

# ÍNDICE

<b>PRÓLOGO</b> .....	11
<b>ABREVIATURAS</b> .....	15
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	17
<b>CAPÍTULO 1. TURISMO Y DERECHO DEL TURISMO</b> .....	19
1. El turismo: su importancia a nivel global .....	19
2. Derecho Turístico vs. Derecho del Turismo: entre Derecho público y Derecho privado .....	21
3. Una primera aproximación al concepto de viviendas turísticas .....	24
4. Viviendas turísticas y economía colaborativa .....	25
<b>CAPÍTULO 2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS</b> .....	31
1. Aparición del fenómeno turístico .....	31
2. El turismo en la Edad Antigua .....	32
3. El turismo en la Antigua Roma .....	37
4. El alojamiento en la Edad Media y Edad Moderna .....	41
5. Alojamientos turísticos en España a partir del s. XIX .....	44
6. El origen histórico de las viviendas turísticas en los archipiélagos canario y balear .....	47
6.1. Los primeros alojamientos turísticos en el archipiélago canario. Las viviendas vacacionales como primera modalidad de alojamiento turístico .....	48
6.2. El archipiélago balear .....	51
<b>CAPÍTULO 3. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS</b> ..	55
1. Antecedentes legislativos inmediatos de las viviendas turísticas .....	55
2. La materia turística como competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas .....	64
3. El concepto legal de vivienda vacacional o turística en la normativa estatal .....	67

4. El concepto legal de vivienda vacacional o turística en el ámbito autonómico. Su régimen jurídico.....	77
5. Sobre una pretendida definición unitaria del fenómeno.....	91
6. Los elementos definitorios comunes de las viviendas turísticas.....	98
7. La Directiva de Servicios: su contribución al auge de las viviendas turísticas.....	121
7.1. La declaración responsable como instrumento de acceso al ejercicio de la actividad turística.....	124
7.2. Los principios inspiradores: no discriminación, necesidad y proporcionalidad.....	133
8. Las «sentencias turísticas» del Tribunal Supremo sobre las normas sectoriales de viviendas vacacionales.....	135
9. El régimen jurídico de las viviendas turísticas: una normativa en constante revisión.....	145

#### **CAPÍTULO 4. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS: UNA**

<b>PERSPECTIVA DESDE EL URBANISMO.....</b>	<b>149</b>
1. Las viviendas turísticas son <i>viviendas</i> .....	150
2. Viviendas turísticas y planeamiento urbanístico.....	157
3. La posición de la CNMC.....	162
4. Las normas autonómicas y las referencias a los usos del suelo.....	172
5. La competencia municipal en la ordenación de las viviendas turísticas...	176
6. Especial referencia a los informes de compatibilidad urbanística.....	180
7. Viviendas turísticas y uso urbanístico.....	185
7.1. Planteamiento de la cuestión.....	185
7.2. Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia que consideran la vivienda turística como un uso terciario.....	189
7.3. Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia que consideran la vivienda turística como un uso residencial.....	191
7.4. Reflexiones sobre la vivienda turística y el uso urbanístico.....	194
8. La determinante STJUE de 22 de septiembre de 2020 (caso <i>Cali Apartments</i> ), como génesis del nuevo planteamiento.....	196
9. La Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1550/2020, de 19 de noviembre, sobre el PGOU de Bilbao.....	205
10. La sentencia del Tribunal Supremo núm. 75/2021, de 26 de enero, sobre el Plan Especial Urbanístico de las viviendas de uso turístico en Barcelona.....	209
11. La sentencia del Tribunal Supremo núm. 779/2021, de 1 de junio, sobre el Plan Especial Urbanístico de las viviendas de uso turístico en Barcelona.....	212
12. La sentencia del Tribunal Supremo núm. 109/2023, de 31 de enero, relativa a la normativa urbanística del Ayuntamiento de Palma de Mallorca.....	212
13. La sentencia del Tribunal Supremo núm. 808/2025, de 24 de junio, sobre el Plan de Protección de Ciutat Vella, Valencia.....	215
14. Principales técnicas urbanísticas limitativas de las viviendas turísticas....	215
14.1. La zonificación.....	218
14.2. Tipología edificatoria y ubicación dentro de los inmuebles.....	223
14.3. Limitación del número máximo de viviendas en un mismo edificio ..	224

