

LOS MITOS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA: IDEOLOGÍA Y REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN EN EL CASO ANDALUZ

Ibán Díaz Parra

Departamento de Geografía Humana, Universidad de Sevilla

ibandiaz@us.es

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0002-4159-3338>

María Barrero Rescalvo

Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad de Sevilla

mbrescalvo@us.es

ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0002-5013-7553>

Recibido: 6 marzo 2023; Aceptado: 24 noviembre 2023

Los mitos de la economía colaborativa: ideología y regulación de los alquileres de corta duración en el caso andaluz (Resumen)

La regulación de los alquileres de corta duración o alquileres turísticos, a raíz de la irrupción de las plataformas digitales que los ofertan, se ha convertido en un problema clave de la actual política urbana. Este trabajo busca examinar los discursos de los distintos agentes del mercado de alquileres de corta duración y los propios textos regulatorios desde la noción de ideología, como integradora de prácticas y discursos que pretenden legitimar la apropiación de porciones crecientes de las rentas urbanas. El trabajo de campo que sirve para apoyar esta idea procede de entrevistas con propietarios y gestores en cinco ciudades andaluzas y el análisis de documentos, informes, planes y documentos legales producidos por la administración pública relativos a la regulación de este tipo de alquileres. El trabajo identifica la variedad de intereses en torno a la cuestión y muestra la complementariedad entre los discursos promercado y de la economía colaborativa.

Palabras clave: ideología, economía colaborativa, alquileres de corta duración, regulación.

Els mites de l'economia col·laborativa: ideologia i regulació dels lloguers de curta durada al cas andalús (Resum)

La regulació dels lloguers de curta durada o lloguers turístics, arran de la irrupció de les plataformes digitals que els ofereixen, ha esdevingut un problema clau de l'actual política urbana. Aquest treball busca examinar els discursos dels diferents agents del mercat de lloguers de curta durada i els textos reguladors propis des de la noció d'ideologia, com a integradora de pràctiques i discursos que pretenen legitimar l'apropiació de porcions creixents de les rendes urbanes. El treball de camp que serveix per donar suport a aquesta idea procedeix d'entrevistes amb propietaris i gestors a cinc ciutats andaluses i l'anàlisi de documents, informes, plans i documents legals produïts per l'administració pública relatius a la regulació d'aquest tipus de lloguer. El treball identifica la varietat d'interessos al voltant de la qüestió i mostra la complementarietat entre els discursos promercat i l'economia col·laborativa.

Paraules clau: ideologia, economia col·laborativa, lloguers de curta durada, regulació.

Myths of the Collaborative Economy. Ideology and Short-Term Rentals in Andalusia (abstract)

The development of digital platforms has made short-term rentals a key issue in current urban policy. This paper examines the discourses of different actors in the short-term rental market and the legal documents that regulate it from the perspective of ideology theory. In this context, ideology is a set of practices and discourses aimed at legitimizing the appropriation of growing shares of urban rents. The fieldwork to support this idea is based on interviews with short-term rental owners and managers in five Andalusian cities and the analysis of documents, reports, plans, and legal documents produced by the public administration relating to regulating this type of business. The research identifies various interests surrounding the issue and shows the complementarity between pro-market and collaborative economy discourses.

Palabras clave: ideology, collaborative economy, short term rentals, regulation.

La preocupación por la regulación de las viviendas turísticas (viviendas para fines turísticos o VFT en el marco legal andaluz) o alquileres de corta duración (ACD, un nombre más ajustado a la realidad de la práctica que supone), se ha incrementado en los últimos años. Esta preocupación ha sido muy patente en el caso andaluz, un territorio con una creciente especialización turística. El impacto de las plataformas p2p respecto de la flexibilización del alojamiento de corta duración empezó a notarse con la recuperación económica tras la crisis de 2008. Cuando todavía no era posible dimensionar el impacto de estas innovaciones técnicas y de gestión sobre el mercado inmobiliario, la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 excluyó de su ámbito este tipo de alojamiento, despachándolos como servicios turísticos. Así, su regulación se dejó a las competencias sobre turismo de las comunidades autónomas y, en cualquier caso, a la ordenación de los usos del suelo, competencia municipal. La primera normativa andaluza de 2016 se caracterizó por una posición de mínima regulación. Tras un largo debate y un proceso tortuoso, el ayuntamiento de Cádiz aprobó a fines de 2021 su propia regulación mediante modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), algo que hizo también Sevilla en 2022. Desde ese mismo año está en elaboración un decreto que modifica la norma andaluza de 2016 y que agrupará las distintas modalidades de alquiler de inmuebles para alojamiento turístico. Los diferentes anuncios de regulación han sacado a la palestra toda una ristra de conflictos de interés y discursos ideológicos que recurren a las típicas posiciones de defensa del libre mercado, pero también al componente socializante que se le supone a la economía colaborativa y el p2p.

Las plataformas de alquiler de corta duración, como Airbnb y similares, emergen como expresión paradigmática de esta economía colaborativa (Oram 2003, Prahalad y Ramaswamy 2004, Ritzer y Jurgenson 2010). El alquiler de habitaciones de hogares con disponibilidad, se ha caracterizado como una fuente de recursos complementaria, en torno a la cual se desarrollaban motivaciones de carácter más altruista, como es el propio desarrollo de relaciones sociales entre el inquilino temporal y el hospedante o el enriquecimiento cultural. Sin embargo, a pesar de este discurso socializante, varios autores han denunciado las plataformas como un modelo de negocio plenamente incrustado en las lógicas capitalistas, acuñando el neologismo «capitalismo de plataformas» (Langley y Leyshon, 2017; Srnicek, 2018). De igual forma, gran parte de la crítica a los ACD se ha dirigido a negar su carácter de economía colaborativa. Específicamente, se ha señalado la tendencia a la multiplicación de los agentes y su especialización, como mediadores tecnológicos y grandes inversores atraídos por los beneficios arrojados por el sector en regiones y ciudades con cierto peso de la economía turística (Arias-Sans y Quaglieri-Dominguez 2016, Chamusca et al. 2019, Cocola-Gant y Gago 2019, Gil y Sequera 2020, Kadi et al. 2019, Bosma y van Doorn 2022). En la práctica, el desarrollo del sector de ACD soportado por plataformas digitales habría derivado en una ultraliberalización, que

permite evadir las regulaciones al mercado del alquiler convencional (Cócola-Gant 2020, Yrigoy et al. 2022, Yeon et al. 2020, Marques Pereira, 2022). La manera en que los agentes del sector influyen en las políticas regulatorias de los distintos estados se ha convertido en un problema clave de los estudios urbanos actuales (Ferreri and Sanyal 2018, Pollman y Barry 2016, Müller et al. 2021, Aguilera et al. 2019).

Los trabajos anteriormente citados coinciden, por lo general, en asumir como presupuesto un momento previo en el que realmente hubo una *sharing economy*, que ha ido siendo desplazada por la profesionalización, la creciente presencia de intermediarios y la concentración del sector. Frente a esto, proponemos entender la economía colaborativa del sector del ACD como un dispositivo ideológico. ¿Qué rol juega actualmente la economía colaborativa en un contexto de intentos de regulación del sector del alquiler temporal? ¿Cómo se articulan discursos aparentemente contradictorios como el de la economía colaborativa y las posiciones contrarias a la regulación del mercado? ¿Representan distintos intereses y estrategias o son por el contrario elementos complementarios? ¿Qué dispositivos ideológicos soportan la mencionada ultraliberalización del mercado del alquiler en el caso andaluz?

El presente texto intenta dar respuesta a estas preguntas articulando una concepción crítica y materialista de la noción de ideología aplicada al problema de la economía colaborativa de las plataformas y su regulación política, a partir del caso concreto de los ACD en Andalucía. La investigación parte de una revisión de la literatura internacional actualizada sobre los agentes de la producción y sus dinámicas, que se ha puesto en diálogo con un marco teórico centrado en la relación entre urbanismo, regulación e ideología basado en los aportes de Henri Lefebvre y sus continuadores, además de las actualizaciones de la discusión sobre ideología realizadas por Slavoj Žižek. Se pretende aportar a este marco partiendo de un trabajo de campo que se basó en 30 entrevistas en profundidad con agentes relacionados con este sector, principalmente propietarios y gestores, en cinco ciudades andaluzas (Sevilla, Málaga, Granada, Cádiz y Córdoba). A las entrevistas se suma un análisis documental de planes, informes y textos normativos producidos en el contexto andaluz. El trabajo relaciona los discursos de la economía colaborativa y el puramente neoliberal con las distintas prácticas de los agentes de la producción y sus estrategias de cara a la regulación de los ACD. Se concluye apuntando a la necesidad de analizar las relaciones y los agentes reales que se encuentran enmascarados por discursos ideológicos, y sus disputas en torno a la regulación de las rentas de suelo.

En el siguiente epígrafe se desarrolla un marco de referencia sobre urbanismo, regulación e ideología fundamentado en la concepción crítica y materialista de este concepto filosófico, que finalmente aterriza en la problemática actual de la economía colaborativa. Dentro de esta cuestión, se apunta al rol de los discursos morales sobre la economía como instrumento para la ideología dominante. Seguidamente se especifica la metodología seguida para el trabajo de campo. La exposición de

resultados permite ilustrar el proceso llevado a cabo en el caso andaluz a propósito de la regulación de las ACD, así como los discursos y prácticas de los agentes de la producción: agentes profesionales, pequeños rentistas y administraciones locales. Finalmente, se retoman algunos elementos del marco teórico para discutirlos a la luz del trabajo de campo.

