

SUMARIO

PRÓLOGO

Prólogo.....	15
--------------	----

PARTE I

FUNDAMENTOS Y RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I

CONSTITUCIÓN, VIVIENDA Y TURISMO: LA ENCRUCIJADA DE LA LEY 6/2025, DE 10 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS

Sergio Sánchez París
(Pág. 29)

1. Introducción.....	30
2. Fundamento constitucional y delimitación jurídica de las viviendas de uso turístico	31
3. La dimensión axiológica del control de constitucionalidad	38
4. Conclusiones.....	45
5. Referencias	46

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Javier Valentín Peñate
(Pág. 51)

1. Introducción.....	52
2. Una aproximación a la definición de viviendas de uso turístico	52
3. Marco normativo de las viviendas de uso turístico.....	55

SUMARIO

4. Jurisprudencia más relevante en relación con las viviendas de uso turístico.	58
4.1. Sentencias del TJUE.	58
4.2. Las sentencias del TS, Sala Tercera	60
4.3. Las sentencias del TS, Sala Primera.	62
5. Protagonismo del planeamiento urbanístico	64
6. El parcialmente anulado Real Decreto 1312/2024	66
7. Conclusiones	67
8. Bibliografía	68

CAPÍTULO III

EL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ESPAÑA: TENSIÓN COMPETENCIAL, EXCLUSIÓN ARRENDATICIA Y PRESIÓN SOBRE EL MERCADO RESIDENCIAL (2024-2026)

Luis Corpas Pastor

(Pág. 71)

1. Introducción.	72
1.1. Planteamiento del problema: el derecho de propiedad frente a las restric- ciones al uso turístico de la vivienda.	72
1.2. La evolución del derecho de propiedad: del <i>ius utendi, fruendi et abutendi</i> a la función social	75
1.3. Metodología, fuentes y estructura del trabajo	79
2. Régimen jurídico de las viviendas de uso turístico (VUT). Breve referencia	80
2.1. La exclusión del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos.	80
2.2. La distribución competencial entre Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales.	81
2.3. La regulación autonómica de las viviendas de uso turístico.	81
2.4. La propiedad horizontal como límite al aprovechamiento turístico de la vi- vienda	81
2.5. La evolución legislativa, jurisprudencial y registral (2024-2026)	82
3. El derecho de propiedad ante la explotación turística de la vivienda	83
3.1. El contenido del derecho de propiedad y su función social	83
3.2. La libertad de empresa y el aprovechamiento económico de la vivienda.	83
3.3. Los límites derivados de la propiedad horizontal: la autorización comunita- ria y la prohibición del uso turístico.	84
3.4. La proporcionalidad de las restricciones al derecho de propiedad.	86
4. Las viviendas de uso turístico y la crisis de acceso a la vivienda	88
4.1. Evolución y características del fenómeno de las VUT	88
4.2. El déficit estructural de vivienda y sus causas	88
4.3. Las VUT como «chivo expiatorio» de la crisis habitacional.	89
4.4. Hacia una regulación equilibrada de las viviendas de uso turístico	89
4.5. Conclusiones	90
4.6. Bibliografía	91

PARTE II
RÉGIMEN CIVIL Y LIMITACIONES AL USO TURÍSTICO

CAPÍTULO IV
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA Y
CONTRATOS DE HOSPEDAJE: CRITERIOS CIVILES DE DELIMITACIÓN

Carlos de Lara Vences

(Pág. 97)

