



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA

Autor: Diego Seijo Suárez

5º E3 C

Derecho Administrativo

Tutora: Rocío Tarlea Jiménez

Madrid, junio de 2024

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA.....	4
II. MARCO TEÓRICO.....	6
1. CONTEXTO Y DEFINICIÓN DE ALQUILER TURÍSTICO	6
2. ANTECEDENTES DE LA REGULACIÓN EN ESPAÑA Y EL MARCO NORMATIVO ACTUAL	8
3. LA RELACIÓN CON EL DERECHO ADMINISTRATIVO	10
III. REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA	12
1. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ESTATAL	12
2. COMPETENCIAS AUTONÓMICAS	14
3. JURISPRUDENCIA RELEVANTE.....	17
IV. PROBLEMAS REGULATORIOS.....	23
1. REGULACIÓN NO HOMOGÉNEA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.....	23
2. INCIDENCIA DE LOS ORDENAMIENTOS LOCALES EN ESTE ÁMBITO	30
3. DERECHO DE PROPIEDAD VS INTERVENCIÓN PÚBLICA.....	32
V. ANÁLISIS A NIVEL INTERNACIONAL	36
1. PAÍSES EUROPEOS.....	36
2. ESTADOS UNIDOS.....	39
VI. CONCLUSIONES	41

LISTADO DE ABREVIATURAS

- VUT: Viviendas de Uso Turístico
- CNMC: Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia
- CIVUT: Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico
- HUT: licencia específica de Habitaciones de Uso Turístico en Barcelona
- INE: Instituto Nacional de Estadística
- LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo
- TSJ: Tribunal Superior de Justicia

I. INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA

El objetivo principal de este Trabajo de Fin de Grado (TFG) es analizar la regulación de los alquileres turísticos en España desde una perspectiva jurídica, evaluando tanto las normativas autonómicas como las municipales y su impacto en el mercado. Para llevar a cabo este análisis, se ha empleado una metodología cualitativa, basada en la revisión documental y el análisis comparativo de normativas, jurisprudencia y doctrina relevante en la materia.

La primera fase del trabajo ha consistido en un exhaustivo análisis de las leyes, decretos y normativas que regulan los alquileres turísticos en las diferentes comunidades autónomas de España. Se ha consultado una variedad de fuentes legislativas, incluyendo las leyes estatales, leyes autonómicas específicas y decretos municipales. Este análisis se ha complementado con la revisión de informes y estudios elaborados por entidades como la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y otras instituciones públicas y privadas que han abordado la problemática de los alquileres turísticos.

A continuación, se ha realizado una comparación entre las diferentes normativas autonómicas para identificar similitudes y diferencias en la regulación de los alquileres turísticos. Esta comparación se ha centrado en aspectos como los requisitos para la obtención de licencias, las obligaciones de los propietarios, las limitaciones y restricciones impuestas, y las sanciones previstas en caso de incumplimiento. Además, se ha estudiado la jurisprudencia relevante, tanto a nivel nacional como europeo e internacional, para comprender cómo se han interpretado y aplicado estas normativas en casos concretos.

Por su parte, el análisis de la jurisprudencia ha permitido profundizar en la interpretación y aplicación de las normativas sobre alquileres turísticos. Se han revisado sentencias del Tribunal Supremo que han abordado cuestiones clave como la validez de las restricciones impuestas por las administraciones locales, el derecho a la propiedad y la libertad de empresa. Este análisis ha sido fundamental para entender el marco legal en el que se desarrollan las actividades de alquiler turístico y para identificar posibles áreas de conflicto y controversia.

Para finalizar, se ha llevado a cabo una evaluación del impacto de las normativas sobre el mercado de alquiler turístico y la sociedad en general. Se han analizado estudios y datos estadísticos para evaluar cómo las diferentes regulaciones han afectado la oferta y demanda de viviendas turísticas, los precios de los alquileres, y la convivencia en las zonas urbanas. Esta evaluación ha incluido tanto impactos económicos como sociales, considerando aspectos como la gentrificación, la “turistificación” y la “turismofobia”.

II. MARCO TEÓRICO

Este apartado sirve a modo de familiarización con el concepto de alquileres turísticos y toda la esfera jurídico-teórica que los engloba.

1. CONTEXTO Y DEFINICIÓN DE ALQUILER TURÍSTICO

A la hora de entender lo que es un alquiler turístico o vacacional, es importante tener una idea de los orígenes del concepto y de su comercialización.

Como muchas otras industrias, el alquiler turístico que conocemos hoy en día nació en Estados Unidos en el año 1995 a raíz de una iniciativa individual de un programador que buscaba una forma rápida y segura de alquilar su chalé en una estación de esquí en el estado de Colorado. Para ello, David Clause creó su propia página web, VRBO o Vacation Rental by Owners. Así, surgía la primera plataforma de comercialización de alquileres turísticos del mundo. En el caso de Europa, se creó Booking.nl al año de saber del éxito de la página estadounidense, es decir, en 1996. De esta manera, aunque la idea del alquiler turístico ya se había explotado desde mediados del siglo XX, no fue hasta la creación de estas dos sociedades que se vio un auge notorio en el mercado de estos arrendamientos.

En 2007 se dio la explosión más disruptiva de la industria con la creación de la plataforma Airbnb. Al igual que la pionera la web nació en Estados Unidos, en el estado de California, cuando un grupo de estudiantes vio la oportunidad de alquilar habitaciones de su piso a los asistentes de un congreso de diseño que se iba a celebrar en su ciudad. De esta manera quedaba introducido el concepto de alquiler vacacional de habitaciones en el mercado.

En cuanto al concepto, es importante saber que existen distintas definiciones recogidas, pero todas giran en torno a la idea de “estancia temporal”. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), un apartamento turístico es aquel inmueble “*cuyo uso se cede en alquiler de modo habitual para hospedaje ocasional*”.

Aunque no hay duda sobre la validez de esta definición, el desarrollo más completo del concepto lo podemos encontrar en Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU),

texto que en su artículo 5 hace referencia a los arrendamientos que quedan excluidos de su aplicación. Así, en su letra e) el artículo recoge la exclusión de *la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*¹. No obstante, gracias a la contextualización que se ha realizado al principio del apartado, sabemos que desde el 2007, el concepto ha ido evolucionando hasta comprender, no solo la cesión del total de la vivienda, sino también la cesión de parte de esta.

En el caso de la Comunidad de Madrid, se observa de mejor forma la inclusión de los alquileres turísticos parciales, definiéndose el apartamento turístico en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, como: *los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación*². Se entienden por “unidades de alojamiento” cada una de las estancias que componen una casa, de tal manera que quedan incluidos en esta definición los alquileres vacacionales de habitaciones. Además, en el apartado 2 del mismo artículo 2 del Decreto, se conceptúa como figura individual la “vivienda de uso turístico” con la misma definición que se utiliza en la Ley de Arrendamientos Urbanos anteriormente mencionada.

Por tener una última referencia, vamos a atender a la definición del Decreto 75/2020 de Comunidad Autónoma de Cataluña. En este caso, se definen las viviendas de uso turístico (o VUT) como *aquella que es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de inmediata disponibilidad*³. Además, en el mismo artículo, se especifica

¹ Artículo 5 letra e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE 25 de noviembre de 1994).

² Artículo 2.1. del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (BOCM de 31 de julio de 2014).

³ Artículo 221-1-1. del Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña (DOGC de 6 de agosto de 2020)

que este tipo de apartamentos han de cederse en su totalidad, diferenciándose como una figura distinta al igual que se recogía de manera independiente en el Decreto de la Comunidad de Madrid.

Por último, en el Decreto de Cataluña en su artículo 221-1-2. se tiene en cuenta el aspecto temporal de los alquileres vacacionales marcando como límite máximo de estancia 31 días.

Teniendo todo lo anterior en cuenta, se pueden sacar de las distintas definiciones las características comunes de los alquileres vacacionales ya sean de alquiler total o parcial. Un apartamento turístico ha de contar con condiciones de uso inmediato y ha de estar promocionada en canales de oferta turística (Airbnb, Booking, etc.), para cumplir con su finalidad lucrativa. Ha de tratarse de una cesión de carácter temporal no superior a 32 días (diferencia con el alquiler temporal de viviendas) y, en el caso de viviendas de uso turístico, la cesión ha de realizarse en su totalidad. No obstante, como se ha podido apreciar, cada Comunidad tiene competencia exclusiva sobre la normativa de esta cuestión y, por lo tanto, existen diferencias y conflictos que se van a abordar a lo largo del trabajo.

2. ANTECEDENTES DE LA REGULACIÓN EN ESPAÑA Y EL MARCO NORMATIVO ACTUAL

Como se ha comentado en el apartado anterior, el concepto de alquiler turístico nace a mediados del siglo XX, y es en el año 1967 cuando se ve la necesidad de redactar un texto que trate la regulación de este concepto en España. Así, nace la Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico. Según el texto refundido, la motivación de la promulgación de la normativa radicaba en el nacimiento de nuevas modalidades de alojamientos turísticos distintos de los tradicionales hoteleros y en el crecimiento exponencial del turismo en aquella época. La Orden recogía las condiciones mínimas que debían presentar los alojamientos, así como el mobiliario y los servicios mínimos de agua, luz y gas que debían incluir⁴.