Ideología y urbanismo. Entre el neoliberalismo y la economía colaborativa

Ideología, urbanismo y regulación neoliberal

Henri Lefebvre consideraba el urbanismo moderno como una herramienta ideológica, parte de una estrategia de clase orientada a asegurar una determinada forma de reproducción de las relaciones sociales de producción (Lefebvre, 1968). Esto quiere decir que la práctica y el discurso de la urbanización capitalista buscan organizar la reproducción de la sociedad, naturalizando y legitimando ciertas prácticas funcionales al sistema. Esta concepción marxista de ideología, crítica y materialista, ha perdido cierto peso desde la década de 1980. No obstante, dentro del campo de los estudios urbanos, ha tenido algunos ilustres continuadores en figuras como la de Jean-Pierre Garnier (ver Tello 2017) y Manuel Delgado (2011) en la Europa continental, o Andy Merrifield (2014) y Mark Purcell (2018) en el ámbito anglosajón. Este último definía la ideología en el campo urbanístico como “[...] retóricas legitimadoras que acompañan la planificación urbana y los discursos institucionales destinados al disciplinamiento moral de los habitantes” (*Ibidem*, p. 12). Las funciones de la ideología urbanística van entonces desde el disciplinamiento de los comportamientos espaciales respecto del ocio, el trabajo y el consumo, a la legitimación de las ganancias especulativas y rentistas propias del proceso de urbanización. Estas prácticas sociales producen apariencias, que son representaciones distorsionadas de sí misma. En ese sentido, la ideología está totalmente determinada por la vida práctica de la que emana y ayuda a organizar (Lefebvre, 1966).

Lefebvre apenas llega a hablar de neoliberalismo en sus escritos sobre la ciudad, y gran parte de su crítica se dedica de hecho a la denuncia de regímenes capitalistas centralizados. Neoliberalismo, como forma de regulación de la economía y la sociedad, será sin embargo una palabra clave en trabajos de autores críticos posteriores muy influidos por el filósofo francés. La noción de modo de regulación se desarrolló originalmente para explicar el tránsito del modelo económico fordista al postfordismo, dentro del cual la ideología neoliberal y un determinado modelo de políticas asociada al mismo sería uno de sus rasgos más característicos. Refiere un determinado tipo de lógicas de intervención política desde el Estado, pero también consensos culturales y discursos ideológicos que definen una cierta configuración del capitalismo y permiten su estabilidad en el tiempo (Harvey, 1989; Brenner, 2004).

Las ciudades y la política urbana habrían sido un laboratorio clave para la implementación de políticas regulatorias neoliberales en los últimos cuarenta años. La política urbana neoliberal se caracterizaría por convertir el mercado en el principal coordinador de la organización del espacio, siendo muy significativas las políticas de desregularización del mercado del suelo, rentas urbanas y crédito. Las entidades locales y regionales ganarían peso frente a la centralización torpe y burocrática de los estados del siglo XX, asumiendo un rol emprendedor a la hora de atraer inversiones y consumidores solventes a la ciudad (Harvey, 2007a y 2007b; Mayer, 2018; Amin, 1994; Brenner, 2004; Smith, 2002). Asimismo, en el último tiempo se ha reclamado una mayor atención a la diversidad de formas que pueden adoptar este tipo de políticas. Peck Theodore y Neil Brenner (2009), diferencian la existencia de una ideología neoliberal, de lo que consideran el “neoliberalismo realmente existente”. Los autores enfatizan la distancia entre un discurso ideológico neoliberal de carácter utópico y una realidad de políticas regulatorias que entran en diálogo con contextos territoriales y políticos muy diferentes, dando lugar a resultados extremadamente diversos. Esta diversidad de efectos no niega la existencia de un modelo de regulación política con alcance internacional. Por otro lado, desde una perspectiva marxista, la ideología no se caracteriza por representar fielmente su objeto, sino por legitimarlo.

Los efectos de los ACD, según la literatura sobre la cuestión, coincidirían con las aspiraciones desreguladoras de las rentas urbanas del neoliberalismo. No obstante, el discurso socializante de la economía colaborativa no se ciñe al discurso neoliberal promercado, más bien al contrario. Esta aparente contradicción nos remite al carácter moralista, pero también cínico, que puede tener la ideología dominante.

Ideología moral e ideología cínica como componentes del discurso neoliberal

La ideología en términos marxistas, aunque hay cierta diversidad de interpretaciones del concepto (ver un resumen en Eagleton, 1993; 2013), puede entenderse como un espejo invertido de la realidad, que pretende ofrecer una representación moral de una práctica (político-económica) fundamentalmente amoral. En la teoría del fetichismo de la mercancía, de los primeros capítulos de *El Capital*, se presenta un funcionamiento fundamentalmente ideológico del mercado. Lo que es codicia y usura aparecen como su contrario, como la máxima posibilidad de igualdad y libertad. La igualdad y libertad de los agentes económicos oculta la subordinación y coacción del trabajo asalariado (Marx 1867). De esta forma, la crítica de la ideología busca ir más allá de las meras apariencias del mercado y descubrir los intereses particulares que lo fundan, desvelando cómo la afirmación ideológica de la igualdad o la libertad oculta su opuesto. El trabajo de Delgado sobre el espacio público conecta con esta interpretación de la ideología, en la medida en que el invento del espacio público se construye sobre mensajes de democracia y comunidad, cuando en realidad sus motores son el individualismo y la acumulación de capital (Delgado

2011). Cuanto más se llena el espacio público de mensajes de democracia y participación, es cuando menos presentes están.

Sloterdijk opina que la ideología dominante en la sociedad contemporánea funciona de manera cínica: “El sujeto cínico está al tanto de la distancia entre la máscara ideológica y la realidad social, pero pese a ello insiste en la máscara” (citado en Zizek, 1989, 56-57). Frente a esta razón cínica, la crítica tradicional de la ideología dejaría de funcionar, entrando (en opinión de los frankfurtianos) en un universo pos-ideológico. Zizek niega esta tesis, partiendo de que la ideología dominante no pretende ser tomada literalmente, y puede seguir estructurando la realidad social. La ideología no sería tanto un engaño como una fantasía (de libertad, igualdad y fraternidad) que estructura la realidad social y permite su reproducción (*Ibidem*, 61).

La tesis central de Jodi Dean (2009), que bebe en gran medida de Zizek, es que la contracultura occidental de los años sesenta y setenta, ha sido absorbida como parte de la cultura dominante. En ese sentido, más que una asunción cínica de la ideología, podríamos estar ante una ideología que ha absorbido la crítica, para devolverla como discurso legitimador de la sociedad capitalista e invisibilizador de sus contradicciones. Ethien Balibar se pregunta cómo se convierte el cristianismo en ideología dominante. La respuesta es incorporando motivos y aspiraciones fundamentales de los oprimidos (referido en Zizek 2000, 1989). La ideología dominante, para ser operativa, tiene que incorporar rasgos en los cuales la mayoría explotada pueda reconocer sus anhelos auténticos. De esa forma, las multinacionales de la industria textil pueden tomar como bandera la diversidad cultural y las franquicias de la alimentación el discurso verde y el comercio justo. En una especie de sobreinversión simbólica, la propia mercancía incluye una compensación por el carácter inmoral de su consumo (Zizek 2009).

La política urbana actual, como campo de experimentación preferente de la ideología neoliberal ofrece algunos buenos ejemplos de este mecanismo: discursos críticos que aparecen como complemento moral del urbanismo neoliberal más descarnado y que se habrían convertido en un elemento clave del marco regulatorio actual. La institucionalización del discurso ecologista es paradigmática. La presencia de la sostenibilidad en todo tipo de documentos regulatorios, defendería que esta puede alcanzarse con la correcta combinación de tecnologías y soluciones técnico-administrativas que permita afrontar los problemas ambientales manteniendo las actuales formas de vida (Swyngedowu, 2011). Este remozado optimismo tecnológico se encuentra también en las expectativas puestas sobre el p2p y la economía colaborativa.

La economía colaborativa y su crítica

La economía colaborativa tiene un predecesor directo en el consumo colaborativo de Felson y Spaeth (1978) que refiere instancias en las que los bienes y servicios se consumen en actividades conjuntas. La expresión es popularizada más

recientemente en el libro de Botsman y Rogers (2010), que introduce la cuestión del impacto de las tecnologías digitales, notoriamente las plataformas digitales y el p2p. Su efecto socializante y democratizante vendría dado por su capacidad de suprimir intermediarios y poner en circulación bienes ociosos. Ideológicamente, las plataformas representan a sus participantes no como consumidores o productores, sino como usuarios que co-crean valor. La distinción entre emprendedores y consumidores se difumina aparentemente (Langley y Leyshon 2017). Desde entonces, han surgido numerosas críticas que han señalado las plataformas como un modelo de negocio totalmente inserto en las lógicas capitalistas, contando con cierta difusión la noción de capitalismo de plataformas (Srnicek 2017 y 2018).