1. Introducción	99
2. Un problema de calificación civil en un sistema de fuentes fragmentado	102
2.1. La Ley de Arrendamientos Urbanos: una dualidad que deja un tercer espacio mal resuelto	102
2.2. La legislación turística: calificación administrativa y negocio civil	103
2.3. Código Civil, contrato atípico y autonomía privada	105
2.4. Consumo, plataformas y mercado único	106
2.5. El Derecho civil territorial como laboratorio de respuestas	106
3. La temporalidad como criterio insuficiente: propuesta de un juicio civil de calificación	108
3.1. Temporalidad del plazo, de la causa y del derecho	108
3.2. La finalidad y la necesidad satisfecha	109
3.3. El objeto cedido y su aptitud funcional	109
3.4. La autonomía posesoria	110
3.5. Los servicios: contenido accesorio o prestación principal	110
3.6. Organización empresarial, rotación y comercialización	111
3.7. Documentación causal y conducta efectiva	112
3.8. Análisis conjunto y no una lista de requisitos independientes	113
4. El arrendamiento de temporada: causa transitoria y necesidad residencial	113
4.1. Una categoría definida por la causa y no por el calendario	113
4.2. Trabajo, estudios, investigación y formación	115
4.3. Necesidades sanitarias, asistenciales y familiares	115
4.4. Obras, siniestros y transiciones entre viviendas	116
4.5. Turismo, vacaciones y ocio	116
4.6. La prueba de una residencia alternativa	117
4.7. Contratos sucesivos, prórrogas y fraude de ley	117
4.8. Contenido del contrato temporal	118
5. La vivienda de uso turístico: exclusión de la LAU y persistencia del problema contractual	119
5.1. Los requisitos acumulativos del artículo 5 e) LAU	119
5.2. Exclusión de la ley y naturaleza del contrato	120
5.3. Vivienda de uso turístico, vivienda vacacional y apartamento turístico	121
5.4. Ilegalidad administrativa y eficacia civil	121

SUMARIO

5.5. Contenido y conformidad del alojamiento	122
5.6. Reserva y cancelación	122
6. El contrato de hospedaje: cesión de uso, servicios y organización del alojamiento	123
6.1. Un contrato atípico con referencias legales fragmentarias.	123
6.2. La prestación principal	124
6.3. La definición navarra y sus dificultades	125
6.4. Autonomía, acceso e intimidad	125
6.5. Custodia de efectos y responsabilidad	126
6.6. Extinción e incumplimiento	126
7. El alquiler de habitaciones: entre la fragmentación material y la unidad de la necesidad de vivienda	127
7.1. El origen de una controversia persistente	127
7.2. La posición excluyente	128
7.3. La posición funcional y la SAP de Cantabria de 2026.	129
7.4. Fragmentar el objeto no debe fragmentar la protección	130
7.5. Habitación turística y hospedaje	130
8. La respuesta catalana y navarra: residencia temporal, habitación y hospedaje . .	131
8.1. Cataluña: la duración no desnaturaliza la necesidad de vivienda	131
8.2. Cataluña: habitaciones y renta agregada	131
8.3. Navarra: una clasificación tripartita	132
8.4. Navarra: las comunidades de ayuda mutua.	133
8.5. Balance crítico	133
9. Residencias de estudiantes, <i>coliving</i> , <i>flex living</i> y <i>cohousing</i>	134
9.1. Denominaciones económicas y tipos civiles	134
9.2. Residencias de estudiantes	135
9.3. El <i>coliving</i> : habitación, vivienda o hospedaje.	135
9.4. <i>Flex living</i> : flexibilidad para quién	136
9.5. <i>Cohousing</i> : comunidad estable y cesión cooperativa	136
9.6. El riesgo de confundir convivencia y alojamiento	137
10. Propiedad temporal, propiedad compartida y aprovechamiento por turno: figuras próximas solo en apariencia.	138
10.1. La propiedad temporal catalana	138
10.2. La propiedad compartida.	138
10.3. Comunidad por turnos y aprovechamiento turístico	139
10.4. Función delimitadora de las instituciones reales	139
11. Plataformas digitales, consumidores y dimensión transfronteriza	140
11.1. La relación triangular.	140
11.2. Identidad del prestador y condición empresarial	141
11.3. Formación electrónica y precio	141
11.4. Publicidad, accesibilidad y remedios.	142
11.5. Cancelación y cláusulas predisuestas	142
11.6. Competencia judicial y ley aplicable	142

SUMARIO

12. Propuesta sistemática de delimitación	143
12.1. La vivienda permanente	143
12.2. La residencia temporal	144
12.3. El arrendamiento recreativo o vacacional	144
12.4. La vivienda de uso turístico	144
12.5. El hospedaje	144
12.6. Los contratos mixtos de alojamiento flexible.	144
12.7. Los derechos societarios y reales	145
12.8. Una propuesta práctica para calificar el contrato	145
13. Conclusiones	146
14. Índice de resoluciones judiciales.	148
15. Bibliografía.	150

CAPÍTULO V

VIVIENDA, USO RESIDENCIAL Y VIVIENDA DE USO TURÍSTICO: UNA APROXIMACIÓN URBANÍSTICA AL ARTÍCULO 17.12 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Juan Ignacio Chaves Posadillo

(Pág. 155)