⁴ Capítulo II de la Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico (BOE de 28 de enero de 1967).

En los años 80 y tras la aprobación de la Constitución Española en 1978, se decidió actualizar la normativa anterior con motivo de las nuevas tendencias que se venían detectando en el turismo. De esta manera, se aprobó la entrada en vigor del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. Por primera vez, quedaba regulada en España la vivienda como uso turístico, definiéndose como *unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones del mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos*⁵. Con la llegada de esta ley como base del alquiler turístico, las Comunidades Autónomas comenzaban a preparar una regulación propia sobre la materia que se le había cedido de forma exclusiva a través de la Constitución⁶.

No obstante, durante los años siguientes, no hubo gran movilidad por parte de los Gobiernos autonómicos para legislar sobre la materia, salvo algún tímido Decreto en las Islas Baleares y en el País Vasco durante a principios de los años 90. Así, todos los negocios realizados sobre la materia estaban regidos por las disposiciones aplicables del Código Civil y por la LAU (1994), considerándose los contratos de materia civil y residiendo la competencia legislativa en el Estado.

No fue hasta la década de 2010 cuando de verdad hubo una gran oleada de iniciativas legislativas, en gran parte debido también al auge de que supuso la creación de Airbnb en la industria. La pionera dentro de las regulaciones autonómicas fue la Comunidad Valenciana en el año 2009, seguida de Galicia (2011), Cataluña (2012) e Islas Baleares (2012). Sin embargo, el punto de inflexión que empujó a la reconsideración del resto de Comunidades sobre la legislación de la materia fue la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Dicha norma introducía un cambio en la LAU, un cambio que se ha

⁵ Artículo 17 del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales (BOE de 9 de noviembre de 1982).

⁶ En su artículo 148.1.18ª. se recoge la cesión de la promoción y ordenación del turismo a las Comunidades Autónomas en su ámbito territorial.

mencionado anteriormente en este trabajo, que es la exclusión de aplicación del artículo 5 letra e)⁷.

Así, a partir de dicha iniciativa, todas las regulaciones que hacen referencia a los alquileres turísticos en España son de origen y competencia autonómico. Ni que decir tiene que desde las primeras normativas territoriales se han ido introduciendo cambios y restricciones⁸ sobre todo por el crecimiento descontrolado del mercado del alquiler turístico. El intento de control sobre la explotación de las viviendas es cada vez mayor, pero, evidentemente, depende de cada Comunidad Autónoma y es ahí donde nacen las grandes diferencias y los correspondientes conflictos.

3. LA RELACIÓN CON EL DERECHO ADMINISTRATIVO

Según la Enciclopedia Jurídica, el derecho administrativo es *“aquella parte del derecho público interno que determina la organización y comportamiento de la Administración Pública, disciplinando sus relaciones jurídicas con el administrado”*.

Así, esta rama del ámbito jurídico es parte fundamental dentro de un Estado social y democrático de Derecho (como se configura España según el artículo 1 de la Constitución Española) en el que los poderes públicos han de tener una relación directa con los ciudadanos para el cumplimiento de sus funciones y deberes. En conclusión, el derecho administrativo se encarga, no solo de determinar los órganos e instituciones que compongan los medios de las Administraciones Públicas; sino también de tutelar, garantizar y proteger los derechos e intereses generales de las personas

En cuanto a la relación de esta rama con los alquileres turísticos, es necesario tener en cuenta que, aunque el turismo sea un sector predominantemente regido por el derecho privado (que regula las relaciones entre los agentes turísticos y los clientes o consumidores), se trata también de un sector fuertemente intervenido por la

⁷ La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

⁸ Restricciones tanto cuantitativas, como por ejemplo de densidad según la zona del territorio; como cualitativas, como por ejemplo condiciones de seguridad o la obtención de las distintas licencias requeridas.

Administración Pública desde distintos puntos de vista, tanto organizativos como directamente de actividad.

Ya ha quedado claro que son las Comunidades Autónomas las encargadas de legislar en materia de alquileres turísticos según el artículo 148.1 de la Constitución, competencia que se ratificó gracias a la ya mencionada Ley 4/2013. A la hora de desarrollar su normativa, cada Comunidad está ejerciendo de árbitro en una relación de carácter privado (empresario-cliente) susceptible de generar numerosos conflictos y discrepancias. Es así, que la Administración impone numerosas obligaciones en el desarrollo de las actividades turísticas, encontrando normas que está incluso dirigidas de manera directa a los agentes del sector. De esta manera, el ordenamiento jurídico otorga al ente público una presencia vigilante para garantizar la efectividad de sus “reglas” reservando, a la administración, la potestad sancionadora.

Probablemente el intervencionismo del sector público como garante de la actividad turística reside en la importancia del sector en la economía y en la sociedad española. Es la principal actividad económica del país, y España se coloca dentro de los 3 países que más turistas recoge del mundo. Además, el turismo nacional se da también a gran escala y el movimiento dentro de las fronteras supone una gran inyección económica para el funcionamiento del Estado. Que este sector sea de tal importancia para la Administración Pública justifica la necesidad de velar, al mismo tiempo, por los intereses de los propios agentes turísticos y por la protección de sus derechos en la realización de sus actividades.

III. REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA

Este apartado requiere de especial atención para poder abordar los problemas que engloban a las viviendas vacacionales más adelante. La alta diversificación de normativas hace que el estudio de la regulación se complejo y, al mismo tiempo, necesario.

1. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA ESTATAL

Hay que tener en cuenta que los alquileres turísticos y, en especial, las viviendas de uso turístico afectan a distintas materias que han de ser abordadas. Es por esto por lo que, a nivel nacional, se ha intentado atacar el tema por medio de diversas vías.

En la actualidad, los dos aspectos más importantes a tener en cuenta a la hora de estudiar los alquileres vacacionales son, por un lado, las acciones de las comunidades de propietarios (a nivel privado); y por otro lado, el derecho administrativo sancionador, el derecho urbanístico y el derecho tributario potestad de los entes públicos. En otras palabras, por un lado, la vivienda y por otro el turismo.

En primer lugar, desde el punto de vista individual, es necesario abordar la Ley de Propiedad Horizontal. Esta norma no es una regulación expresa del concepto de vivienda de uso turístico, sin embargo, dentro de la regulación que aborda sobre las comunidades de vecinos, contempla la posibilidad de prohibir el establecimiento de viviendas de este tipo. De esta manera, afecta directamente a los alquileres y su influencia es de gran importancia.

Según la norma, *al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*⁹. De esta manera, se enumeran 3 supuestos a raíz de los cuales la comunidad de vecinos puede solicitar la cesación de la actividad turística.

⁹ Artículo 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE de 23 de julio de 1960).

El primero es por prohibición expresa en los estatutos de la comunidad. Para que se pueda imponer la cesación de la actividad por este motivo, es necesario que haya una referencia directa a la imposibilidad del destino de las viviendas a un fin turístico; o bien una referencia indirecta. Esta referencia indirecta, puede recogerse como una citación “activa”, como la prohibición de realizar cualquier tipo de actividad económica en los apartamentos, por ejemplo; o como una citación “pasiva”¹⁰, recogiendo la posibilidad única de destinar los pisos a la vivienda. En este último caso, se tendría que estudiar cada estatuto de manera individualizada.

Además, es importante saber que, de no existir la prohibición en los estatutos originales, se requiere del voto favorable de tres quintas partes del total de los propietarios para incluirla (artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal¹¹). Del mismo modo, la prohibición ha de ser anterior al inicio de la actividad, careciendo por tanto de carácter retroactivo.

El segundo supuesto se da cuando el alquiler turístico pueda resultar dañoso para la finca. Se entiende que el término “dañoso” se refiere a un menoscabo económico del valor del inmueble que afecta de forma directa a los vecinos al tratarse de una comunidad de propietarios. Evidentemente y aunque la actividad como tal no suponga un daño directo a la comunidad, sus derivados sí lo pueden ser, ya sea por los clientes que se hospeden o por la logística que conlleve el negocio. De todas maneras, sería necesario probar que efectivamente el hecho de existir este tipo de vivienda en el edificio daña la finca.

Por último, el tercer supuesto de prohibición se da por el hecho de que la actividad sea “molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita”. En este aspecto, el concepto más usual que se suele alegar es el de molesta. El resto de las situaciones son más fáciles de percibirse de manera objetiva, sin embargo, en el caso de la molestia ha sido necesaria la intervención de los tribunales y, por tanto, la aplicación de la jurisprudencia para determinar los supuestos en los que la misma pueda darse. Así, se obtienen varias notas

¹⁰ Prohibición implícita.

¹¹ *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.*

de lo aplicado por el poder judicial en distintas ocasiones: en primer lugar, que el alquiler turístico como tal no es una actividad “molesta” en su naturaleza; en segundo lugar, que para que existe molestia la actividad ha de darse de manera permanente y con notoria incomodidad dentro de los parámetros de la normal vecindad (ya sea por su intensidad o por su duración); y, por último, que puede concebirse incluso de manera preventiva una actividad como molesta, de tal forma que no se llegue a realizar la misma en ningún momento.

