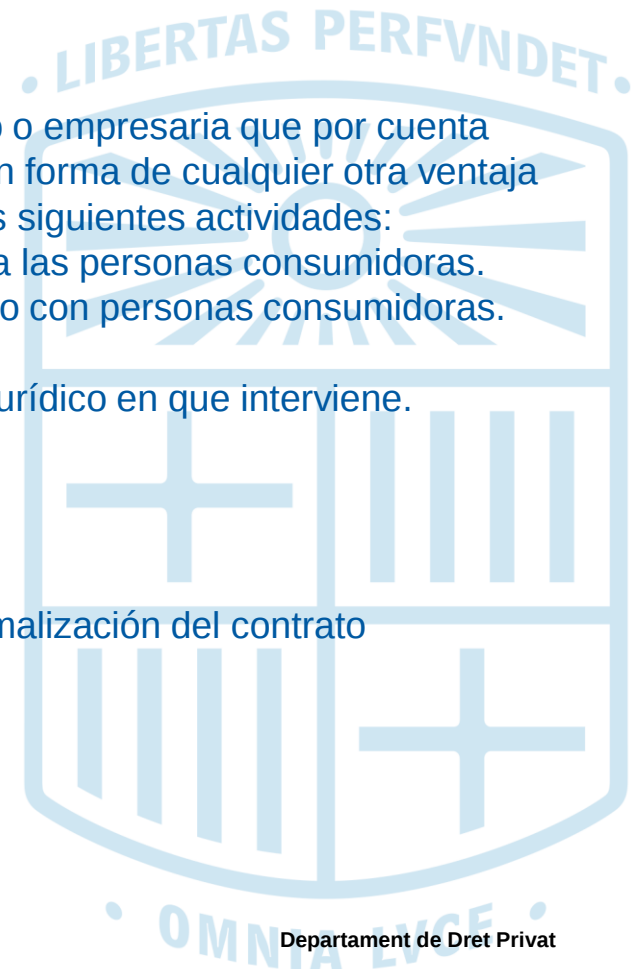
Artículo 231-1. Concepto de intermediario o intermediaria.

Se entiende por intermediario o intermediaria cualquier empresario o empresaria que por cuenta ajena y a cambio de una remuneración, de carácter pecuniario o en forma de cualquier otra ventaja económica convenida, se dedica habitualmente a cualquiera de las siguientes actividades:

- a) Presentar u ofrecer la posibilidad de adquirir bienes o servicios a las personas consumidoras.
- b) Hacer los tratos preliminares para la formalización de un contrato con personas consumidoras.
- c) Formalizar el contrato con las personas consumidoras.
- d) Asesorar a las personas consumidoras con relación al negocio jurídico en que interviene.

Régimen jurídico

- Requisitos de información previa (identificación de la plataforma)
- Responsabilidad por diligencia profesional
- Responsabilidad por incumplimiento si deriva de la falta de formalización del contrato



Habitaciones turísticas

Práctica fuera de la legislación turística: es excluyen del régimen de la VUT (art. 66.2 D la Ley 13/2002:

“Els habitatges d’ús turístic se cedeixen sencers, i no se’n permet la cessió per estances”.

También estan excluidas de la LAU (art. 2.2)

Entre privados: régimen del arrendamiento del CC (1542 y 1543 Cc)

Sin embargo:

- Suele considerarse una práctica restrictiva de la competencia: CNMV y sentencias en contra de leyes autonómicas (Aragón y Canarias -STS 15 de enero de 2019- y Galicia -STS 3261/2019-), como práctica restrictiva de la competencia.

Diferente del subarrendamiento de pisos para destinarlos a VUT.