En el ámbito de los ACD, el bien ocioso en cuestión serían las habitaciones y viviendas vacías, donde propietarios, inversores y un amplio rango de intermediarios se enmascaran en la idea de *hosts*, guiados por una filosofía del viaje que persigue “vivir como un local” (*Like a local*, lema de Airbnb), alejándose de la típica macdonalización de la cultura que se suele achacar al turismo (Richards 2009). No obstante, son numerosos los trabajos que han cuestionado que las plataformas tipo Airbnb y la mayor parte de los ACD puedan considerarse economía colaborativa. En la práctica, se ha demostrado una fuerte tendencia a la concentración y monopolización de los ACD en todo el mundo (Gil y Sequera 2020 o Katsinas 2021). También se ha señalado la introducción grandes cadenas hoteleras, empresas gestoras y fondos de inversión internacional gestionando grandes carteras de ACD (Cócola-Gant et al. 2021, Arias Sans y Quaglieri-Dominguez 2016, Wachsmuth y Weisler 2018, Yrigoy 2019). Estos agentes de gran tamaño han mostrado además una gran capacidad para influir políticamente en la regulación de los ACD (Muller et al. 2021 o Ferreri y Sanyal 2018), aunque Cócola-Gant (2020) señala cómo por lo general los agentes económicos se han limitado a ignorar las leyes preexistentes gracias a la disrupción que han supuesto las plataformas digitales, conduciendo en la práctica a una hiperliberalización del mercado del alquiler.

Frente a las tendencias a la concentración y la profesionalización, se encontraría la gente ordinaria, anfitriones amateurs que obtienen con el alquiler un ingreso complementario (Dolnicar, 2019, Dredge y Gyimóthy 2015, Guttentag 2015). Algunos autores distinguen entre anfitriones comerciales y no comerciales (Kadi et al. 2019), anfitriones profesionales y no profesionales (Katsinas 2021, Cócola-Gant y Gago 2019) o anfitriones marginales (Semi y Tonetta, 2020). Según Cócola-Gant et al. (2021) incluso en estos casos se podría estar tomando erróneamente los *hosts* como ajenos a las dinámicas de concentración en el sector, cuando muchas de estas propiedades acaban gestionadas por intermediarios que optimizan los ingresos generados por el alquiler turístico. En cualquier caso, estos pequeños propietarios buscan un beneficio económico y no movilizan por lo general un recurso ocioso, por lo que se trataría más de pequeños rentistas tradicionales que de pioneros de una nueva economía colaborativa (Yrigoy et al. 2022).

Gran parte de la investigación actual sobre los ACD coincide en que este tipo de negocio tiende a auto-representarse falsamente (ideológicamente) como economía colaborativa. No obstante, al hacerlo, la mayoría de los trabajos asumen un proceso de profesionalización, a través del que se pasaría de un estado anterior de verdadera economía colaborativa a una economía capitalista propiamente dicha. Esto entraña el riesgo de acabar asumiendo la terminología y el discurso ideológico generado en torno a las plataformas, que oculta bajo la denominación de *host* la estructura de intereses y estrategias en torno al suministro de ACD.

Casos de estudio y metodología

El presente artículo forma parte de un estudio sobre la turistificación en ciudades andaluzas, para el que se tomaron las cuatro ciudades de mayor tamaño: Sevilla, Málaga, Granada y Córdoba. Sevilla y Málaga son las ciudades andaluzas con mayor número de ACD, y ocupan el sexto y tercer lugar respectivamente en el ranking español. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, en 2023 Málaga contaba con 6.252 vivienda y Sevilla con 5.149. El peso de los ACD es relativamente inferior en Granada (2.450 ACD) y Córdoba (1.526 ACD), a pesar de ser economías urbanas con una fuerte dependencia del turismo. A estos cuatro casos se sumó Cádiz (1.436 ACD), de menor tamaño que otras urbes andaluzas, pero con mayor relevancia del sector turístico.

El trabajo de campo se basó en 30 entrevistas a agentes del mercado de ACD, principalmente propietarios e intermediarios, realizadas entre julio de 2020 y febrero de 2021. Se seleccionaron informantes con perfiles concretos en las cinco ciudades estudiadas, a partir de los cuales se siguió un muestreo por bola de nieve.

En la tabla 1, las dos primeras letras indican la ciudad (SE, Sevilla, CA, Cádiz, MA, Málaga, CO, Córdoba, GR, Granada) seguidas de un número de identificación; los dígitos siguientes indican el número de propiedades alquiladas (en algunos casos es una habitación, lo que se indica con 1/2); las últimas letras indican el acrónimo de la asociación a la que, en su caso, pertenecen. Los códigos subrayados corresponden a informantes que están en contra de cualquier regulación, los códigos en negrita a informantes que están a favor o abiertos a algún tipo de regulación, el resto no se han posicionado o dudan. También se refiere la pertenencia a asociaciones de propietarios de ACD: AVVA, a nivel andaluz, VEAN, de Sevilla y CONVIVIR, de Córdoba).

Pese a las enormes diferencias en cuanto al número de propiedades o al trabajo especializado, todos los entrevistados se ven como *hosts* o anfitriones casi idénticos si nos fijamos en cómo los representa las plataformas. Frente a ello, clasificamos a nuestros participantes en dos formas distintas (Tabla 1). Primero, según la relación con la propiedad, tenemos tres tipos de actores: propietarios, intermediarios e inquilinos. La segunda forma de clasificación se basa en quién realiza el trabajo técnico y especializado, con cuatro tipos de actores: empresa gestora, gerente

individual especializado y gerente no especializado. La empresa gestora y el gerente individual especializado son agentes cuya actividad principal es la gestión de ACD. Los gerentes individuales especializados pueden tener viviendas propias en su cartera o no. También hay una diferencia en el uso de tecnología especializada y en externalizar servicios respecto a los gerentes individuales no especializados. Los gerentes no especializados son propietarios que gestionan sus propiedades particulares como ACD, no siendo esta su dedicación exclusiva. Hay un caso atípico de un inquilino que gestiona el alquiler de las habitaciones de su hogar como ACD.

		Relación con la propiedad		
		Intermediario	Propietario	Inquilino
Relación con el trabajo especializado	Empresa gestora	<u>SE3_260_AVVA</u> <u>CA2_75_AVVA</u> <u>CA4_70</u> <u>MA6_43_AVVA</u> <u>MA3_33</u> <u>SE8_30_AVVA</u> <u>GR1_30</u> <u>CO2_20</u> <u>MA4_16</u> SE10_22 MA2_10 GR2_9_ASATUA <u>SE2_2</u>		
	Gestor profesional individual	MA5_35_AVVA <u>SE5_23</u> <u>MA1_8</u>	CO3_2 <u>CO4_1</u>	
	Gestión no profesional		GR6_2 CA3_1 CO1_1/2_CONVIVIR <u>SE6_1</u> SE4_1 SE11_1/2_VEAN	<u>GR3_0</u>
	Sin trabajo de gestión		CA1_2 GR4_1 <u>SE11_1</u>	

Tabla 1. Perfil de los entrevistados. Posición en función de la relación con la propiedad y la relación con el trabajo especializado.
Fuente: elaboración propia.

El estudio cualitativo también se ha basado en el análisis de planes, informes y documentos de carácter legal (Tabla 2). La recopilación de documentos se ha centrado principalmente en aquellos relativos a la regulación de los ACD en los

distintos niveles de la administración, desde la Ley de Arrendamientos Urbanos (estatal), a las recientes modificaciones de los PGOU en Sevilla y Cádiz (local). A estos se añaden informes y planes con información clave respecto al proceso de regulación, como son los planes municipales de vivienda y suelo. Finalmente, también se recopilaron y analizaron notas y artículos de prensa local.

Supraregional	Año de publicación
Informe Una agenda europea para la economía colaborativa. Comunicación al Consejo Comité Económico y Social y Comité de las Regiones del Parlamento Europeo.	2016
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. TEXTO CONSOLIDADO. Última modificación: 31 de marzo de 2015.	2015
Comunidad Autónoma	
Decreto 28/2016 de 2 de febrero de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.	2016
Proyecto de decreto que regula los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas con fines turísticos.	2021
Municipal	
Plan Municipal de la Vivienda de Sevilla (2018-2023). Emvisesa.	2018
Plan 8 Sevilla. Plan Impacto Turismo. CONTURSA.	2020
Modificación Puntual 44 del PGOU de 2006 de Sevilla.	2021
Estudio y propuesta de medidas de ordenación y estrategia de comunicación de la situación de las VFT. Instituto Municipal de Turismo y Ayuntamiento de Córdoba. Espacio Común Coop.	2019
Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Córdoba. Planeamiento de desarrollo PGOU y modificaciones puntuales.	2022
Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Cádiz.	2018
Aprobación inicial de la modificación puntual del PGOU de Cádiz para evitar la excesiva turistificación de la ciudad.	2021

Tabla 2. Relación de documentos analizados.
Fuente: Elaboración propia.