En cuanto a la dimensión turística mencionada al principio del apartado, se engloba todo lo relacionado con los entes públicos. Sin embargo, a nivel estatal, lo único que se podría tener en cuenta son ciertos aspectos de la legislación tributaria. Esto se debe a que en todo lo demás las competencias quedan cedidas a las comunidades autónomas y, a nivel urbanístico, rigen los entes públicos locales.

Dentro del ámbito fiscal, la Directiva 2021/514 del Consejo de la Unión Europea ha determinado ciertos cambios que afectan directamente al sector de las viviendas de uso turístico y a sus propietarios. Esta directiva, conocida como DAC7, entró en vigor el 1 de enero del año 2023 para imponer en Europa nuevas obligaciones fiscales y legales para las VUT, en concreto, busca dar un salto en términos de transparencia y facilidad de información fiscal entre los estados miembro. Busca acabar con las posibles lagunas legales existentes y determinar un sistema impositivo en el sector que sea acorde a los ingresos generados en las distintas plataformas digitales.

2. COMPETENCIAS AUTONÓMICAS

La Ley 4/2013, de 4 de julio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, como ya se ha comentado en este trabajo, modificó el artículo 5 de la LAU. En su artículo primero apartado dos, sobre la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley 4/2013 establece que el artículo 5 de la LAU queda redactado de tal forma que se añada una letra “e” con la siguiente redacción: “*La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*”.

Así, las comunidades autónomas asumen la competencia sobre las viviendas de uso turístico dentro de las normas relativas a la ordenación del turismo. Esta materia es atribuida a las comunidades por la Constitución en su artículo 148.1.18º, artículo al que ya se había hecho referencia en este trabajo en el apartado II.2. De esta forma, desde aquella Ley 4/2013 las distintas comunidades han ido aprobando sus respectivas normativas para poder regular estas viviendas de uso turístico.

Las comunidades autónomas han coincidido, prácticamente en su totalidad, en incluir las VUT dentro de la Ley de Turismo de cada una de ellas. De esta forma, la mayoría de ellas, recogen la definición de este concepto dentro de estas leyes y es a continuación cuando, mediante decretos más específicos, desarrollan la normativa de las viviendas de uso turístico. No obstante sigue habiendo casos en los que la definición del concepto se recoge directamente en el decreto que regule la materia.

En el caso de Andalucía, por ejemplo, se recoge en la Ley de Turismo de Andalucía 13/2011, de 23 de diciembre, la definición de las viviendas de uso turístico como aquellas *ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos*¹². Además, incluye el aspecto temporal de estos inmuebles y de estos servicios estipulando que no se incluyen las cesiones que sean superiores a dos meses. La definición del concepto sigue la misma línea en todas las comunidades pero, evidentemente, con diferencias de matices en cada una de ellas.

En todas las comunidades se alude al aspecto temporal como condición fundamental para que los inmuebles puedan considerarse como viviendas turísticas. Este aspecto varía en función de cada normativa, siendo el límite máximo de la sesión de entre 1 (Aragón por ejemplo) y 3 meses (en el caso de Galicia) según qué comunidad.

Otra característica común es la necesidad de tener que arrendar la vivienda en su totalidad, de tal manera que en algunas comunidades autónomas como Asturias o Castilla y León

¹² Artículo 3 de la Ley de Turismo de Andalucía 13/2011, de 23 de diciembre.

se realice una distinción conceptual entre vivienda vacacional y vivienda de uso turístico según sean arrendadas por estancias o en su totalidad.

Las VUT deben de ser de inmediata disponibilidad y contar con los servicios suficientes para una cesión normal de la vivienda. Todas las comunidades coinciden en la necesidad de esta característica: “condiciones de inmediata disponibilidad”, en el caso de Cataluña; “amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato”, en la Comunidad de Madrid; o “debidamente dotadas de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación temporal” en el caso de Murcia.

Un último aspecto común que mencionar es la necesidad de habitualidad de la actividad de cesión por parte del propietario de la vivienda. Según qué comunidad autónoma, esta habitualidad se puede cumplir de diferentes maneras. No obstante, cuando encontramos este concepto en las definiciones de las viviendas de uso turístico, lo que se entiende es la existencia del aspecto profesional en el desempeño de la actividad por parte del propietario. En la Comunidad Valenciana, por ejemplo, el Decreto 92/2009, de 3 de julio por el que aprueba el Reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras de la Comunidad Valenciana concibe la habitualidad cuando la cesión del inmueble lo haga una empresa, cuando se faciliten servicios propios del sector hotelero o cuando se utilicen canales de comercialización turística.

Por otro lado, desde un punto de vista contrario, en Extremadura se ha eliminado el carácter profesional de la habitualidad basando todo su fundamento en la temporalidad. Así, esta comunidad concibe un concepto de empresas turísticas donde quedan incluidas tanto las personas físicas como las personas jurídicas que reciban contraprestación a cambio de prestar servicios relacionados con el turismo, ya sea de manera permanente o temporal. La Comunidad de Madrid comparte el mismo enfoque que Extremadura. En este caso, se establece que el servicio debe ser prestado de manera profesional y habitual, entiendo dicha habitualidad como el ejercicio de la actividad por un periodo mínimo de tres meses continuados durante un año natural.

Todos estos aspectos se obtienen únicamente de la definición de cada comunidad autónoma, siendo una obviedad la cantidad de diferencias que existen entre unas y otras

en cuenta que se indaga un poco más en las normativas autonómicas de cada una. Además, estas legislaciones continúan cambiando a lo largo del tiempo. En Andalucía, por ejemplo, se acaba de aprobar el Decreto 31/2024, de 29 de enero por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimiento de apartamentos turísticos y hoteleros. Este decreto trae modificaciones sustanciales para las viviendas de uso turístico en Andalucía e incluso se mete en debates legales en cuanto a la concepción o no de estos servicios como actividades económicas, algo que se aborda en el siguiente apartado.

3. JURISPRUDENCIA RELEVANTE

En la materia relacionada con las VUT existe un gran número de sentencias que deben de abordarse para poder comprender con mayor profundidad la legislación que las rodea. Dentro de la jurisprudencia más relevante se encuentran numerosas sentencias del Tribunal Supremo que abordan distintos puntos en cuanto a este tipo de inmuebles, desde aspectos temporales y espaciales, a su concepción como actividad económica y las posibles competencias que los ayuntamientos puedan tener sobre ellos.

- STS 625/2020, 1 de junio

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y la Administración General del Estado interponen recurso de casación ante el Tribunal Supremo ante la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia que fue favorable a la parte recurrida, la Axencia de Turismo de Galicia.

En este litigio se abordan varios puntos relacionados con el Decreto gallego 12/2007 por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Entre estos puntos, se trata la limitación del periodo de alojamiento turístico a tres meses, recogido en el artículo 9.1 del Decreto¹³, en relación con el libre ejercicio de la prestación del servicio turístico por parte del propietario. El Abogado del Estado, en representación de la parte recurrente, alega que este precepto no queda amparado por el artículo 36 de la

¹³ Artículo 9.1: *El plazo de duración de la estancia será el que libremente se acuerde entre las partes en el momento de la contratación. El periodo de alojamiento continuado no podrá exceder de tres meses...*

Ley del Turismo de Galicia que trata la libertad de empresa, establecimiento y prestación de servicios porque supone una restricción de, precisamente, la libertad del empresario y de los ciudadanos.

El Tribunal Supremo, no obstante, reitera lo establecido por Tribunal Superior de Justicia en tanto que, aunque no se establece un periodo máximo de estancia en la Ley de Turismo de Galicia, sí se aboga por el carácter temporal de la cesión de la vivienda, de tal manera que el periodo de tiempo máximo elegido (tres meses) para determinar dicha temporalidad se considera “neutral y ponderado”. El Tribunal añade que esta limitación no debe de ser concebida como una prohibición como tal, sino como un tope para saber que los arrendamientos turísticos que lo superen quedan fuera de la regulación del Decreto en cuestión, teniendo que analizar cuál sería el régimen jurídico aplicable.

Además, se hace alusión a otra sentencia previa sobre la misma cuestión en la Comunidad de Castilla y León. STS 24 de septiembre 2019 en la que el Tribunal niega la ilegitimidad del límite temporal máximo de estancia de 2 meses por el carácter temporal del hospedaje¹⁴. En esta misma resolución, se habla, además, de la condición de habitualidad en cuanto a las viviendas de uso turístico, en el sentido de que la actividad ha de ser realizada por tiempo que exceda un mes en el cómputo de un año. Se realizó la misma alegación en cuanto a la restricción de la libertad empresarial, pero del mismo modo fue rechazada al considerar el Tribunal que dicho requisito era razonable para poder materializar la habitualidad de la explotación de la vivienda de uso turístico.

- STS 5199/2023, de 29 de noviembre y STS 5058/2023, de 27 de noviembre

Desde la aparición y el posterior auge continuado de las viviendas de uso turístico en España se ha abierto un debate sobre considerar o no, esta prestación de servicio, como una actividad económica.

Desde el punto de vista del derecho tributario, únicamente existen dos supuestos en los cuales los rendimientos obtenidos por el arrendamiento tendrían la consideración de actividad económica. Esto es, por un lado, cuando se presten servicios propios de la

¹⁴ STS 24 de septiembre 2019: (sobre la limitación) “...por su propia naturaleza, no puede considerarse como una restricción ilegítima al ejercicio de la actividad...”

industria hotelera¹⁵; o por otro lado, cuando para desarrollar la actividad se cuente con un empleado con contrato laboral a jornada completa. Así, es en estos dos casos cuando, a nivel fiscal, los rendimientos obtenidos del alquiler de una vivienda de uso turístico se consideran de actividades económicas y tributan como tal (en lugar de como rendimientos de capital inmobiliario).