En el caso de subarrendamiento de habitaciones, se entraria en la prohibición de la LAU (arts. 8 y 27-2,c)

PROPIEDAD TEMPORAL Y COMPARTIDA



EL CONTEXTO

2011: crisis econòmica y política de austeridad:

- Dificultad de los consumidores en conseguir financiación para adquirir vivienda
- Idea de crédito responsable (D 17/2014), que se adopta en la UE y que asume la exclusión hipotecaria de las economías poco estables
- Empresas constructoras con stock de pisos vacíos o en construcción
- La AP tiene pisos en concesión temporal próximos a su fin

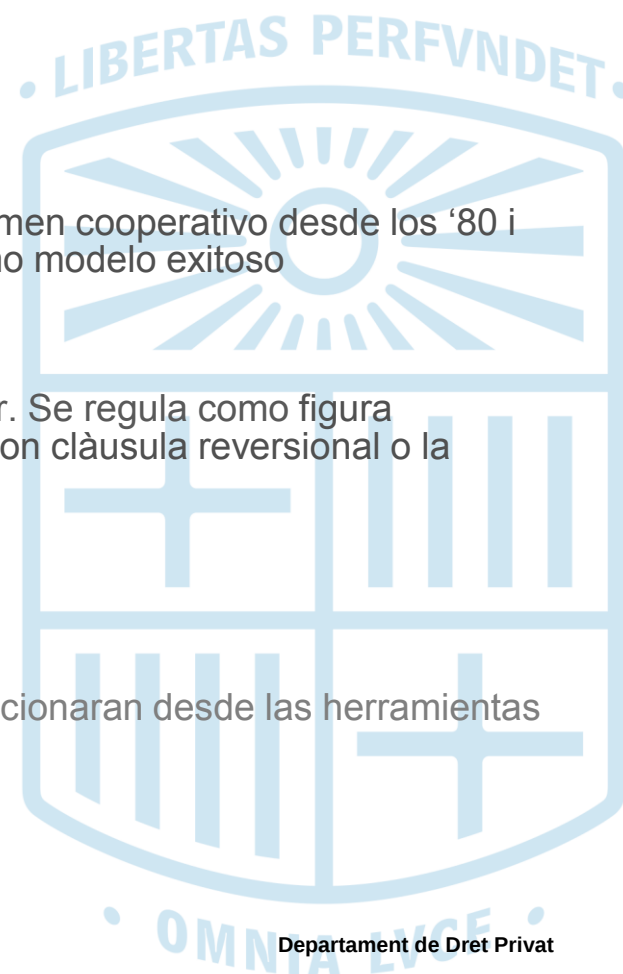
2012: se inician los Trabajos en la Sección de Derechos Reales de la Comisión de Codificación de Catalunya: Enero 2013, AP de Ley de propiedad temporal y compartida. El encargo es de la Agència Catalana de l'Habitatge

2015: Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y la propiedad compartida al libro Quinto del Código Civil de Cataluña

2017: STC 95/2017, de 6 de julio, decidiendo la constitucionalidad de la norma

Las líneas de fondo

- Romper la dicotomía propiedad vs alquiler
 - Idea de tenencias “intermedias”:
- Modelo inglés de la **Shared ownership**
 - funciona en pisos del equivalente al alquiler social, en régimen cooperativo desde los ‘80 i que supera la co-ownership o situación de comunidad como modelo exitoso
- Propiedad temporal
 - Limita la especulación. El bien comprado tiene menor valor. Se regula como figura vinculada a otras situaciones similares como la donación con cláusula reversional o la sustitución fideicomisaria.
- Regular estas figuras en el Código civil de Cataluña:
 - Elemento pedagógico y de publicidad
 - Los eventuales problemas de mala comercialización se solucionarían desde las herramientas transversales del Derecho de Consumo



La propiedad temporal

Regulada en el Código Civil de Catalunya:
Nuevo capítulo VII, añadido al
Título IV – La propiedad-
del Libro Quinto –Derechos Reales-
arts, 547-1 a 547-10

Constituida voluntariamente por contrato, donación o negocio mortis causa
Se puede constituir por reserva, división o
Plazo final como elemento tipificador:

Plazo mínimo de 10 años (AP: 6 años)

Plazo máximo de 99 años: evitar la división del dominio

Autonomía de la voluntad: régimen voluntario (art.