Resultados

El marco regulatorio de los ACD en Andalucía

La situación legal actual de los ACD responde a la modificación de 2013 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994¹. En su artículo 5, el documento excluye del ámbito de la ley la cesión temporal de viviendas en condiciones de uso inmediato, lo

¹ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas («BOE» nº 134, de 5 de junio de 2013).

que justifica para evitar “situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos”. La inclusión de esta mención responde, evidentemente, a la proliferación de alquileres de corta duración comercializados a través de plataformas digitales del tipo Airbnb. Sin embargo, lo único que explica el apelativo de turístico para este tipo de alquiler es que la vivienda es “comercializada o promocionada en canales de oferta turística” (Jefatura de Estado, 2019). La cuestión es que la representación de estos alquileres en la ley como alojamientos de tipo exclusivamente turístico traslada las competencias de la legislación sobre arrendamientos urbanos a la legislación sobre turismo de las CCAA.

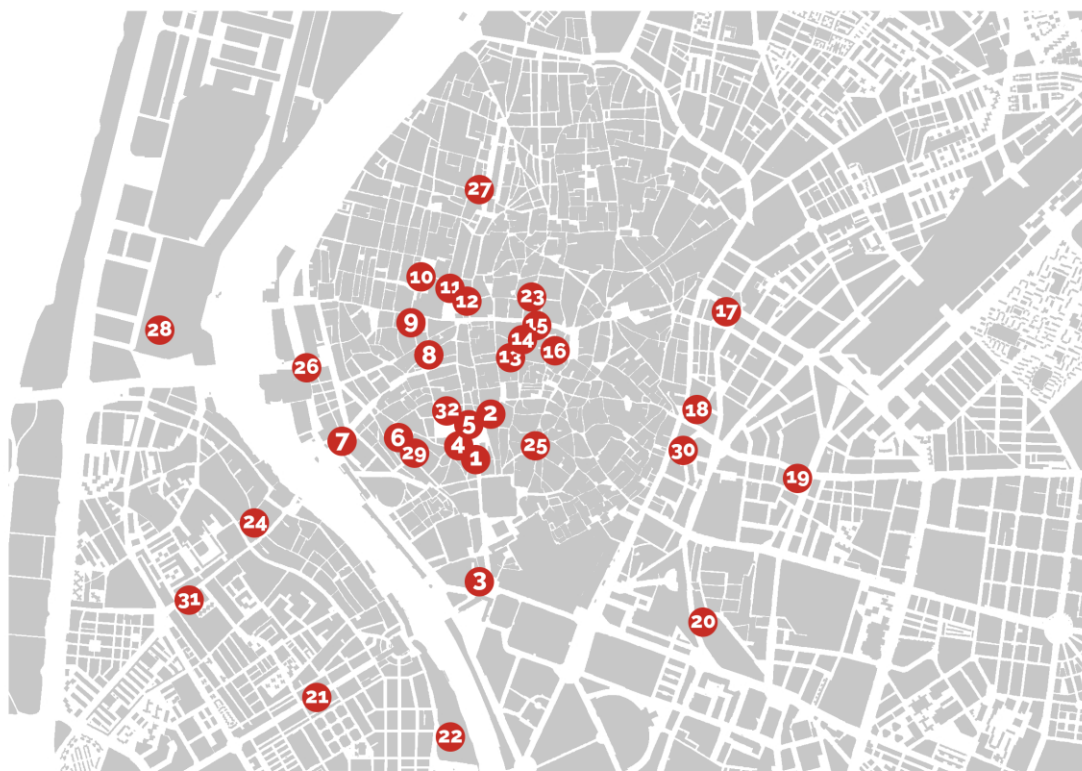
A partir de este momento surgen toda una serie de decretos de las CCAA dirigidos a establecer unas garantías mínimas de habitabilidad y seguridad. En Andalucía se emite el Decreto 28/2016 de 2 de febrero de regulación de viviendas y apartamentos turísticos (Consejería de Turismo y Deporte, 2016). El decreto andaluz establece la denominación de Vivienda con Fines Turísticos (VFT), definidos como inmuebles sobre suelos urbanos residenciales pero que ofrecen un servicio de alojamiento. La diferencia fundamental con los apartamentos turísticos convencionales (AT) es precisamente que estos se encuentran sobre suelos destinados a usos comerciales². El decreto andaluz considera la actividad turística de las ACD como accesoria o temporal, lo que en principio justificaría su tolerancia en suelos residenciales. La norma se autojustifica en los cambios tecnológicos y culturales, que identifica con el deseo de los turistas de mantener una relación directa con los residentes, idea que se refleja en el lema de Airbnb *Like a local*.

El decreto andaluz se limita a legalizar la oferta aparecida por medio de las plataformas, sin imponer apenas condiciones. De esta manera, se legaliza un creciente mercado de alquileres desregulado, alimentado en gran medida por la demanda turística de las ciudades andaluzas, pero cuya única característica inalienable es, en realidad, la de ser una actividad de alojamiento temporal remunerado sobre suelos de uso residencial. Esta cuestión es clave, ya que implica que un alquiler de este tipo puede pasar fácilmente al alquiler convencional y viceversa, conectando ambos mercados y generando potencialmente problemas de suministro e inflación en el mercado de alquiler residencial (Jover y Berraquero, 2020).

El Ayuntamiento de Cádiz aprobó en noviembre de 2021 la modificación del PGOU en relación con los ACD, después de una dura tramitación (Ayuntamiento de Cádiz, 2022). Seguidamente, el Ayuntamiento de Sevilla aprobó su propia modificación con un sentido muy similar (Ayuntamiento de Sevilla, 2022). Dentro de las competencias de estos ayuntamientos sobre usos del suelo, las normativas pasaron a considerar los ACD uso comercial de “hospedaje”, lo que limita dónde puede instalarse un uso de este tipo: generalmente plantas baja y primera con acceso

² Lo que se regula a partir del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos («BOE» nº 90, de 11 de mayo de 2010).

Figura 1. Grandes hoteles abiertos, en construcción o anunciados públicamente desde 2015.



estrellas	nombre hotel	grupo inversor	ubicación	actividad anterior
1 ****	Soho Boutique Hotels	socimi de fam. Garcia Baquero	C/ Constitución	comercial (FNAC, Banco Urquijo)
2 *****	Nobu Hotel Sevilla	Millenium Hotels Real Estate	Plz. San Francisco	Bankia (Caja Granada) + residencial
3 *****	Hotel Tayko Sevilla	Euroglobal Investments	Prta. de Jerez	hostal y cafetería Coliseo
4 ****	AC Hotels (Marriott)	Drago capital y Atitlan	C/ Fdez. y Glez.	sede Banco de Andalucía
5	<i>sin información</i>	socimi de fam. Tous	Plz. Nueva	oficinas (sede Telefónica)
6 ****	Vincci Hotels	Caixabank	Plz. Molviedro	residencial
7 *****	Hotel Lobby Room	Real Maestranza + emp. local	C/ Reyes Católicos	ampliación con edificio residencial
8 *****	Radisson Collection Hotel	Millenium Hotels Real Estate	Plz. Magdalena y C/Rioja	comercial (El Corte Inglés, sede BBVA)
9 ****	Plácido y Grata Hotel	Hygge Sevilla SLU	C/ Monsalves	residencial
10 *****	Thompson Sevilla	Grupo Baraka	Plz. Gavidia	comisaría de policía
11 ****	Sercotel Plaza del Duque	Zicotz (permuta con Estado)	Plz. Duque	oficinas (sede CCOO)
12 *****	Hotel Don Ramón (Kaizen)	Novosinda SL	C/ Trajano	sede Cámara Agraria de Sevilla
13 *****	H10 Casa de la Plata	H10 Hotels	C/ Lagar	comercial (Almacenes Vilima)
14 *****	Hotel Cetina	Hermanos Egea	C/ Puente y Pellón	comercial (Almacenes Arias)
15 ****	Hotel abba Sevilla	Sacyr	Plz. Encarnación	sede Hacienda municipal
16 *****	Hotel Unuk	Unuk Sevilla Centro SL	C/ Ortiz de Zúñiga	residencial y almacén
17 ****	Hotel Catalonia Santa Justa	Catalonia Hotels & Resorts	C/ Vara del Rey	ampliación con edificio residencial
18	<i>sin información</i>	Soc. Convento de S. Agustín	C/ S. Alonso de Orozco	Convento de S. Agustín sin uso
19 ***	Ibis Styles Santa Justa	Bouygues Inmobiliaria	Avd. Buhaira	oficinas (antigua sede Abengoa)
20 ****	Hotel Giralda Center	Noga Desarrollos inmb. SL	C/ Juan de Mata Carriazo	sin uso (suelo ferroviario)
21 ****	Eurostars Guadalquivir	Insur Patrimonial SL	Avd. República Argentina	oficinas
22	<i>sin información</i>	fondo KKH	C/ Juan Seb. Elcano	fábrica de tabacos Altadis
23 ****	Hotel Casa de Indias	Las Tinajuelas SL	Plz. Encarnación	residencial
24 ***	Hotel Triana Montalván	empresarios locales	C/ Alfarería	fábrica de cerámica
25 ***	Joya del Casco Boutique	grupo Shiadu	C/ Argote de Molina	residencial
26 **	Hotel Petit Palace Vargas	Hotelatelier	Plz. de la Legión	residencial
27	<i>sin información</i>	empresarios locales	Alameda de Hércules	dotacional (SIPS) + residencial
28 *****	Eurostars Torre Sevilla	Puerto Triana, Caixabank	Plz. Alcalde S. Monteseirín	sin uso (suelo Expo 92)
29 *****	Hotel Mercer	Mercer Sevilla SLU	C/ Castelar	residencial
30	The Central House	fondo Hostel Experiences FCR	C/ Florida	oficinas + residencial
31 *****	Cavalta Boutique Hotel	Audentis Gestion SL	C/ San Jacinto	residencial
32	<i>sin información</i>	fondo Shaftesbury Asset Mgmt	Plz. Nueva	comercial (tiendas y oficinas)

Fuente: elaboración propia a partir de noticias de prensa.

independiente. En ambos casos, la normativa no tiene efectos retroactivos y el anuncio de la regulación espoleó la inscripción en el registro andaluz de miles de viviendas (ver Díaz Parra y Barrero Rescalvo, 2023). Por otro lado, en Sevilla las restricciones afectarán principalmente a los pequeños propietarios, mientras los grandes inversores y gestores pueden seguir convirtiendo edificios enteros en AT y hoteles, algo que se ha intensificado durante la pandemia (Figura 1). Por el contrario, la regulación de Cádiz afecta al conjunto del alojamiento turístico.