1. Planteamiento	156
2. El concepto de vivienda: soporte físico y uso	157
2.1. La vivienda como continente: RAE y art. 47 CE.	157
2.2. Vivienda de uso residencial y uso terciario en el planeamiento urbanístico. ...	158
2.3. La definición de vivienda en la Ley de Vivienda de Andalucía (art. 4)	159
3. El marco vigente tras la Ley Orgánica 1/2025: los artículos 17.12, 7.3 y la disposición adicional segunda LPH	159
3.1. El redactado vigente del art. 17.12 y su origen	159
3.2. El nuevo art. 7.3 y el giro a la autorización previa. La disposición adicional segunda	160
3.3. La potestad de prohibir por tres quintos: de la jurisprudencia a la codificación ..	161
3.4. La exigencia de una prohibición expresa, clara y precisa	162
4. El alcance del artículo 5.e) LAU: solo viviendas completas de uso residencial. La frontera con el arrendamiento de temporada	163
5. Vivienda de uso turístico y apartamento turístico: dos figuras urbanísticas distintas.	164
6. Casos límite: locales, oficinas, apartamentos turísticos y subdivisión	165
6.1. Locales y oficinas transformados directamente en uso turístico	165
6.2. El debate doctrinal sobre los locales	166
6.3. Apartamentos turísticos por definición legal	168
6.4. Subdivisión interior de una vivienda en varias unidades	169
7. Conclusiones	169
8. Normativa y jurisprudencia citadas	171
9. Bibliografía.	172

CAPÍTULO VI
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Carlos de Lara Vences

(Pág. 173)

1. La incorporación de la vivienda de uso turístico al régimen de propiedad horizontal y la transformación del modelo legal.	174
2. La Ley Orgánica 1/2025: autorización comunitaria, acuerdos generales y delimitación del poder de la junta	179
3. Las prohibiciones estatutarias y la construcción jurisprudencial de sus límites . .	185
4. La acción de cesación del artículo 7.2 LPH y su nueva conexión con el artículo 7.3 LPH	189
5. El control judicial de los acuerdos comunitarios: la impugnación del artículo 18 LPH	194
6. La eficacia temporal de los acuerdos y la protección de las situaciones pre-existentes	198
7. Publicidad registral, eficacia frente a terceros y transmisión de la vivienda	201
8. El Registro Único de Arrendamientos, la doctrina de la DGSJFP y la jurisprudencia del Tribunal Supremo de 2026.	204
9. Consideraciones finales.	208
10. Bibliografía.	211

PARTE III
NUEVOS DESAFÍOS

CAPÍTULO VII
RESPONSABILIDAD Y POTESTAD SANCIONADORA EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. PROPIETARIOS, CONSUMIDORES Y PLATAFORMAS DE INTERMEDIACIÓN

Luis Corpas Pastor

(Pág. 219)

1. Planteamiento: el cierre del círculo de consecuencias.	220
2. La responsabilidad civil en la cadena contractual de las viviendas de uso turístico	223
2.1. Las tres relaciones jurídicas y sus fuentes de responsabilidad.	223
2.2. La posición de las plataformas digitales: ¿mero intermediario o prestador del servicio?	224
2.3. Responsabilidad del anfitrión por los efectos introducidos en la vivienda y su entorno.	226
2.4. Responsabilidad contractual de las agencias de viajes en línea frente al consumidor	227

SUMARIO

3. La protección de la persona consumidora y usuaria turística.	228
3.1. Aplicabilidad del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y de la Ley de Servicios de la Sociedad de la Información	228
3.2. Transparencia, información precontractual y cláusulas abusivas	229
4. El reglamento (UE) 2024/1028 y la trazabilidad como técnica de responsabilización	230
4.1. Interoperabilidad de datos e imputación de responsabilidades	230
4.2. Obligaciones de las plataformas y su proyección sobre el ilícito administrativo . .	231
5. La potestad sancionadora autonómica y local	232
5.1. Fundamento y habilitación competencial	232
5.2. Tipología de infracciones y sanciones	233
5.3. Principios limitadores: legalidad, tipicidad, proporcionalidad y <i>ne bis in idem</i> . .	234
6. La articulación entre responsabilidad civil y potestad sancionadora	235
7. Hacia un modelo de responsabilidad graduada: propuestas de <i>lege ferenda</i>	236
8. Conclusiones.	241
9. Bibliografía.	242