- Propietario temporal

Es verdadera propiedad (hipotecable y transmisible mortis causa): limitada sólo por el plazo (art. 547-6,1)

Objeto: Bienes inmuebles o muebles duraderos no fungibles (registrables)



La propiedad temporal

2. Propietario sucesivo

Durante la propiedad temporal:

- Acción para evitar la pérdida excesiva de valor. Acción para la reparación de la cosa en caso de pérdida de más del 50% de su valor o posible extinción de la propiedad temporal
- Expectativa de Derecho negociable que aumenta de valor a medida que se acerca el cumplimiento del plazo

Al cumplimiento del plazo:

- Recuperación inmediata de la propiedad: toma posesión por sí mismo (art. 547.10)
- No le perjudican los actos de enajenación o gravamen no consentidos que superen el plazo final (art,547-7)
- Liquidación posesoria:
 - Responsabilidad del propietario temporal por daños causados por dolo o negligencia
 - Mejoras, accesiones y frutos pendientes son del propietario sucesivo salvo pacto en contra
 - Necesidad de inventario al inicio de la propiedad temporal y en el momento final

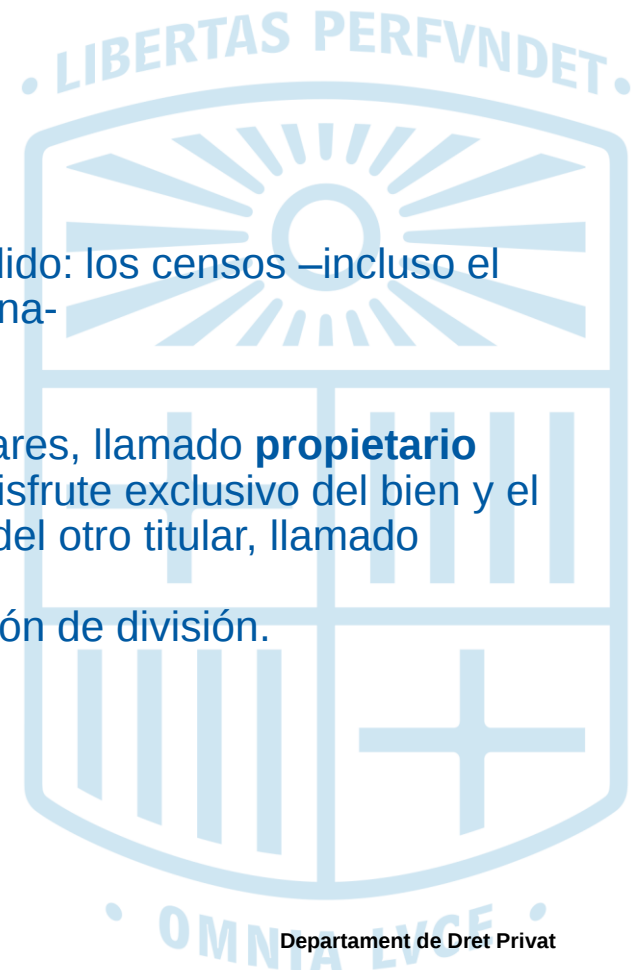
La propiedad compartida

Regulada en el Código Civil de Catalunya:
Nuevo capítulo VI, añadido al
Título V – Las situaciones de comunidad-
del Libro Quinto –Derechos Reales-
arts, 554-1 a 554-10

Sistema de comunidad para evitar la idea de dominio dividido: los censos –incluso el censo emfitéutico, comportan derecho real sobre cosa ajena-