Ideología neoliberal y el mito de la economía colaborativa

La laxitud de la regulación sobre los ACD lleva implícita la idea de que las nuevas tecnologías digitales generan mercados que son imposibles de regular. Esta creencia se encuentra también muy presente en los propietarios de ACD. Por ejemplo, oponiéndose a que se estableciese una regulación más restrictiva, un entrevistado señalaba que “le están poniendo puertas a internet, que es como ponerle puertas al campo” (MA6_43_AVVA). La defensa de una perspectiva neoliberal, que coincide con sus más inmediatos intereses, queda clara en gran parte de las entrevistas:

[...] en cualquier momento puedes cambiar de opinión, porque tú puedes estar alquilando de esta manera durante un año probando y al año siguiente, si quieres alquilarlo de la otra manera, lo puedes hacer. Claro, en el caso contrario, no, porque normalmente se te mete un inquilino un año y ellos quieren prorrogarlo si están cómodos. Entonces te quedas atado a un inquilino durante mínimo cinco años (MA4_16).

[...] Tu piso es tuyo, tu vivienda es tuya, es una propiedad privada y tú con tu vivienda puedes hacer lo que, dentro de la ley, lo que a ti te dé la gana. Y si tú tienes un apartamento, por mucho que tenga 50 metros, tú lo quieras alquilar a 900, es tuyo y si hay alguien que te lo paga.... punto, no hay más (SE2_2).

Los propietarios y profesionales del sector prefieren por estas razones el alquiler turístico frente al alquiler convencional. De partida, las justificaciones tienen principalmente carácter crematístico, especialmente en los proveedores más especializados y empresas gestoras. Sin embargo, como también apuntan Yrigoy et al (2022) para el caso de Palma, este motivo rara vez se menciona en primer lugar, sino que se maquilla aludiendo otras razones. La primera sería las difíciles condiciones de la LAU vigente (modificación de 2019), que «no protege precisamente al propietario» (SE3_260_AVVA) frente a impagos y *okupaciones*:

[...] la tranquilidad, sobre todo ahora que nos están bombardeando con el tema de la *okupación* y es que la vivienda es tuya [...]. Ahora han cambiado la ley, antes cuando tú estabas un año, tenías que renovar a tu inquilino tres años, y ahora se renueva el contrato automáticamente hasta cinco años, y con esto [alquiler turístico] no tienes ese problema (GRI_30).

Los intermediarios hacen hincapié en la importancia de la disponibilidad permanente de la vivienda para el propietario o el cuidado mantenimiento que reciben en este tipo de alquiler. Estos elementos pondrían en valor el trabajo de los

intermediarios profesionales y justifican la parte de la renta que va a parar a ellos. Tanto para propietarios como para profesionales, el discurso del libre mercado y de la futilidad de su regulación es coherente con sus intereses materiales. La posibilidad de evadirse de la regulación sobre alquileres, gracias a las plataformas, les permiten incrementar las rentas, de donde se alimentan los ingresos de profesionales, inversores y propietarios. Para estos últimos, además, permitirían una mayor libertad a la hora de gestionar su activo inmobiliario y una aparente mayor seguridad jurídica.

Sin abandonar el discurso de libre mercado, otro discurso legitimador de la actividad económica con estas viviendas es la de la profesionalización, llegando algunos agentes intermediarios a representarse a sí mismos como una especie de hoteles descentralizados. Dicha afirmación busca reivindicar para el mercado de ACD la profesionalidad y el prestigio del sector hostelero tradicional. El «alquiler turístico» sería una versión del alojamiento turístico convencional adaptada a la sociedad de la información: «nosotros funcionamos como una especie de cadena hotelera, es decir, todo está muy estandarizado en ese sentido, nos parecemos mucho a una cadena como un Meliá o como puede ser Barceló, pero en chiquitito» (SE3_260_AVVA). El argumento de la profesionalización se dirige directamente contra la acusación de intrusismo profesional por parte de la industria hotelera.

Una de las características definitorias de este tipo de alquileres, según el decreto andaluz, es que no suponen la actividad económica principal para el propietario, base de la justificación de la realización de una actividad económica sobre suelos residenciales que no contemplaban ese uso. Este último argumento se apoya en el discurso ideológico de la economía colaborativa y en la caracterización de los propietarios como agentes no-comerciales, no-profesionales, etcétera, a menudo movilizados por inquietudes de carácter no económico.

El discurso de la economía colaborativa aparece principalmente en los pequeños propietarios, pero también se utiliza y sirve a conveniencia de los grandes propietarios y de los agentes más profesionalizados. El discurso se aleja de los intereses puramente pecuniarios para reivindicar el opuesto a lo que sería un planteamiento neoliberal, es decir, la gestión de un recurso (el alojamiento) en función de su valor de uso y no del valor de cambio que pudiera tener en el mercado. Los ACD permiten a los visitantes acercarse a las formas de vida de las ciudades andaluzas y buscando su “idiosincrasia”, experiencias “auténticas”, en un discurso que intenta alejarse de las formas de turismo más alienantes (por ejemplo, SE11_1/2_VEAN). Esto funcionaría como una valorización ideológica del producto o una valorización simbólica, con base en cuestiones morales: los agentes no solo se preocupan por su interés particular, también fomentan formas de turismo y consumo sostenibles. Esto puede suponer un valor añadido para la actividad económica y es sin duda parte del márketing comercial de las plataformas de alquileres temporales. Al mismo tiempo, estos discursos morales ofrecen una

representación positiva de las motivaciones del propietario, justificando su actividad de cara a la sociedad. Como afirma la propietaria de un apartamento dentro de la casa-patio donde vive en Córdoba: «Yo quiero servir de nexo entre la cultura y la ciudad. [...] Que la gente que viniera, si fueran artistas y todo eso, pues fuera una forma de conectar con la gente del barrio, que trajeran su arte aquí, nos hemos juntado de distintas nacionalidades» (CO1_1/2_CONVIVIR). Otro propietario que alquila una habitación en su vivienda explica:

Mi razón no es económica. O sea, me viene bien para afrontar gastos de la casa, de la hipoteca y tal, pero no es que yo lo necesitara. No es un negocio, es más bien una experiencia personal. Yo no especulo con el precio, yo normalmente lo pongo a 25 euros. Es verdad que cuando se aproxima fechas señaladas como Semana Santa pues lo subo un poco, pero tampoco lo subo mucho. (SE11_1/2_VEAN)

Algunos discursos ubicados claramente en un marco neoliberal y de libre mercado mencionan que las ideas sobre economía colaborativa que promocionan las plataformas no se ajustan a la realidad: «Mi opinión personal es que eso de economía colaborativa y de vivir como local es el mito, eso es lo que vende Airbnb. Pero eso no es cierto. O sea, no vale, tú [el turista] vives en un edificio, pero realmente tú no interactúas con los locales» (SE5_23). Sin embargo, otros, sin abandonar el discurso de libre mercado, introducen referencias a la economía colaborativa para defender el sector y su capacidad de socializar los beneficios del turismo, incluyendo a agentes que no son grandes capitalistas, y permitiendo un tipo de relaciones no abusivas, incluso simbióticas, entre propietarios e intermediarios.

Sí, es economía colaborativa, porque yo sin tener 20 millones de euros he podido tener un negocio que tiene 200 camas hoteleras. (...) el dinero se quedaba donde se produce, que el dinero no se va fuera. Por ejemplo, si tú miras en Málaga, los hoteles, el beneficio y seguramente en Sevilla, no hay muchos sevillanos que sean propietarios de hoteles. (MA6_43_AVVA).