No obstante, existe una diferencia importante a la hora de hablar de apartamentos turísticos. La distinción entre estos y las viviendas de uso turístico reside en que, los primeros están destinados a su uso comercial y, por tanto, al mero alojamiento de turistas. Pueden ser edificios enteros o conjuntos de más de dos inmuebles en un mismo edificio. Mientras que son muchos los juristas que defienden el carácter residencial de las VUT así como su usual propiedad individual en lugar de la gestión bajo el principio de unidad empresarial propia de los apartamentos turísticos.

De esta manera, el Tribunal Supremo ha avalado el veto de los apartamentos turísticos dentro del derecho privado, esto es, en las comunidades de vecinos. Así, en la sentencia 5199/2023 son los propietarios de las viviendas en régimen de alquiler vacacional los que interponen la demanda para determinar que dichos inmuebles no quedan incluidos en la cláusula estatutaria destinada a la prohibición de actividades empresariales en el edificio. El artículo en cuestión y analizado en la sentencia del Tribunal dispone que *queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad del portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado*¹⁶.

En este sentido, el Tribunal ha decidido considerar como actividad económica no solo los apartamentos turísticos, sino cualquier tipo de alquiler vacacional (esto es, incluyéndose las viviendas de uso turístico). La sala de lo Civil ha visto clave las consideraciones recogidas por el ayuntamiento de San Sebastián y el carácter necesario de una prestación de servicio a cambio una contraprestación y su

¹⁵ Como son: recepción y atención permanente y continuada al cliente, limpieza periódica del alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, prestación de servicios como lavandería, guarda de maletas, etc., y prestación de servicios de alimentación o restauración.

¹⁶ Artículo 5 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios XXX de San Sebastián.

consiguiente beneficio económico para el propietario del inmueble. Así, quedan unificados todos los alquileres de índole turístico al considerarse todos ellos como actividad económica dentro del derecho privado.

A la misma conclusión llega el Tribunal en la Sentencia 5058/2023 en la que trata un caso similar en la ciudad de Oviedo. No obstante, a mi parecer, podría llegar a excluirse en este caso las viviendas de uso turístico de la prohibición estatutaria. Esto se debe a que la restricción en los estatutos de esta Comunidad de Propietarios “la Jirafa Élite” ordena el cese de “actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales” reservando el uso de los inmuebles a actividades únicamente de carácter residencial, carácter que puede considerarse existente en una vivienda de uso turístico. Además el Tribunal ve, en este caso, que existe una actividad económica por la “naturaleza empresarial y comercial (de la actividad), prestada por una sociedad mercantil”; naturaleza de la que puede carecer una VUT si no es explotada de manera profesional.

De hecho, antes de llegar la sentencia del Supremo en este asunto, tanto el juez de primera instancia como la Audiencia Provincial de Asturias consideraron la VUT en cuestión como un uso residencial, afirmando la Audiencia que era necesario realizar una distinción entre la regulación administrativa (donde no se consideran actividad económica) y la regulación civil.

En definitiva, aun existiendo sentencias al respecto, la concepción de las viviendas de uso turístico como actividad económica sigue siendo un tema controvertido y más aún cuando varía tanto según a qué rama del derecho se le pregunte.

- STS de 19 de noviembre de 2020, recurso número 5958/2019

En esta sentencia se resuelve recurso de casación interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia¹⁷ contra el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao.

¹⁷ CNMC

La Comisión defiende que la puesta en marcha de dicho plan atenta contra la libertad de empresa y la libre prestación de servicios de los propietarios de las viviendas de uso turístico y demás inmuebles de tales características. Más concretamente, afirma que la medida vulnera el interés general y traba de, manera clara, la entrada y continuidad de los agentes necesarios en el mercado al limitar sus posibilidades en la manera de competir y ofrecer sus productos al sector.

Así, el Tribunal lo que debía determinar era la competencia del ente local público, la competencia del Ayuntamiento de Bilbao, en relación con la regulación del uso de alojamientos turísticos en los planes generales de ordenación urbana. Esto es por la importancia de dicha potestad y su ejercicio al incurrir tan notablemente en la libertad de empresa de los agentes del sector.

A la hora de tomar la decisión, el Tribunal se avala en la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que defiende la intervención de la normativa municipal en este campo de viviendas de uso turístico para defender y proteger el derecho a una vivienda “digna y adecuada”¹⁸. De hecho, el ente europeo no solo ve legítima la intervención de la administración, sino que la concibe como exigible “a la vista de la incesante transformación de las ciudades y el necesario encaje jurídico de este tipo de viviendas en el marco de unas actuaciones públicas urbanísticas dirigidas al desarrollo urbano sostenible”¹⁹.

Por todo ello, el tribunal sobre las cuestiones planteadas en el recurso de forma desestimatoria.

En primer lugar, la sentencia defiende la calificación, recogida en el plan urbanístico, de las VUT como equipamiento. Se afirma que esta concepción pretende avalar la protección del derecho a la vivienda digna y adecuada y, al mismo tiempo, evitar el deterioro del entorno urbano. Esto va de la mano de la Directiva de Servicios la cual recoge también la necesidad de que estas medidas compelen con los principios de proporcionalidad, claridad, objetividad, antelación, transparencia y accesibilidad. Quedaría, por tanto,

¹⁸ STJUE de 22 de septiembre de 2020

¹⁹ STJUE de 22 de septiembre de 2020

justificada la acción de la administración local así como legitimada por cumplir con los distintos requisitos necesarios.

En segundo lugar, se habla de la necesidad impuesta por el ayuntamiento de un informe urbanístico para poder operar. Mientras que la CNMC considera que se trata de un trámite burocrático innecesario y que únicamente supone más trabas para el inicio de la actividad y la libertad de empresa, el Tribunal declara que simplemente se busca dejar constancia del inicio de la actividad de alquiler de VUT en cierto lugar del término municipal, de tal manera que entra dentro de las condiciones exigibles y exigidas por el planeamiento en cuestión.

La tercera y última objeción trata del límite máximo de tres habitaciones por vivienda impuesto por este plan urbanístico del Ayuntamiento de Bilbao. A la hora resolver sobre esta medida, el Tribunal Supremo ve, por un lado, que no supone una barrera para el acceso al mercado del alquiler; y por otro lado, que es necesario dicho límite para separar este mercado de lo que sería un inmueble más parecido a un servicio hotelero.

Así, la sentencia avala las consideraciones municipales y afirma que no vulneran, en ningún caso, ni la Constitución Española (derechos mencionados durante el análisis de la sentencia), ni la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado, ni la Ley sobre Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio.

IV. PROBLEMAS REGULATORIOS

Debido al crecimiento exponencial de las viviendas vacacionales desde su introducción al mercado, los sistemas normativos siguen evolucionando, intentando seguir el ritmo de crecimiento del mercado, hasta poder dar con un sistema altamente eficiente.

Hasta entonces, son numerosas las controversias existentes en la regulación, tanto a nivel jurídico como a nivel social.

1. REGULACIÓN NO HOMOGÉNEA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Como se viene comentando desde el principio del trabajo y más a fondo en el análisis de la normativa, la delegación de competencias a las comunidades autónomas en esta materia hace que la regulación entre ellas pueda ser totalmente heterogénea. Esto puede llegar a provocar desigualdades dentro del sector en función de la zona geográfica.

Para poder observarlo con mayor claridad, se procede a comparar las dos ciudades con mayor actividad económica, con alta demanda turística y que, a priori, pueden ser las más dispares en términos de regulación. Estas son Madrid y Cataluña.

a) Marco normativo

Ambas comunidades cuentan con una normativa principal. En el caso de la Comunidad de Madrid, la primera regulación llegó en el año 2014 con la entrada en vigor del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. No obstante, más recientemente ha entrado en vigor el Decreto 29/2020, de 9 de abril, con la intención de modificar determinados artículos de la norma original en base a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y también en base a dos sentencias en el ámbito nacional sobre la materia, la primera del Tribunal Superior de Justicia de Madrid²⁰ y la segunda del Tribunal Supremo²¹.

²⁰ Sentencia número 302/2016, de 2 de junio, por la que se anuló la prohibición de que las VUT pudieran contratarse por un periodo de tiempo inferior a 5 días.

²¹ Sentencia número 1741/2018, de 10 de diciembre, que declaraba la nulidad del artículo 17.5 del Decreto 79/2014.