14.4. Implantación en edificios completos .....	226
14.5. Densidades máximas .....	227
14.6. Límite máximo de plazas. ....	230
15. Una visión crítica del planeamiento urbanístico como elemento limitador de las viviendas turísticas. Quebranto del principio de igualdad	231
16. Limitaciones impuestas por normas autonómicas con rango de ley .....	234
16.1. El Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, en Cataluña .....	234
16.2. El Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, de Canarias .....	244
17. Otras .....	245
<b>CAPÍTULO 5. VIVIENDAS TURÍSTICAS EN EL DERECHO COMPARADO. ....</b>	<b>249</b>
1. El alojamiento local en Portugal .....	250
2. El alquiler de temporada en el Derecho francés. Especial referencia a la ciudad de París .....	254
3. El alquiler vacacional en Alemania. Especial referencia a Berlín .....	255
4. El alquiler de corta duración en Italia. Especial referencia a Florencia ...	258
5. El alquiler de corta estancia en Reino Unido. Especial referencia a Londres y Escocia .....	264
5.1. Alquiler de corta estancia en Londres .....	265
5.2. Alquiler de corta estancia en Escocia .....	266
6. Países Bajos. Especial referencia a Ámsterdam .....	267
7. El alquiler de corta estancia en EE.UU. Especial referencia a Nueva York y Florida. ....	270
7.1. Alquileres de corta estancia en la ciudad de Nueva York. ....	271
7.2. Alquileres de corta estancia en Florida .....	274
<b>CAPÍTULO 6. MARCO NORMATIVO EUROPEO Y NACIONAL SOBRE LA RECOGIDA Y EL INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN: DEL REGLAMENTO (UE) 2024/1028 AL REAL DECRETO 1312/2025 .....</b>	<b>275</b>
1. El contexto normativo del turismo en la Unión Europea .....	275
2. El Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 .....	278
2.1. Tramitación legislativa .....	278
2.2. La finalidad y los principios inspiradores de la norma. ....	280
2.3. Estructura del reglamento .....	284
2.4. El Capítulo I del reglamento: las disposiciones generales. ....	284
2.5. El Capítulo II del reglamento: el Registro .....	292
2.6. El Capítulo III del reglamento: la comunicación de datos. ....	300
2.7. El Capítulo IV: información, supervisión y ejecución .....	301
2.8. El Capítulo V: Disposiciones finales. ....	301
2.9. El Capítulo VI: entrada en vigor y aplicación .....	302

3. El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración . . . . .	302
3.1. El Registro Único y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos . . . . .	302
3.2. El procedimiento de inscripción y la verificación por el registrador . . . . .	303
3.3. Obligaciones impuestas a las partes y competencias de la Ventanilla Única Digital . . . . .	304
3.4. Críticas al Real Decreto . . . . .	304
3.5. Las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre el Registro Único de Arrendamientos . . . . .	305
3.6. El futuro del Real Decreto, una norma impugnada en los tribunales . . . . .	306
<b>CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES.</b> . . . .	307
I. Las viviendas turísticas no son un fenómeno nuevo; están unidas al origen mismo del turismo . . . . .	308
II. Las viviendas turísticas son una <i>contraditio in terminis</i> . . . . .	308
III. La reforma de la LAU, ex Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, preludio del problema regulatorio actual . . . . .	309
IV. Sobre la necesidad de un régimen jurídico propio para regular el «contrato de arrendamiento de vivienda vacacional» o «contrato de arrendamiento turístico de corta estancia» . . . . .	310
V. Sobre las fases expansiva y restrictiva del fenómeno regulatorio de las viviendas turísticas en España . . . . .	310
VI. Las restricciones a las viviendas turísticas desde el punto de vista del planeamiento urbanístico. . . . .	312
VII. La regulación española de las viviendas turísticas es hiper intervencionista, en relación con el Derecho comparado . . . . .	313
VIII. Luces y sombras del Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento y del Consejo Europeo, de recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta estancia . . . . .	314
<b>ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA (POR TRIBUNALES)</b> . . . . .	315
Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea . . . . .	315
Sentencias del Tribunal Constitucional . . . . .	315
Sentencias del Tribunal Supremo, sala 1ª . . . . .	315
Sentencias del Tribunal Supremo, sala 3ª . . . . .	316
Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia . . . . .	317
Sentencias de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo . . . . .	318
Sentencias de las Audiencias Provinciales . . . . .	318
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> . . . . .	321