Según varios entrevistados, las asociaciones de pequeños propietarios, como VEAN, que abanderan el discurso de la economía colaborativa, promueven acciones financiadas y promovidas directamente por Airbnb. Estas asociaciones son las encargadas de llevar el discurso de la economía colaborativa a las instituciones y a la opinión pública, tratando de influir en última instancia sobre la regulación. La propia existencia de este tipo de asociaciones ya apunta que sus intereses no coinciden por completo con los de los grandes agentes del sector. De hecho, los pequeños propietarios acusan a las plataformas de no distinguir entre los diferentes anfitriones (es decir, entre propietarios con una motivación moral o social y especuladores que dañan la imagen de la economía colaborativa), al mismo que colaboran activamente con ellas:

Ellos [Airbnb] nos ayudaron porque tienen más recursos y están interesados en que nosotros colaboremos con ellos y viceversa [...]. A Airbnb le interesa mucho que haya un grupo de ciudadanos que no tiene el nombre de Airbnb y que están luchando por el turismo sostenible, es como una imagen que ellos quieren vender, del tipo de anfitrión que a ellos les interesa vender. [...] A nosotros nos interesa también porque Airbnb es la única plataforma con la que funcionamos (SE11_1/2_VEAN)

Como vemos, los pequeños propietarios asumen ciertas contradicciones: por un lado, culpan a las plataformas de no establecer distinciones entre los tipos de anfitriones y se sienten perjudicados por ello; por otro, llevan a la sociedad toda una batería de representaciones ideológicas progresistas, asignando al sector un carácter socialmente comprometido y sostenible.

Regulación y el mito de la vivienda turística

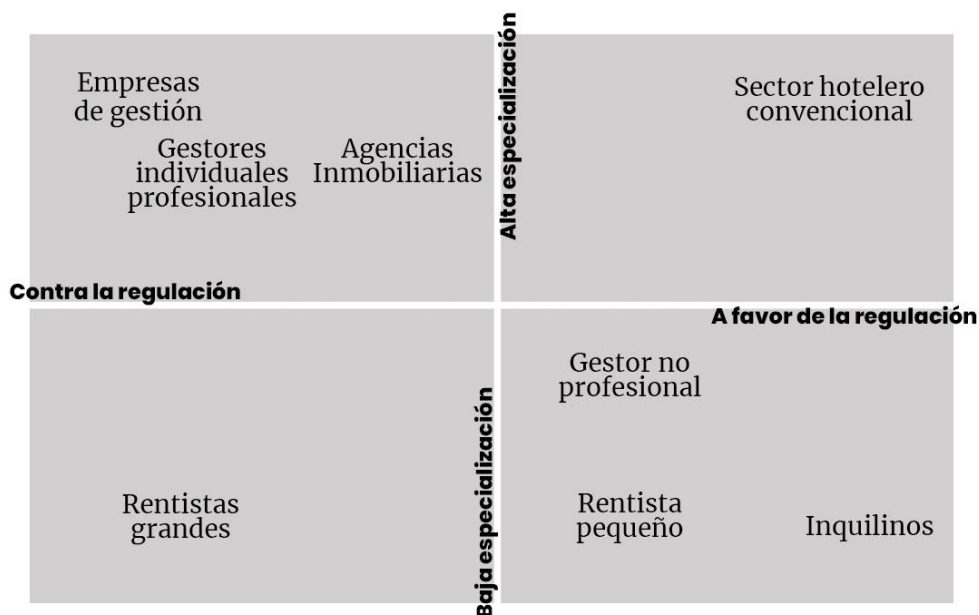
La preocupación por regular las ACD viene en Andalucía de dos fuentes. La principal es la patronal hotelera, que ve disputada su participación en la renta turística. El preámbulo del Decreto Andaluz de 2016 ya recoge lo indicado por la reforma de la LAU acerca de que la proliferación de alquileres temporales podría estar causando intrusismo y competencia desleal en el sector turístico (Consejería de Turismo y Deporte, 2016). La segunda es la preocupación de agentes no de mercado (asociaciones de vecinos, plataformas contra la turistificación y organizaciones dedicadas al derecho a la vivienda) por la sobreexplotación de las áreas históricas y turísticas. Refiriéndose esto tanto a la inflación del alquiler convencional resultante del incremento de ACD, como a las incomodidades para los residentes derivadas del exceso de turistas en el espacio público (Hernández y Barrero, 2022). Esta sensibilidad se plasma especialmente en los informes más vinculados a la situación de la vivienda, que en el marco normativo andaluz son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Este tipo de documentos aparecen preocupados por la preservación del “ambiente de la ciudad” de cara al turismo y su “autenticidad”, así como por evitar la “banalización” del patrimonio (Plan Municipal de Sevilla, pp. 12 y 34). En la modificación del PGOU del Sevilla se hace hincapié en el carácter de “competencia desleal” respecto del sector del alojamiento turístico convencional (Ayuntamiento de Sevilla, 2022). En el caso de Cádiz los ACD eran señalados en los estudios preliminares como una de las causas de la acelerada pérdida de población de los centros históricos (Ayuntamiento de Cádiz, 2022).

Las asociaciones de propietarios, pequeñas y grandes, han sido y siguen siendo abiertamente hostiles a los intentos de regulación de los ayuntamientos. En las entrevistas, propietarios y profesionales del sector se mostraban convencidos de la incompatibilidad de las modificaciones propuestas con el decreto andaluz de 2016. Más allá de esto, el principal argumento contra regulación es la contribución de las ACD al conjunto de la economía. Los entrevistados suelen coincidir en que las ACD han permitido atraer a un mayor número de visitantes, generando empleo y riqueza

para los ciudadanos. Este es también el discurso predominante de cara a la prensa (Guzmán, 2020).

No obstante, también existen diferencias. En las entrevistas hay una correlación evidente entre el grado de especialización de los agentes y la racionalidad liberal o neoliberal, entendiendo por esta la postura frontalmente contraria a la regulación estatal y en de defensa de los mecanismos de autorregulación del mercado (Figura 2). Las grandes empresas gestoras, especialmente las asociadas en AVVA, reproducen algunos de los mitos ideológicos habituales sobre la regulación del alquiler convencional (véase, por ejemplo, Slater, 2021). Uno de ellos sería el de que la regulación haría que tanto la oferta como la calidad de ésta bajase, y que se fomente el mercado negro: «yo creo que eso es un error que lo único que hace es generar más corrupción, más economía sumergida, más gente que supuestamente tiene un piso cerrado y luego los realquila» (SE3_260_AVVA). Otro típico argumento neoliberal sería que la regulación pararía el mecanismo *natural* del mercado. Esta idea se habría reforzado con la pandemia: «siempre le hemos dicho al Ayuntamiento que no hay motivo para que directamente prohíbas las viviendas turísticas en esta zona, porque al final el mercado las va regulando sola y ahora con la pandemia se va a ver» (SE8_30_AVVA).

Figura 2. Especialización de los agentes y posición frente a la regulación.



Fuente: Elaboración propia.

Los intermediarios y empresas gestoras acusan a los hoteleros de querer torcer las dinámicas naturales del mercado en su beneficio, al presionar activamente en favor del establecimiento de mayores controles:

hay unos lobbies fortísimos hoteleros que saben que, si ponen 90 días máximo y dices “esto economía colaborativa”, lo que está es quitando de en medio a empresas como la nuestra. A ellos les interesa esto porque dicen bueno, el particular que coge cuatro perras, pero a [nombre de la empresa] que me la quito de en medio, que es el que a mí me hace daño, claro. (SE3_260_AVVA)

Otros entrevistados discuten la acusación habitualmente arrojada desde el sector hotelero a propósito de la competencia desleal. Los agentes del sector se limitarían a cumplir con el decreto andaluz, que es valorado invariablemente de manera positiva. Denuncian una demonización y criminalización de ciertos sectores políticos (gobierno de Cádiz, el más beligerante contra la turistificación) a los que acusan de manipular a la opinión pública haciéndoles responsables de los precios del alquiler. Las valoraciones sobre el impacto en el mercado son interesantes. Un profesional del sector, implicado en las federaciones de propietarios de ACD, aseguraba que en varias ciudades prohibieron las viviendas turísticas y los precios del alquiler subieron (CA2_120_AVVA), otros afirman simplemente que es falso que la regulación de los ACD vaya a hacer bajar los precios del alquiler convencional (CA4_70).

La estrategia del lobby de los ACD pasa también por intervenir en el resultado final de estas regulaciones, aceptando modificaciones que puedan beneficiar sus intereses. Por ejemplo, un representante de AVVA entrevistado para este trabajo señalaba: «Nosotros ahora estamos proponiendo a la Junta una serie de cambios en el decreto y entre ellos que se reconozca la figura del gestor, porque ahora mismo no existe la figura del gestor, aunque no nos importa que suponga más obligaciones para el gestor, pero sí va en pro y en defensa de esa profesionalización del sector». (CA2_120_AVVA).

Por su lado, los pequeños propietarios representan a las gestoras como aprovechados que especulan con propiedades y trabajo ajenos, devaluando la economía colaborativa. Ante la creciente presencia en el mercado de estos actores mucho más fuertes, los pequeños propietarios se vuelven más proclives a establecer algún tipo de regulación que les beneficie. La exclusión de nuevos competidores es un argumento diametralmente opuesto al del libre mercado pero que encuentra buena acogida entre los pequeños propietarios de ACD: «A mí me gustaría que se regulara, que hubiera limitaciones en los barrios, que si ahora hay 100 que hubiera solamente 20 por ejemplo y el resto se dedique a alquiler por años o indefinido» (CA3_1).