Por su parte, en Cataluña la regulación se trató en el año 2021 con la promulgación del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turísticos y viviendas de uso turístico. Sin embargo, con el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, la comunidad logra consolidar todas las regulaciones en materia de turismo, incluidas ciertas modificaciones en esa normativa original sobre las VUT y deja sin vigencia el decreto original del año 2012. Este nuevo Decreto entra en vigor como normativa “de turismo de Cataluña”.

b) Definiciones y conceptos

En ambas comunidades encontramos diferenciados los dos términos, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

En la Comunidad de Madrid, la redacción de ambas definiciones ha sido modificada por el Decreto 29/2019 y queda de la siguiente manera:

- Apartamentos turísticos: según el artículo 2.1 del Decreto 79/2014, *se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.*

- Viviendas de uso turístico: según el artículo 2.2 del Decreto 79/2014, *son VUT aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.*

En el caso de Cataluña, las definiciones se encuentran en el Decreto 75/2020:

- Apartamentos turísticos: según el artículo 213-6, *estos establecimientos son edificios o conjuntos continuos constituidos en su totalidad por apartamentos o*

estudios como establecimiento único o como unidad empresarial de explotación, con los correspondientes servicios turísticos.

- Vivienda de uso turístico: según el artículo 221-1-1, tienen esta consideración *aquella vivienda que es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de inmediata disponibilidad.*

Ya únicamente con las definiciones podemos observar diferencias de una comunidad autónoma a otra. En el caso de los apartamentos turísticos, en la comunidad catalana se concibe, el carácter empresarial de la actividad para la que se destinan, como clave para poder incluir algún inmueble dentro de esta categoría. Se resalta, por tanto, la necesidad profesional de la actividad.

En la Comunidad de Madrid, por su parte, este carácter se sustituye por la necesidad de habitualidad de la actividad durante los 365 días del año. Para aclarar este concepto, en el artículo 2.3 del Decreto analizado, se establece que esta habitualidad comenzará a considerarse desde el momento en el que el propietario del inmueble promocióne estos apartamentos a través de cualquier medio y presente la correspondiente Declaración Responsable de inicio de la actividad²².

Las definiciones de las viviendas turísticas sí comparten más puntos, como la necesidad de contraprestación o la necesidad de que se encuentren en condiciones de uso inmediato. Sin embargo, también existen ciertas diferencias. En Madrid la definición es más exhaustiva, mencionando todos los estilos posibles de alojamiento mientras que en Cataluña simplemente se habla de viviendas, son concretar qué puede ser considerado como tal. Además, en el caso de esta última, la definición hace referencia al termino “estancia de temporada” que es aclarado en el siguiente apartado, el 221-1-2, como un periodo de tiempo *igual o inferior a 31 días*. No obstante, no menciona nada acerca de la imposibilidad o no de ceder la vivienda por estancias, como si lo hace el Decreto de la Comunidad de Madrid. Este aspecto lo trata Cataluña en un artículo ulterior y deja claro que tampoco es posible hacerlo en esta comunidad autónoma.

²² Figura recogida en los artículos 11 y 17 del Decreto 79/2014.

Así, no solo vemos desde un principio diferencias conceptuales, sino que también en la estructura de cada norma. Esto hace muy complicado su contrastación a la hora de consultar la normativa de cada comunidad si alguien estuviere interesado, por ejemplo, en iniciar una actividad económica dentro de este mercado.

c) Registro y Licencias

Es importante saber si a nivel burocrático también existen disparidades que puedan perjudicar al ciudadano en función de la comunidad.

La Comunidad de Madrid ha determinado un procedimiento basado en dos actos: por un lado, una declaración responsable de inicio de actividad, a presentar ante la dirección general competente en materia de turismo; y por otro lado, la inscripción del inmueble en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid. Esto es necesario para ambos, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, con la peculiaridad, de estas últimas, de tener que presentar un CIVUT²³ que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 del Decreto.

El Decreto catalán recoge una política bastante diferente. Aun existiendo un Registro de turismo de Cataluña que se encarga de recoger el censo público de los alojamientos turísticos activos en la región, en el artículo 131-1-4 se niega expresamente la necesidad legal de inscripción de estos inmuebles: *los prestadores de servicios no tienen ninguna obligación legal de presentar documentación en el Registro de turismo de Cataluña ni de comunicarle ningún dato, ni antes ni después de su inicio de actividad. La inscripción no tiene carácter habilitante.* En este sentido, son los entes locales los encargados de mantener informada a esta institución de las altas y bajas de establecimientos o VUTs en la comunidad. Esto se ha cambiado con respecto a la normativa anterior con la voluntad de suprimir trámites administrativos y alimentar el auge del inicio de esta clase de actividades económicas.

No obstante, el propietario sí que está sujeto a un control ex post de cumplimiento de los requisitos pertinentes para la realización de la actividad.

Este, por tanto, es otro claro ejemplo de las diferencias regulatorias a nivel regional.

²³ Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico.

d) Requisitos y obligaciones

En ambas comunidades se recogen unos requisitos mínimos con los que deben cumplir las viviendas para ser consideradas y poder utilizarlas como alojamientos turísticos o viviendas de uso turístico.

En ambos casos, estos requisitos mínimos se asemejan mucho a lo que se conoce como un hotel en cuanto a los establecimientos de apartamentos turísticos. Esto es, desde una recepción en el edificio hasta una consejería permanente.

Por su parte, en el caso de las viviendas de uso turístico, el análisis es más interesante, con notorias diferencias dentro de los requisitos:

- Capacidad de alojamiento:
 - Cataluña: el propietario de la vivienda deberá determinar el número máximo de huéspedes en función de las plazas indicadas en la cédula de habitabilidad y, en ningún caso, se podrán superar las 15 plazas.
 - Madrid: en este caso, la capacidad se subroga al tamaño del inmueble. Siendo el máximo de 2 personas en viviendas inferiores a 25 metros cuadrados, de 4 personas en viviendas de entre 25 y 40 metros cuadrados; y permitiéndose un aumento de 2 huéspedes por cada 10 metros cuadrados de más que tenga la vivienda.
- Amueblamiento y equipamiento: en ambos casos se establece la necesidad de que los inmuebles estén lo suficientemente amueblados para acoger al número establecido de huéspedes. Además reiteran la necesidad de contar con condiciones de uso inmediato. En la Comunidad de Madrid, como único punto diferencial, se recoge la necesidad de tener hojas de reclamaciones a disposición del cliente.
- Servicios de asistencia y mantenimiento:
 - Cataluña: el propietario de garantizar unos servicios mínimos de asistencia y mantenimiento.
 - Madrid: no se especifica sobre los términos de estos requisitos como sí lo hace la regulación catalana. Lo único es el equipamiento adecuado mencionado antes.
- Normas de convivencia:

- Cataluña: se requiere de una entrega de las normas de convivencia de la comunidad de vecinos al huésped por parte del propietario. Además, se establece en la legislación que este documento ha de estar redactado en español, catalán, inglés y francés. En caso de que el alquilado incurra en incumplimiento de estas normas, se procederá a su expulsión del inmueble, con el previo requerimiento de abandono.
 - Madrid: no hay nada especificado sobre la entrega de normas de convivencia o sobre el procedimiento de expulsión en caso de incumplimiento. Lo único que se recoge es la necesidad de que los usuarios estén informados sobre la accesibilidad a la vivienda de forma previa a la contratación.
- Exhibición de información: tan solo en la comunidad catalana se requiere la exhibición, en un lugar visible, del número de registral en el Registro de turismo. En caso de no tenerlo, se exhibirá el número provisional y, en cualquier caso, la capacidad máxima de la vivienda y el teléfono de asistencia y mantenimiento. En Madrid no existe obligación similar.
 - Seguro de responsabilidad civil: en la Comunidad de Madrid se expresa el deber del propietario de contar con un seguro que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y perjuicios económicos. En Cataluña no se menciona explícitamente la necesidad de dicho seguro.

e) Limitaciones y restricciones

Este apartado se refiere a la concentración geográfica de estos inmuebles.

En Madrid, no se habla de una restricción específica como tal, ni para los alojamientos turísticos ni para las viviendas de uso turístico. Sin embargo, en el primer caso, sí se recoge la necesidad de que estos cumplan con las normativas urbanísticas locales; y, en el segundo, se reserva la posibilidad a la normativa local del establecimiento de limitaciones sobre el número máximo de viviendas de este tipo en determinadas zonas geográficas.

En Cataluña, en ambos casos se establece la posibilidad de los ayuntamientos de determinar restricciones en cuanto a la densidad y ubicación de los inmuebles. Pero

además, en cuanto a las VUT, se permite restringir incluso el número de días por año durante los que puede dedicar la vivienda al alquiler turístico.

f) Sanciones

A este respecto, en ambas comunidades se establece que las infracciones de incumplimiento pueden dar lugar a sanciones administrativas que pueden variar desde multas económicas, hasta la clausura temporal o indefinida de la actividad económica.

g) Conclusiones de la comparación

Se aprecian así diferencias significativas en varios aspectos que reflejan las particularidades y prioridades regulatorias de cada comunidad autónoma. Tal vez en un esfuerzo de adaptarse a sus contextos y necesidades específicas en materia de turismo y vivienda.

No obstante, estas diferencias no dejan de suponer desigualdades en el desarrollo de la actividad económica, esto es, entre los propietarios en función de su localización geográfica; e incluso desigualdades con respecto a los consumidores. Además, es importante tener en cuenta que esto ha sido únicamente una comparación entre 2 comunidades, de tal forma que si se hiciera lo mismo con todos los territorios regionales, el resultado mostraría aún más diferencias y aún más acentuadas.

