

ÍNDICE

PRÓLOGO	11
ABREVIATURAS	15
INTRODUCCIÓN	17
CAPÍTULO 1. TURISMO Y DERECHO DEL TURISMO	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
CAPÍTULO 2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	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
CAPÍTULO 3. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS	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 PERSPECTIVA DESDE EL URBANISMO	
1. Las viviendas turísticas son <i>viviendas</i>	149
2. Viviendas turísticas y planeamiento urbanístico	150
3. La posición de la CNMC	157
4. Las normas autonómicas y las referencias a los usos del suelo	162
5. La competencia municipal en la ordenación de las viviendas turísticas	172
6. Especial referencia a los informes de compatibilidad urbanística	176
7. Viviendas turísticas y uso urbanístico.....	180
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
CAPÍTULO 5. VIVIENDAS TURÍSTICAS EN EL DERECHO COMPARADO.	249
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
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	275
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
CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES	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>contradictio 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
ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA (POR TRIBUNALES)	315
Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea	315
Sentencias del Tribunal Constitucional	315
Sentencias del Tribunal Supremo, sala 1 ^a	315
Sentencias del Tribunal Supremo, sala 3 ^a	316
Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia	317
Sentencias de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo	318
Sentencias de las Audiencias Provinciales	318
BIBLIOGRAFÍA	321