Esta posición ambigua respecto de la regulación intenta mostrarse desinteresada, pero inevitablemente está lejos de serlo. Los pequeños propietarios entienden que el problema se debe a que «se ha ido de las manos» una actividad que en su inicio era socialmente positiva, debido a la introducción de intermediarios y grandes inversores: «Sí es verdad que hay que regular un poco y limitar los apartamentos turísticos, sobre todo limitar a estas empresas que tienen muchas, limitar el número de apartamentos que puede tener cada empresa o cada

propietario» (GR4_1). Por ello, entienden que es necesario que en las diferentes iniciativas de regulación que se están tramitando distingan entre empresas y emprendedores individuales: «nos tratan [la opinión pública] como empresas hoteleras y no somos empresas hoteleras, somos familia y ciudadanos de Sevilla que intentan algunos ganarse la vida con esto y otros tener un tipo de experiencia, aunque si no hay un intercambio económico evidentemente no tiene sentido» (SE11_1/2_VEAN).

La regulación de Sevilla coincide en gran medida con los intereses expresados por los pequeños propietarios de limitar la entrada de nuevo competidores y, especialmente, las quejas del sector hotelero frente al intrusismo. La ordenación en Cádiz, por el contrario, ha optado por enfrentarse al conjunto del sector, lo que ha conducido a una aprobación mucho más accidentada. En cualquier caso, la Junta de Andalucía recurrió ambas normativas por invadir sus competencias autonómicas en materia de turismo (R S, 2022 y Durio, 2022). La representación de los ACD como un uso turístico ha alimentado la disputa por las competencias regulatorias entre distintas administraciones y ha permitido que el mercado siga hasta el momento en una situación de desregulación de facto.

Discusión y conclusiones

La legitimación ideológica y moral es un elemento clave en muchos sectores innovadores de la economía. El caso de la economía colaborativa, como enmascaramiento moralista del capitalismo de plataformas, es quizás más evidente que otros. El trabajo ha mostrado cómo las prácticas de los agentes económicos y políticos van acompañadas de representaciones morales del sector que legitiman esta actividad de cara a la sociedad. Esto, no obstante, parte de las propias plataformas. La amable imagen del *host* supone una pantalla tras la cual se encuentran una gran diversidad de agentes con diverso grado de profesionalización e intereses. El lema *like a local*, aunque pueda ser tomado con cinismo por algunos agentes económicos, representa las justificaciones que los propietarios dan de su negocio e incluso la propia justificación de las normas legales encargadas de (des)regular el sector.

Aunque el discurso neoliberal y el de la economía colaborativa sean formalmente opuestos, el caso muestra cómo, en conjunto, funcionan como legitimadores de una misma práctica (capitalismo de plataformas) y de un contexto político-económico, que es el de la ultraliberalización del mercado del alquiler, apoyado por el desarrollo de las nuevas tecnologías. El discurso de la libertad de mercado captura la esencia de los intereses materiales de propietarios, inversores y profesionales con capacidad de capturar parte de las rentas generadas. Por otro lado, el discurso de la economía colaborativa ofrece el complemento de negocio socialmente responsable que hoy está presente en el conjunto del desarrollo urbano capitalista (Swyngedowu, 2011). Los agentes de pequeño tamaño, por marginal que sea su peso en términos económicos, legitiman y otorgan una apariencia de función

social al sector. De ahí el interés por mantenerlos y visibilizarlos desde las propias plataformas, tal y como estudió Yates (2021) y hemos visto en nuestro análisis. La práctica humanista del pequeño propietario que comparte el desayuno con una pareja de turistas justifica de cara a la sociedad el beneficio del fondo de inversión que acapara viviendas y convierte hogares en alquileres de corta duración para visitantes.

El trasfondo ideológico de las plataformas de alquiler de corta duración cuenta con un núcleo básico que es principalmente pragmático y crematístico, basculando entre la defensa de su contribución a la creación de empleo predominante en los partidos políticos con vocación de gobierno y el discurso básicamente neoliberal de los beneficios del mercado y la libertad de iniciativa económica. Aquí, siguiendo a Zizek (2000), la economía colaborativa funciona como un complemento moral, que hace funcionar realmente la ideología del libre mercado, absorbiendo las pretensiones legítimas de una sociedad y una economía más justa y solidaria, preocupada por los pequeños negocios, con una relación humana entre proveedor y cliente, con un tipo de consumo más sostenible y menos alienante, etcétera. En este sentido, no podríamos decir que las masas son simplemente cínicas frente a la ideología. El caso de los ACD muestra la persistente necesidad de representación ideológica de la economía capitalista contemporánea de una manera fantástica, de distorsionar las representaciones hasta convertir los intereses egoístas en la solidaridad más desinteresada. El cinismo del emprendedor neoliberal requiere un contrapunto moral que evite que el capitalismo se muestre en toda su crudeza.

Este dispositivo ideológico no llega a posteriori a justificar una práctica económica preexistente, sino que surge como parte constitutiva de la misma, del desarrollo del sector, de los conflictos entre agentes y, en especial, de aquellos que funcionan en torno a la regulación. Por un lado, el complemento moral de la economía colaborativa es parte de la valorización de la mercancía. Como señalan Gil y Sequera (2020) implica un “valor añadido” al modelo. Estas narrativas le otorgan un plus simbólico a la actividad de alojamiento, que es parte de una valorización simbólica del alquiler turístico que engrosa las rentas monopólicas (Harvey, 2007a, p.203) de manera similar a cualquier actividad de marketing. Por otro lado, es un discurso articulado dentro de las justificaciones y legitimaciones que se emplean en la pugna política de intereses en torno a la regulación del sector, determinante para la mayor o menor apropiación de la renta turística global por parte de uno u otro grupo de agentes.

Por supuesto, que, como apuntan Cocola-Gant et al (2021), las plataformas de alquiler temporal no se ajustan al esquema teórico de la economía colaborativa. La clave es que la economía colaborativa no es un ideal utópico que se busque realizar, como tampoco lo es el neoliberalismo. No son nobles aspiraciones que hayan sido pervertidas en un determinado momento. La economía colaborativa es un discurso ideológico, parte de estrategias de clase, que realiza una representación mistificadora

de una serie de actividades económicas que en el actual marco del capitalismo de plataformas tienen gran protagonismo a la hora de captar las rentas de suelo urbano. No obstante, esta ideología entra de lleno en las representaciones legales que condicionan el funcionamiento del sector. En el caso tratado, la caracterización de la actividad económica como algo que no es la principal actividad del propietario permite esta liberalización de los arrendamientos. Junto a este elemento, la representación legal del alquiler de corta duración como una actividad exclusivamente turística, permite su descentralización y hace que en la práctica la regulación se haga muy complicada, en la maraña de competencias locales sobre usos del suelo, regionales sobre turismo y estatales sobre arrendamientos urbanos. Como es evidente, esto beneficia en última instancia a los defensores de la desregulación.

Una posición crítica en este marco debe partir de no asumir las representaciones ideológicas como evidentes. No dar por cierto lo que los agentes dicen de sí mismos, sino intentar ver más allá de las pantallas que levantan para justificar su beneficio particular. Esto implicaría descartar nociones ideológicas como la de economía colaborativa, que oculta las tendencias a la especialización y la concentración en el sector de los ACD, la noción de host, que oculta la complejidad de los agentes que suministran alojamiento, y la concepción del alquiler temporal como una actividad invariablemente turística, que obstaculiza una correcta regulación del sector. Teniendo esto en cuenta, el reto actual de las fuerzas políticas no debería ser solo hacer efectivas las ordenaciones municipales, sino también procurar por que los ACD sean regulados desde la legislación sobre arrendamientos urbanos y vivienda.

Bibliografía

- Aguilera, Thomas, Artioli, Francesca y Colomb, Claire. 2021. "Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan". *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1689–1712.
<https://doi.org/10.1177/0308518X19862286>
- Amin, Ash. 1994. *Post-Fordism. A reader*. London: Wiley.
- Arias-Sans, Albert y Quagliari-Dominguez, Alan. 2016. "Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona". En *Reinventing the Local in Tourism: Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences*, editado por P. Russo y G. Richards, 209–228. London: Channel View.
- Ayuntamiento de Cádiz. 2022. "Modificación puntual del PGOU de Cádiz para evitar la excesiva turistificación de la ciudad". *BOP de Cádiz* 198, 17 de octubre de 2022.
- Ayuntamiento de Sevilla. 2022. Modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de turismo". *BOP de Sevilla* 129, 7 de junio de 2022.