Desde una perspectiva de experiencia personal, como complemento a esta conclusión, he de plasmar la dificultad que acarrea contrastar la información de distintas comunidades debido a la polarización estructural de las legislaciones. En este caso concreto, por ejemplo, mientras que la regulación madrileña se dispone de una manera mucho más ordenada y accesible, la regulación de la Generalidad de Cataluña ha sido mucho más compleja a la hora de ser analizada. Esto es, sobre todo, por el trabajo de consolidación de la regulación, que te puede ayudar en términos generales a estudiar el turismo de la región, pero en el caso de querer analizar un campo concreto, como es el caso, dificulta mucho el trabajo.

Esto es dicho desde una posición académica, lo que quiere decir que en el caso de necesitar la información para usos profesionales, el problema es mucho más acentuado.

2. INCIDENCIA DE LOS ORDENAMIENTOS LOCALES EN ESTE ÁMBITO

Como se viene comentando durante todo el trabajo, la regulación en el campo de los alquileres vacacionales pertenece a las competencias de las comunidades autónomas. No obstante, dentro de las normativas regionales se alude en múltiples ocasiones a las administraciones locales, a los ayuntamientos, a modo de determinar ciertas competencias de estos en dicha materia.

Existen varios puntos en los que la incidencia de los ayuntamientos es significativa para el desarrollo de la actividad y el devenir del mercado.

- Licencias:

Las administraciones locales tienen la potestad de introducir un sistema de licencias de obtención necesaria para poder proceder al desarrollo de la actividad económica. Con estas certificaciones lo que se consigue es que las propiedades queden registradas y se pueda monitorear y controlar más fácilmente la oferta de este tipo de inmuebles en el mercado. Desde el auge de las viviendas de uso turístico, los ayuntamientos han estado queriendo reducir el número debido a la pérdida de viviendas que supone su conversión al mercado turista.

En Barcelona, por ejemplo, los propietarios necesitan obtener la licencia específica HUT que permite operar en el mercado del alquiler vacacional. Con esta medida el control sobre el mercado ha sido notorio, congelando la expedición de estas certificaciones en varios momentos, sobre todo desde 2014, para limitar el crecimiento de este tipo de alojamientos.

- Zonificación:

Dentro de lo que se conoce como campo urbanístico, los ayuntamientos suponen la administración por excelencia. En este aspecto también se influye sobre el mercado de las VUT a través de la zonificación. Este concepto se refiere a la división de las ciudades en distintas áreas para proceder a un escaneo de estas y determinar si se permite o no la actividad del alquiler vacacional en cada una. Con esto lo que se pretende es controlar la

saturación turística en áreas específicas y proteger, al mismo tiempo, ciertas zonas residenciales.

En la ciudad balear de Palma de Mallorca las quejas de los residentes han sido tan acentuadas sobre el impacto del turismo en su calidad de vida, que se ha llegado a prohibir la posibilidad de contar con viviendas de uso turístico en edificios residenciales. Únicamente existen algunas excepciones según qué zona geográfica de la ciudad, pero siguen siendo minoritarias.

- Inspecciones:

Las administraciones locales se encargan de realizar inspecciones periódicas de las VUT para asegurar que estas cumplen con los requisitos necesarios que operan de la forma establecida en la normativa. Los vecinos, en muchas ocasiones, son los causantes de la realización de estas inspecciones ante ese descontento común con este tipo de inmuebles. Las sanciones impuestas por incumplimiento normativo pueden suponer desde la imposición de multas, hasta la revocación de licencias.

En la ciudad de Madrid el ayuntamiento ha incluso creado una unidad específica para controlar el alquiler vacacional de una manera mucho más exhaustiva. En el año 2019, de hecho, se recaudaron más de 12 millones de euros en multas a propietarios de estas viviendas vacacionales.

- Tasas e impuesto

A nivel local también se establece el pago de tasas y/o impuestos que están destinados a gravar exclusivamente estos inmuebles y estas actividades económicas. Las tasas, normalmente, son repercutidas a los huéspedes de las viviendas por parte de los propietarios, lo que produce una subida inevitable de los precios de los alquileres en este sector. Por su parte, los impuestos, muchas veces se destinan a gravar directamente las rentas que los propietarios obtienen específicamente de la explotación de estos inmuebles.

Todos estos puntos acaban implicando una repercusión directa de los ayuntamientos en el mercado inmobiliario. El ajuste este tipo de alquileres y la intervención de los mismo,

provoca que haya un efecto, positivo o negativo en función de la medida, en la oferta del mercado inmobiliario convencional o residencial.

Por otro lado, también suponen una forma de garantizar una calidad de vida mínima y un cierto estatus de convivencia entre los vecinos de las zonas más afectadas. Son muchas las críticas por parte de los propietarios ante las distintas medidas implementadas por los ayuntamientos. Sin embargo, también son muchas las quejas vecinales sobre el auge turístico en los barrios. Por ello, estas competencias locales han derivado en un auge de la participación ciudadana. En muchas ciudades, como Valencia, se han realizado consultas públicas sobre la toma de medidas dentro del sector, recabando opiniones de ambos, propietarios y residentes.

Sabiendo todo esto, la implicación de los ayuntamientos, aunque controversial con respecto a algunas medidas, parece bastante necesaria en este sector. Sobre todo con respecto al ámbito urbanístico y al aspecto social o de convivencias.

3. DERECHO DE PROPIEDAD VS INTERVENCIÓN PÚBLICA

En el anterior apartado ya se viene tratando la controversia existente dentro del sector del turismo entre propietarios y residentes que empuja a que las administraciones públicas vean la necesidad de intervenir en el mercado del alquiler turístico.

Según la asociación Exceltur, el peso del turismo en la economía nacional se postula para alcanzar máximos históricos este año llegando a suponer un 13,3% del Producto Interior Bruto español. Esta creciente tendencia del sector tiene, evidentemente, una relación directa con el crecimiento del número de los alquileres vacacionales en el país.

Este auge, como venimos comentando, genera un impacto profundo en el mercado inmobiliario, encareciendo el precio del alquiler residencial entre otras cosas; y en la calidad de vida de los residentes en todas las regiones de España, sobre todo debido al fenómeno conocido como “turistificación”²⁴.

²⁴ Según el diccionario Fundéu (asesorado por la RAE): *alude al impacto que tiene la manifestación turística en el tejido comercial y social de determinados barrios y ciudades*

Es todo esto que ha provocado el desarrollo de un debate jurídico-social sobre el equilibrio entre el derecho a la propiedad privada, consagrado en la Constitución Española, y la necesidad de intervención pública que regule el sector y mitigue sus efectos negativos²⁵.

En primer lugar, desde un punto de vista constitucional y normativo, se encuentran preceptos para avalar ambos puntos de vista. Por su parte, el derecho a la propiedad lo encontramos amparado en el artículo 33 de la Constitución, estableciendo que se reconoce *el derecho a la propiedad privada y a la herencia*. Sin embargo, en el mismo artículo se da cabida a la limitación del propio derecho *por su función social, que delimitará su contenido de acuerdo con las leyes*. De esta forma, se guarda cabida a una posible intervención del Estado en ciertos casos para restringir el ejercicio de este derecho en base al bien común.

El artículo 33 no es el único trascendente a este respecto. Para poder analizar la intervención de la Administración se ha de tener también en cuenta el artículo 47 de la Constitución. Como ya hemos establecido, las viviendas vacacionales afectan directamente al mercado de la vivienda residencial. Este artículo 47 establece el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada señalando, además, que *los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*.

Por lo tanto, no solo se recoge la posibilidad de limitación del derecho a la propiedad, sino que también se ampara la intervención pública dentro del mercado inmobiliario que nos concierne.

En cuanto a la propia intervención de las administraciones locales, ya se ha tratado este tema en el apartado anterior y por ello sabemos que su acción es muy diversa y, a la vez, muy activa.

²⁵ Delgado Truyols, A., (junio de. 2014). *El gran dilema del alquiler vacacional: problemas sociales, económicos y jurídicos*. En El notario del siglo XXI.

Para poder justificar esta intervención es necesario analizar el impacto de la proliferación de viviendas de uso turístico en el mercado inmobiliario. Por un lado, se le atribuye al auge de estos inmuebles cierta culpa en cuanto a la inflación del alquiler de la vivienda. Los propietarios de pisos ven con mejores ojos el alquiler a turistas durante el año que un alquiler residencial. El motivo de esto es la mayor rentabilidad que se obtiene con el primer modelo puesto que, en términos absolutos, son capaces de alquiler a un precio por noche mucho más alto. Esto provoca una salida de viviendas del mercado de alquiler residencial al mercado del alquiler turístico y, por tanto, una disminución de la oferta que supone un crecimiento del precio del alquiler²⁶. Los residentes son los mayores perjudicados en este aspecto al ver aumentar las dificultades en el acceso a la vivienda.

Este aumento del precio de la vivienda en las zonas más demandadas, tanto a nivel turístico como residencial, deriva en un desplazamiento de residentes, otro impacto en el mercado de la vivienda. Este fenómeno se conoce como gentrificación y supone un desplazamiento de los residentes “originales” de una zona por personas con mayor poder adquisitivo²⁷. Esto lo que genera es una pérdida de tejido social en muchas zonas urbanas.

Anteriormente se ha introducido el término “turistificación” pero este debe de ir acompañando de su complementario. El impacto del turismo masivo en la vida cotidiana de los residentes ha creado un rechazo hacia el turismo, un rechazo que se conoce como “turismofobia”²⁸. Esto lo que ha conseguido es afectar negativamente la convivencia y la calidad de vida.