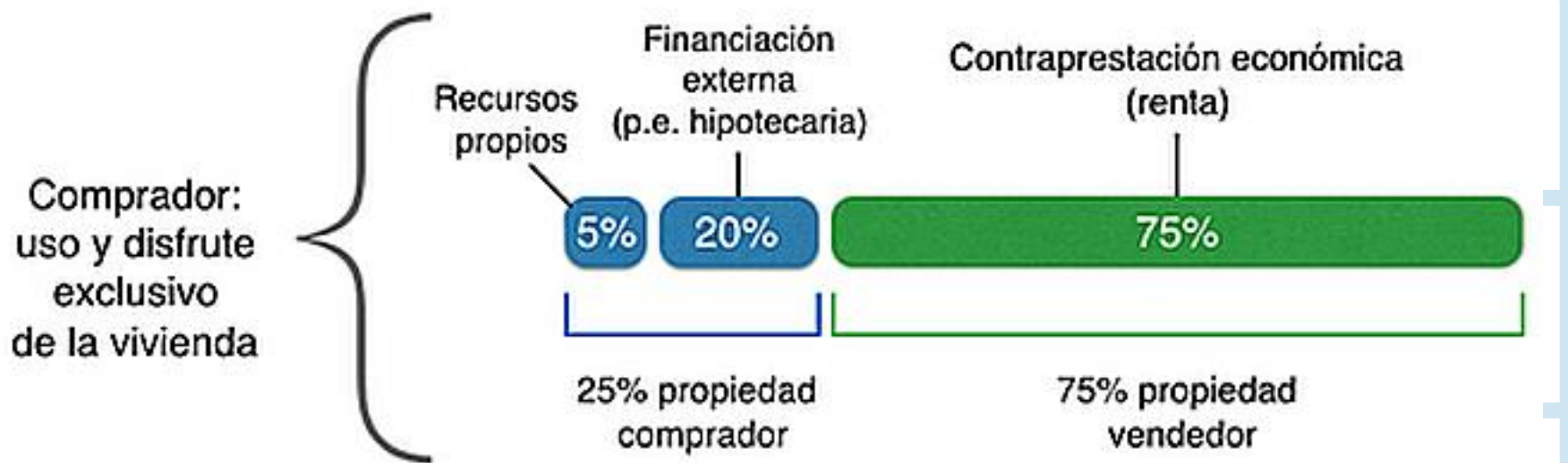
Artículo 556-1 Concepto

1. La propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, llamado **propietario material**, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el **derecho a adquirir, de modo gradual**, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal.
2. La propiedad compartida supone la exclusión de la acción de división.



La propiedad compartida

Derecho de adquisición gradual:



Adaptado de R.M. Garcia Teruel, N. Lambea Llop y E. Molina Roig, "The new intermediate tenures in Catalonia to facilitate access to housing", *Revue de Droit Bancaire et Financier*, nº 2/2015, pp. 116-120.

La propiedad compartida

Propietario material (art. 556-6)

- Usa y dispone de la cosa como propietario (incentivos superiores al arrendamiento):
- Participa como tal en el régimen de propiedad horizontal, si existe
- Puede realizar obras ordinarias
- Límites en la división de la cosa y debe mantener la sustancia -usufructo-
- Paga renta – a fondo perdido- de la cuota de propiedad no adquirida y los impuestos y gastos
- Derecho de adquisición gradual:
 - Cuota mínima a adquirir: 10 %, salvo pacto
 - Plazo de la propiedad compartida: 30 años en defecto de pacto, máximo de 99
 - Derecho transmisible, gravable e inscribible

La propiedad compartida

Propietario formal

Actua como financiador: es una forma de financiación de vendedor, que había desaparecido hacia la financiación de tercero –bancos- desde los '80

A cambio, obtiene

- el derecho a cobrar la renta por el porcentaje de copropiedad
- se desentiende de los gastos ordinarios sobre la cosa
- Derecho inscribible, gravable y transmisible
- Tiene el derecho al precio de la adquisición gradual:
- **556-11,e: se puede pactar que el derecho a adquirir gradualmente no sea obligatorio**
- ¿Se limita este caso a la práctica a la AP o a proyectos cooperativos o de interés social?

Acción para evitar el deterioro en más del 20% del valor del bien

Adquisición de las cuotas restantes al 80% de su valor pericial si la propiedad compartida se extingue por vencimiento del plazo o no ejercicio del derecho de adquisición

La ejecución forzosa de alguna cuota no extingue la propiedad compartida: el rematante se subroga (art. 556-12)

Para concluir

- Importancia cada vez mayor de los mecanismos que permiten el goce de los bienes, con independencia de la titularidad
- A la vez, rentabilidad superior de la propiedad inmueble que continúa siendo un valor para el que se buscan nuevas formas de explotación
- Se buscan también nuevas formas de financiación para acceder a la propiedad: la propiedad exclusiva de un piso –esencia de la PH- puede ya no ser una opción para según que tipo de rentas.
- La propiedad compartida orilla la necesidad de una verdadera reforma de nuestro sistema de alquiler urbano y de sus problemas endémicos: equilibrio entre contención de renta y duración del alquiler
- Se explotan económicamente bienes que antes se consideraban rentables con el mero uso por parte del propietario: habitaciones del propio domicilio. No es un caso único, se extiende también a los vehículos.



!MUCHAS GRACIAS!

ibarral@ub.edu