- Bosma, Jelke y van Doorn, Niels. 2022. "The Gentrification of Airbnb: Closing Rent Gaps Through the Professionalization of Hosting". *Space and Culture*. Epub 13 de Mayo de 2022. DOI: 10.1177/12063312221090606.
- Botsman, Rachel y Rogers, Roo. 2010. *What's mine is yours. The rise of collaborative consumption*. New York: Harper Business.
- Brenner, Neil. 2004. *New State Spaces. Urban Governance And The Rescaling Of Statehood*. Oxford: Oxford University Press.
- Chamusca, Pedro, Rio Fernandes, José, Carvalho, Luis y Mendes, Thiago. 2019. "The role of Airbnb creating a "new"-old city centre: facts, problems and controversies in Porto". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 83. DOI: 10.21138/bage.2820.
- Cócola-Gant, Agustín, Jover, Jaime, Carvalho, Luís y Chamusca, Pedro. 2021. "Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry". *Tourism Management Perspectives*, 40. Epub ahead of print 1 October 2021. DOI: 10.1016/j.tmp.2021.100879.
- Cócola-Gant, Agustín. 2020. "Short-term rentals, Covid-19 and platform capitalism". Extraído de: <https://www.albasud.org/blog/en/1220/short-term-rentals-covid-19-and-platform-capitalism>.
- Cócola-Gant, Agustín y Gago, Ana. 2019. "Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon". *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Consejería de Turismo y Deporte. 2016. "Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos". *BOJA* número 28 de 11/02/2016. Extraído de: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/6>
- Dean, Jodi. 2009. *Democracy and other neoliberal fantasies: Communicative capitalism and left politics*. Durham: Duke University Press.
- Delgado, Manuel. 2011. *El espacio público como ideología*. Madrid: Catarat
- Díaz Parra, Ibán y Barrero Rescalvo, María (Eds.) (2023) *Turismo, desarrollo urbano y crisis en las grandes ciudades andaluzas*. Granada: Comares.
- Dolnicar, Sara. 2019. "A review of research into paid online peer-to-peer accommodation: Launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on peer-to-peer accommodation". *Annals of Tourism Research* 75: 248-264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.02.003>
- Dredge, Dianne y Gyimóthy, Szilvia. 2015. "The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices". *Tourism recreation research*, 40(3): 286-302. <https://doi.org/10.1080/02508281.2015.1086076>

- Durio, Pablo Manuel. 2022. "Una denuncia del sector de las viviendas turísticas motiva el recurso contra el cambio de PGOU de Cádiz". *Diario de Cádiz* 13 de diciembre de 2022. Extraído de:
https://www.diariodecadiz.es/cadiz/denuncia-viviendas-turisticas-PGOU-Cadiz_0_1747325795.html
- Eagleton, Terry. 1993. *Ideología, una introducción*. Barcelona: PAidos
- Eagleton, Terry. 2013. *The illusions of postmodernism*. John Wiley & Sons.
- Felson, Marcus y Spaeth, Joe. 1978. "Community structure and collaborative consumption: A routine activity approach". *American behavioral scientist* 21(4): 614-624. <https://doi.org/10.1177/000276427802100411>.
- Ferreri, Mara y Sanyal, Romola. 2018. "Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London". *Urban Studies* 55(15): 3353–3368. <https://doi.dox.org/10.1177/0042098017751982>
- Gil, Javier y Sequera, Jorge. 2020. "The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy". *Current Issues in Tourism*. Epub ahead of print 7 May 2020. DOI: 10.1080/13683500.2020.1757628.
- Guttentag, Daniel. 2015. "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector". *Current issues in Tourism* 18(12): 1192-1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Guzmán, María José. 2020. Sevilla descarta moratorias y da el primer paso para regular los pisos turísticos. *Diario de Sevilla*, 09 Octubre, 2020. Extraído de: https://www.diariodesevilla.es/sevilla/Sevilla-descarta-moratorias-regular-turisticos_0_1508549737.html
- Harvey, David. 2007a. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Harvey, David. 2007b. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal
- Harvey, D. 1989. *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Hernández Conde, M. y Barrero Rescalvo, M. 2022. Resistencias al turismo urbano: discursos y protestas de los movimientos sociales andaluces en el último ciclo. En I. Díaz-Parra y M. Barrero-Rescalvo (Eds.), *Turismo, desarrollo urbano y crisis en grandes ciudades andaluzas*, pp. 111-125. Granada: Comares.
- Jefatura de Estado. 2019. "Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Texto consolidado a 5/03/2019". BOE-A-1994-26003. Extraído de: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>.
- Jover-Báez, Jover, y Berraquero-Díaz, Luis (2020). ¿Habitantes o visitantes?: el impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 52(206). <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.07>
- Kadi, Justin, Plank, Leonhard y Seidl, Roman. 2019. "Airbnb as a tool for inclusive tourism?" *Tourism Geographies*. Epub ahead of print 22 August 2019. DOI: 10.1080/14616688.2019.1654541

- Katsinas, Philipp. 2021. "Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki". *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1652–1670.
<https://doi.org/10.1177/0308518X21988940>
- Langley, Paul y Leyshon, Andrew. 2017. "Platform capitalism: the intermediation and capitalization of digital economic circulation". *Finance and society* 3(1): 11–31.
- Lefebvre, Henri. 1968. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- Lefebvre, Henri. 1966. *Sociologie de Marx*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Marques Pereira, Sandra. 2022. "Regulation of short-term rentals in Lisbon: strike a balance between tourism dependence and urban life". *Urban Research & Practice* 15(4): 477-504. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1842901>
- Marx, Karl. 1867. *El Capital. Crítica de la economía política. Vol I*. Ciudad de México: Fondo de cultura económica.
- Mayer, Magrit. 2018. "Neoliberalism and the Urban". En *The SAGE handbook of neoliberalism*, editado por Damien Cahill, Melinda Cooper, Martijn Konings y David Primrose, 483-493. Newbury Park: SAGE Publications Ltd.
- Merrifield, Andy. 2014. *The new urban question*. Londres: Pluto Press.
- Müller, Nora, Murray, Ivan y Blázquez-Salom, Maciá. 2021. "Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca)". *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1609–1629.
<https://doi.org/10.1177/0308518X211033307>
- Oram, Andy. 2003. *Peer-to-peer: Harnessing the power of disruptive technologies*. Sebastopol: O'Reilly Media.
- Peck, Jaime, Theodore, Nik y Brenner, Neil. 2009. "Neoliberal Urbanism". *The SAIS Review of International Affairs* 29(1): 49-66. DOI:10.1215/00382876-1548212.
- Pollman, Elizabeth y Barry, Jordan. 2016. "Regulatory entrepreneurship". *Southern California Law Review* 90: 383-397.
- Prahalad, C. K., & Ramaswamy, Venkat. (2004). "Co-creation experiences: The next practice in value creation". *Journal of Interactive Marketing* 18(3): 5–14.
<https://doi.org/10.1002/dir.20015>
- Purcell, M. 2013. "Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City". *Journal of Urban Affairs* 36(1): 141-154.
- Richards, G. W. 2009. *The impact of culture on tourism*. OECD.
- Ritzer, George y Jurgenson, Nathan. 2010. "Production, consumption, prosumption: The nature of capitalism in the age of the digital 'prosumer'". *Journal of consumer culture* 10(1): 13-36.
- R. S. (2022) "La Junta recurre la regulación de las viviendas turísticas de Sevilla". Diario de Sevilla 28 de noviembre de 2022. Extraído de: https://www.diariodesevilla.es/sevilla/Junta-Recurre-regulacion-viviendas-turisticas-Sevilla_0_1742827268.html

- Slater, Tom. 2021. *Shaking Up the City: Ignorance, Inequality, and the Urban Question*. Oakland: University of California Press.
- Smith, Neil. 2002. "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy". *Antipode* 34(3): 427-450.
- Srnicek, Nick. 2017. "The challenges of platform capitalism: understanding the logic of a new business model". *Juncture* 4(23): 254-257.
- Srnicek, Nick. 2018. *Platform capitalism*. New Jersey: John Wiley & Sons.
- Swyngedouw, Eric. 2011. ¡La naturaleza no existe! La sostenibilidad como síntoma de una planificación despolitizada. *Urban* 1, 41-66.
- Tello, Rosa. (Ed.). 2017. *Jean-Pierre Garnier: un sociólogo urbano a contracorriente*. Barcelona: Icaria.
- Wachsmuth, David y Weisler, Alexander. 2018. "Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy". *Environment and Planning A* 50 (6): 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Yates, Luke. 2021. "The 'movement' for deregulation. How platform-sponsored grassroots lobbying is changing politics". University of Manchester. Available at: <https://research.ethicalconsumer.org/sites/default/files/inline-files/Yates%202021%20-%20The%20Airbnb%20Movement%20for%20Deregulation%20report.pdf> (accessed 23 July 2022).
- Yeon, Jihwan, Song, Hyoung Ju y Lee, Seoki. 2020. "Impact of short-term rental regulation on hotel industry: a difference-in-differences approach". *Annals of Tourism Research* 83:102939. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102939>
- Yrigoy, Ismael, Morell, Marc y Müller, Nora. 2022. "Why Do Middle-Class Positions Matter? The Alignment of Short-Term Rental Suppliers to the Interests of Capital". *Antipode* 54(3): 959-978. <https://doi.org/10.1111/anti.12798>
- Yrigoy, Ismael. 2019. "Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain". *Urban Studies* 56(13): 2709–2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>
- Zizek, Slavoj. 1989. *The Sublime Object of Ideology*. NY: Verso.
- Zizek, Slavoj. 1994. *Mapping Ideology*. NY: Verso.
- Zizek, Slavoj. 2000. *The Ticklish Subject: The Absent Centre of Political Ontology*. NY: Verso.
- Zizek, Slavoj. 2009. *First as Tragedy, then as Farce*. NY: Verso.

© Copyright: Ibán Díaz Parra, María Barrero Rescalvo, 2024
© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2024.

Ficha bibliográfica

DÍAZ PARRA, Ibán, BARRERO RESCALVO, María. Los mitos de la economía colaborativa: ideología y regulación de los alquileres de corta duración en el caso andaluz. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 28, Núm. 1(2024), p. 103-129 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2024.28.42289