Sabiendo todos esto, parece claro que la intervención de los poderes público está más que justificada. Sin embargo, a mi parecer, es importante delimitar esta función social para que no menoscabar la esencialidad del derecho a la propiedad, considerado el derecho real por excelencia y, por tanto, de gran importancia jurídico-social. Así, es crucial encontrar un equilibrio que respete los derechos de los propietarios mientras se protege el interés general y el derecho a una vivienda digna.

²⁶ Forbes (junio de 2024). *Combatir el auge del alquiler vacacional, el objetivo de las propuestas turísticas para las elecciones del 9J*. En Forbes.es.

²⁷ ONU-HABITAT (noviembre de 2022): *El fenómeno de gentrificación*. En onuhabitat.org.

²⁸ Soto Ivars, J., (agosto de 2017). *Turismofobia: la falacia que convierte al vecino en antisistema*. En blogs.elconfidencial.com.

Es necesario que las medidas cumplan con el principio de proporcionalidad de la intervención pública. Deben ser adecuadas al objetivo que se persigue y se debe evitar imponer restricciones excesivas que vulneren el derecho de los propietarios.

Además, dentro de la aplicación y determinación de medidas, es importante que se realice la tarea con cierta transparencia e involucración. En el apartado anterior de este trabajo, se ha mencionado que los ayuntamientos en ocasiones acuden a la participación ciudadana para tomar decisiones sobre estos ámbitos. Continuar con estas prácticas es fundamental y más aún cuantos más agentes se impliquen.

Determinadas las medidas de intervención, su evaluación ha de ser continua. De esta forma se pueden adaptando y cambiando según evolucione el mercado y según los efectos que las intervenciones tengan para-con la sociedad.

Por último, visto lo visto, sería un gran paso adelante conseguir una coordinación multinivel en el ámbito público. Un trabajo en sintonía entre los distintos niveles de gobierno para conseguir una armonía normativa, tanto local como autonómica y nacional, podría ser el primer paso para lograr una regulación coherente y efectiva sobre los alquileres vacacionales.

V. ANÁLISIS A NIVEL INTERNACIONAL

En este apartado se busca comparar la situación en España con el resto de países para poder sacar conclusiones que ayuden a una mejora de la normativa. Por un lado se va a mirar a distintas ciudades europeas, con gran presencia dentro del sector; y, por otro lado, se va a comparar la regulación con algunas ciudades de Estado Unidos, país donde la diversidad normativa por regiones también es acentuada debido a su conformación como estado federal.

1. PAÍSES EUROPEOS

En Europa, la regulación de las VUT varía significativamente entre países, adaptándose a sus contextos y características particulares. Para entender mejor esta polarización de normativas, vamos a tratar la legislación de Francia, Italia, Portugal y Berlín, capital de Alemania donde más repercusión tiene este sector de las viviendas vacacionales.

a) Francia

La regulación francesa se basa en una distinción entre residencia principal, segunda residencia y vivienda turística. Son tres las leyes que conforman el marco normativo de las viviendas de uso turístico: la Ley ALUR, de acceso a la vivienda y urbanismo renovado; la Ley para una República Digital, del año 2016; y la ley Financiera, también del 2016.

La Ley ALUR se actualizó con un enfoque especial en París, donde había preocupación por la posible conversión de viviendas permanentes en alojamientos turísticos. Se estableció que las residencias principales, definidas como aquellas en las que se reside al menos ocho meses al año, podían ser alquiladas a visitantes hasta un máximo de 120 días al año sin necesidad de autorización previa. Esta modificación buscaba equilibrar el derecho de los propietarios a alquilar sus viviendas ocasionalmente con la necesidad de controlar el número de viviendas dedicadas exclusivamente al turismo.

Si la vivienda no es la residencia habitual del propietario, se requiere una autorización previa y un cambio de uso de residencial a hotelero, junto con una compensación económica por la pérdida de suelo residencial. De esta forma, no solo se pretende

controlar ese número de viviendas, sino que se llega hasta a sancionar el mero inicio de la actividad económica. Se podría hablar, en este caso, de restricciones abusivas al derecho de la propiedad.

Por su parte, La Ley para una República Digital introduce medidas como la obligación de incluir el número de registro en los anuncios de alquiler turístico. La Ley Financiera permite a las plataformas de alquiler recaudar y remitir impuestos turísticos. En París, Airbnb acordó en 2015 con el Ayuntamiento la recaudación de una tasa turística de 0,83 euros por persona y noche. Desde diciembre de 2017, todas las viviendas turísticas en París deben registrarse y publicar su número de registro en los anuncios. En el año 2018, el Ayuntamiento de París medidas judiciales legales contra plataformas que no retiren anuncios de viviendas sin registro²⁹.

Vemos por tanto un auge en la utilización del registro como “arma” administrativa para incrementar el control sobre el sector. Estas medidas se han implementado en muchos países. En Estados Unidos, por ejemplo, las últimas controversias del mercado se han dado por políticas parecidas que veremos más adelante.

b) Italia

El país del mediterráneo opta por una implementación de políticas fiscales para paliar el crecimiento y desborde de las viviendas vacacionales. Desde el 1 de junio de 2017, se aplica un impuesto del 21% sobre el alquiler de viviendas por menos de 30 días. Este régimen, conocido como "Cedolare secca", reemplaza varios impuestos locales y de registro. Las plataformas digitales, que actúan como intermediarias, deben registrar los datos de las estancias y recaudar el impuesto para las autoridades italianas.

La merma fiscal intentar desincentivar el crecimiento del sector como otra medida del Estado. En España ya hemos visto que también se imponen tasas y tipos especiales de impuestos contra los propietarios de las viviendas vacacionales.

c) Berlín

²⁹ CNMC (2018). *Anexo I: Referencias internacionales de regulación de viviendas de uso turístico*. En *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*.

La capital de la principal potencia europea presenta uno de los modelos más restrictivos de Europa. Se prohibió, en el año 2016, el alquiler de viviendas completas por cortos periodos sin licencia, permitiéndose solo el alquiler de habitaciones.

A pesar de ello, más adelante, en el año 2018, esta normativa se flexibilizó permitiendo el arrendamiento de la vivienda principal sin limitaciones y de la segunda vivienda hasta 90 días al año, siempre con autorización distrital³⁰.

d) Portugal

Por último, en el caso del país vecino, se ha tomado un enfoque bastante diferente por parte del Gobierno. En relación con las viviendas de uso turístico, la administración portuguesa ha decidido optar por el fomento del crecimiento del sector reduciendo la burocracia necesaria para comenzar a operar en este.

El Decreto-Ley 28/2014 establece un régimen de autorización que incluye un registro online y posibles inspecciones posteriores, lo que facilita en gran medida todo el proceso de tramitación.

Por otro lado, los propietarios deben notificar sus ingresos online para fines fiscales y las autoridades locales pueden inspeccionar las propiedades para garantizar la seguridad y los estándares básicos necesarios para operar.

El Gobierno trabaja en colaboración con las plataformas comerciales para que estas faciliten la recaudación de tasas y el pago de impuestos por parte de los propietarios.

De esta manera, vemos como en Europa la tendencia más popular es la subida de las restricciones y un intervencionismo activo por parte de los Estados. Como venimos diciendo, los efectos negativos del crecimiento de las viviendas vacacionales son notorias y deben de ser controlados a nivel social. Sin embargo, esa proporcionalidad por la que se aboga desde este trabajo parece no existir en las grandes potencias europeas como Francia o Alemania.

³⁰ CNMC (2018). *Anexo I: Referencias internacionales de regulación de viviendas de uso turístico*. En *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*.

2. ESTADOS UNIDOS

Es interesante analizar la regulación de este país debido al sistema federal que lo compone y las diferencias que puede haber a nivel regional entre unos estados y otros. Esto se puede asemejar a la problemática que venimos tratando en España sobre la polarización de las regulaciones autonómicas.

Vamos a atender a dos de las ciudades con mayor tasa de turismo dentro del país:

a) Nueva York

Para finales de 2023, el ayuntamiento de Nueva York implementó una normativa estricta que prácticamente elimina la mayoría de los alquileres de corta duración. Esta regulación surge tras años de conflictos legales y sociales y se centra en la obtención de una licencia obligatoria para alquilar viviendas por menos de 30 días.

Sin embargo, la normativa no se queda ahí, sino que para poder alquilar las viviendas por un periodo de tiempo inferior al mes, se ha de cumplir con los siguientes requisitos:

- Los propietarios deben estar en la vivienda durante el tiempo que el huésped lo esté. No pueden estar ausentes.
- El inquilino ha de contar con acceso a todas las estancias del inmueble.
- No se puede alquilar el inmueble a más de dos huéspedes.

Antes de la entrada en vigor de la nueva normativa se estima, según AirDNA³¹, que solo 9.500 de los más de 38.000 alojamientos ofertados en plataformas como Airbnb cumplían con las reglas. La medida se implementa para proteger a los huéspedes, preservar la vida de los barrios y reducir el impacto del turismo en el mercado inmobiliario, lo que ha llevado al aumento de los precios de la vivienda y ha disminuido la disponibilidad de alquileres a largo plazo para los residentes de Nueva York.

El Ayuntamiento defiende que la normativa busca eliminar el mercado paralelo controlado por grandes propietarios y empresas que prefieren los alquileres a corto plazo,

³¹ Consultora especializada en alquileres vacacionales.

limitando así el mercado de alquiler convencional. Según un estudio sobre la ciudad estadounidense, cada aumento del 1% en los anuncios de Airbnb incrementa un 0,018% el precio de los alquileres y un 0,026% el precio de venta de las viviendas. Aunque estos incrementos parezcan pequeños, el crecimiento anual medio de Airbnb ronda el 44%, lo que tiene un impacto significativo en los precios del mercado inmobiliario³².

A pesar de esto, las protestas sociales han sido elevadas desde el punto de vistas de, precisamente, los pequeños propietarios. Esta parte del mercado busca alquilar su vivienda únicamente para paliar gastos y argumentan que esta normativa no tiene en cuenta sus necesidades, pudiendo llegar a reducir el turismo y, consecuentemente, sus posibilidades de alquilar su vivienda.

Estos propietarios se han asociado para organizar protestas sistemáticas contra la regulación. Ven muy perjudiciales las distintas medidas y alegan que no solucionarán la crisis de vivienda sino que, probablemente, acaben significando la necesidad de que algunos terminen vendiendo su casa.

b) San Francisco

El alquiler de viviendas por periodos tiempo inferiores al mes también está prohibido en esta ciudad.

La normativa es muy parecida a la vista en Nueva York, con requisitos sobre la necesidad de presencia del propietario en la vivienda y un límite máximo de alquiler de la misma de 90 días.

Queda claro que la regulación tanto en San Francisco como en Nueva York es altamente controversial. Parece que lo único que se busca es la reducción del turismo pero sin ningún tipo de inclusión ciudadana ni objetivo claro sobre las repercusiones en el mercado de la vivienda. En unas ciudades donde el precio del metro cuadrado es de los más altos del mundo, la reducción de fuentes de ingresos para los propietarios no parece que sea la solución. Y menos con unas medidas tan restrictivas.

³² Ramírez, M. (septiembre 2023). *Nueva York acaba (o casi) con los pisos turísticos*. En eldiario.es.

VI. CONCLUSIONES

Se ha podido realizar un análisis profundo y detallado de la regulación de los alquileres turísticos en España, destacando las diferencias y similitudes en las normativas autonómicas y su impacto en el mercado y la sociedad.

Una de las principales conclusiones es la significativa heterogeneidad en las normativas autonómicas que regulan los alquileres turísticos. Cada comunidad autónoma ha desarrollado su propio marco regulatorio generando un mosaico normativo con diferencias sustanciales en aspectos clave como los requisitos para la obtención de licencias, las limitaciones y restricciones impuestas, o las sanciones previstas. Esta disparidad normativa ha resultado en desigualdades significativas tanto para los propietarios como para los usuarios, dependiendo de la región en la que se encuentren.

La regulación de los alquileres turísticos, tal y como se ha ido demostrando a lo largo del trabajo, ha tenido un impacto notable en el mercado inmobiliario y en la sociedad. En muchas comunidades, las restricciones y requisitos adicionales han reducido la oferta de viviendas disponibles para el alquiler turístico, lo que ha llevado a un aumento de los precios de alquiler tanto para turistas como para residentes locales.

Este fenómeno ha contribuido a la gentrificación y ha generado tensiones sociales en áreas con alta demanda turística.

El análisis de la jurisprudencia ha revelado un equilibrio complejo entre la protección de los derechos fundamentales de los propietarios, como el derecho a la propiedad y la libertad de empresa, y la necesidad de regular el mercado para proteger el interés general y garantizar el derecho a una vivienda digna. Los tribunales han tenido que intervenir en numerosas ocasiones para aclarar y delimitar el alcance de las normativas autonómicas y municipales, estableciendo precedentes importantes sobre la validez y proporcionalidad de las restricciones impuestas.

Teniendo en cuenta todas estas circunstancias, se proponen varias recomendaciones para mejorar la regulación de los alquileres turísticos en España.

En primer lugar, sería beneficioso promover una mayor armonización normativa entre las comunidades autónomas, posiblemente a través de directrices o estándares comunes establecidos a nivel estatal. Esto ayudaría a reducir las desigualdades y a facilitar la comprensión y el cumplimiento de las normativas por parte de los propietarios y los agentes turísticos.

En segundo lugar, es crucial encontrar un equilibrio adecuado entre la protección de los derechos de los propietarios y la necesidad de regular el mercado para proteger el interés general. Las medidas regulatorias deben atender al principio de proporcionalidad y estar basadas en evidencias, tratando de no imponer restricciones excesivas que puedan desincentivar la actividad económica y afectar negativamente al mercado de alquileres.

Finalmente, se destaca la importancia de la participación y transparencia en el proceso de elaboración y aplicación de las normativas. Involucrar a los diferentes actores del sector, incluyendo propietarios, plataformas de alquiler, asociaciones de vecinos y autoridades locales, puede ayudar a desarrollar normativas más equilibradas y efectivas.

Además, la transparencia en la aplicación de las regulaciones y la comunicación clara de los requisitos y procedimientos son esenciales para garantizar el cumplimiento y la aceptación de las normativas por parte de todos los implicados.

En conclusión, la regulación de los alquileres turísticos en España presenta desafíos significativos, pero también ofrece oportunidades para mejorar y equilibrar las necesidades de los propietarios, los turistas y la sociedad en general. Este TFG ha proporcionado un análisis detallado y fundamentado que puede servir como base para futuras investigaciones y para el desarrollo de políticas más coherentes y efectivas en este ámbito.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias consultadas:

- Universidad Europea, 2023. *¿Qué es el derecho administrativo?*. Disponible en <https://universidadeuropea.com/blog/que-es-derecho-administrativo/>
- Instituto Nacional de Administración Pública (INAP), 2023. *El sitio de la administración*. Disponible en <https://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1511773>
- Alehost, 2023. *Directiva DAC7: Propietario alquiler vacacional*. Disponible en <https://alehost.es/category/legislacion-e-impuestos/>
- Agencia Tributaria, 2023. *Tributación del alquiler de apartamentos turísticos*. Disponible en https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos_.html
- Poder Judicial de España, 2023. *El Tribunal Supremo avala el veto de los “apartamentos turísticos” en las comunidades de vecinos que prohíben el uso de actividades económicas*. Disponible en <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-avala-el-veto-de-los--apartamentos-turisticos--en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas>
- Garrido Abogados, 2023. *Sentencia del Tribunal Supremo confirma las competencias municipales en materia de ordenación urbana en el uso del alojamiento turístico*. Disponible en <https://garrido.es/sentencia-tribunal-supremo-confirma-las-competencias-municipales-en-materia-de-ordenacion-urbana-en-el-uso-del-alojamiento-turistico/>
- Forbes (junio de 2024). *Combatir el auge del alquiler vacacional, el objetivo de las propuestas turísticas para las elecciones del 9J*. Disponible en <https://forbes.es/turismo/475276/combatar-el-auge-del-alquiler-vacacional-el-objetivo-de-las-propuestas-turisticas-para-las-elecciones-europeas-del-9j-2/>
- ONU-HABITAT (noviembre de 2022): *El fenómeno de gentrificación*. Disponible en <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>
- CNMC (2018). “Anexo I: Referencias internacionales de regulación de viviendas de uso turístico”. En *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*.

Artículos consultados:

- Ramírez, M., “Nueva York acaba (o casi) con los pisos turísticos”. Periódico electrónico *El Diario*, septiembre 2023 (disponible en https://www.eldiario.es/internacional/nueva-york-acaba-pisos-turisticos_1_10486910.html).
- Sánchez, J., “Breve historia del alquiler vacacional y el último de Sánchez Falón”. Portal electrónico *LinkedIn*, 2023 (disponible en <https://www.linkedin.com/pulse/breve-historia-del-alquiler-vacacional-y-el-%C3%BA-ltimo-de-s%C3%A1nchez-falc%C3%B3n?originalSubdomain=es>).
- Delgado Truyols, A., “El gran dilema del alquiler vacacional: problemas sociales, económicos y jurídicos”. Revista electrónica *El notario del siglo XXI*, junio 2014 (disponible en <https://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-73/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>).
- Soto Ivars, J., “Turismofobia: la falacia que convierte al vecino en antisistema”. Blog digital de *El Confidencial*, agosto 2017 (disponible en https://blogs.elconfidencial.com/sociedad/espana-is-not-spain/2017-08-09/turismofobia-falacia-convierte-vecino-antisistema_1426755/).
- Bosch Castel, J., La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica. *Revista General de Derecho de los sectores regulados*, nº7, marzo 2021 (disponible en <https://laadministraciondia.inap.es/noticia.asp?id=1511773>).
- Pérez Guerra, R., “Algunas consideraciones sobre el régimen jurídico-administrativo de los pisos turísticos: las viviendas turísticas versus a los apartamentos turísticos. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”. *Revista General de Derecho de los sectores regulados*, nº51, mayo 2019 (disponible en <https://laadministraciondia.inap.es/noticia.asp?id=1509824>).
- De la Encarnación, A., “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, nº 5, 2016 (disponible en <https://revistasonline.inap.es/index.php/REALA/article/view/10350>).