

| | |
|---|----|
| Prólogo | 13 |
| Introducción | 17 |
| | |
| PARTE 1. Aspectos urbanísticos y administrativos de las viviendas de uso turístico. Régimen jurídico, ordenación urbanística y procedimientos de intervención. Referencia a su regulación en las diferentes comunidades autónomas | 19 |
| <i>por</i> Sonia COBOS y Manuel MALLO y Xavier SILVESTRE | |
| 1. Introducción | 19 |
| 2. Régimen jurídico de los alojamientos de uso turístico en viviendas | 22 |
| 3. El régimen jurídico de las viviendas de uso turístico en cataluña. Evolución de la normativa aplicable: de la legislación de vivienda a la de turismo. | 23 |
| 4. La ordenación urbanística en Barcelona: el plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico (PEUAT) | 29 |
| 4.1. El urbanismo y la regulación de la implantación de los usos . . . | 29 |
| 4.1.1. <i>Contexto</i> | 29 |
| 4.1.2. <i>Antecedentes de regulación urbanística</i> | 30 |
| 4.1.2.1. Plan de hoteles de 1989 | 30 |
| 4.1.2.2. Planes de usos del Distrito de Ciutat Vella . . . | 31 |
| 4.1.2.3. Otros planes de usos | 39 |
| 4.2. El Plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico (PEUAT) | 40 |
| 4.2.1. <i>Contexto del PEUAT</i> | 40 |
| 4.2.1.1. Barcelona, ciudad densa. | 40 |
| 4.2.1.2. El espacio público, un bien escaso | 45 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 4.2.2. | <i>Principios rectores y objetivos del PEUAT</i> | 50 |
| 4.2.3. | <i>Ámbito y objeto</i> | 52 |
| 4.2.4. | <i>Motivación de la regulación: las conclusiones del diagnóstico</i> . . | 53 |
| 4.2.5. | <i>Criterios de regulación</i> | 56 |
| 4.2.6. | <i>Condiciones de implantación</i> | 59 |
| 4.3. | Las grandes cuestiones sobre la regulación de la implantación de los usos turísticos | 65 |
| 4.3.1. | <i>La adecuación de la figura urbanística</i> | 65 |
| 4.3.2. | <i>El urbanismo y el derecho de la competencia</i> | 70 |
| 4.3.2.1. | Las autoridades sobre derecho de la competencia y el PEUAT | 70 |
| 4.3.2.2. | Los casos de Madrid, Canarias, San Sebastián y Bilbao | 78 |
| 4.3.3. | <i>La innecesidad de indemnizar las restricciones en la implantación de las actividades</i> | 80 |
| 4.3.4. | <i>Viviendas de uso turístico y economía colaborativa</i> | 81 |
| 4.4. | Cuestiones para una futura regulación: las habitaciones turísticas | 84 |
| 5. | La normativa turística vigente en cataluña: consideraciones generales. Concepto y requisitos de las viviendas de uso turístico | 85 |
| 6. | El régimen de intervención de las viviendas de uso turístico en la normativa catalana | 93 |
| 6.1. | Habilitación para el inicio de la actividad | 93 |
| 6.1.1. | <i>Transmisión de títulos habilitantes</i> | 98 |
| 6.1.2. | <i>Modificación del título habilitante</i> | 99 |
| 6.1.3. | <i>Limitaciones temporales de la habilitación de la actividad</i> | 100 |
| 6.1.4. | <i>Control periódico de las viviendas de uso turístico</i> | 102 |
| 6.2. | Los procedimientos administrativos destinados a la protección de la legalidad en materia turística | 103 |
| 6.2.1. | <i>Procedimiento de restauración de la legalidad turística: la verificación y control ex post. La inspección turística</i> | 103 |
| 6.2.2. | <i>Trámites del procedimiento de restauración de la legalidad</i> . . . | 108 |
| 6.2.2.1. | Incoación del procedimiento | 108 |
| 6.2.2.2. | Trámite de audiencia y propuesta de resolución | 110 |
| 6.2.2.3. | Resolución | 110 |
| 6.2.3. | <i>Otras consideraciones relativas al procedimiento de restauración: duración y determinación del sujeto responsable</i> | 111 |
| 6.2.3.1. | Duración del procedimiento | 111 |
| 6.2.3.2. | Régimen de responsabilidad en los procedimientos de restauración de la legalidad | 112 |
| 6.3. | Régimen sancionador | 114 |
| 6.3.1. | <i>Régimen sancionador aplicable</i> | 114 |
| 6.3.2. | <i>Tipificación de infracciones</i> | 115 |
| 6.3.3. | <i>Infracciones relacionadas con la publicidad y la comercialización. Responsabilidad de las plataformas tecnológicas</i> | 117 |

| | | |
|-----------------|---|-----|
| 6.3.4. | <i>Responsabilidad</i> | 119 |
| 6.3.5. | <i>Sanciones</i> | 120 |
| 6.3.6. | <i>Órganos competentes</i> | 121 |
| 6.3.7. | <i>Reparación, reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario</i> | 121 |
| 7. | El régimen jurídico de las viviendas de uso turístico en otras comunidades autónomas | 122 |
| 7.1. | Regulación de las viviendas de uso turístico en Andalucía. | 122 |
| 7.2. | Regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad Valenciana | 128 |
| 7.3. | Regulación de las viviendas de uso turístico en Galicia | 134 |
| 7.4. | Regulación de las viviendas de uso turístico en las Illes Balears | 139 |
| 7.5. | Regulación viviendas de uso turístico en las Islas Canarias. | 144 |
| 7.6. | Regulación de las viviendas turísticas en la Comunidad de Madrid | 147 |
| 7.7. | Regulación de las viviendas de uso turístico en el País Vasco | 150 |
| 7.8. | Regulación de las viviendas turísticas en el resto de comunidades. | 152 |
| PARTE 2. | Aspectos contencioso–administrativos | 155 |
| <i>por</i> | Manuel ALCOVER POVO | |
| 1. | Introducción | 155 |
| 2. | Impugnación de las normas reguladoras de las viviendas de uso turístico. | 156 |
| 2.1. | Impugnación de normas de rango legal | 159 |
| 2.2. | Impugnación de normas reglamentarias reguladoras de la autorización o comunicación previa. | 162 |
| 2.3. | Impugnación de normas reglamentarias que contienen limitaciones o requisitos específicos | 175 |
| 2.4. | Impugnación de planes urbanísticos y normas municipales | 187 |
| 2.5. | Conclusiones | 207 |
| 3. | Resoluciones contencioso–administrativas en materia de denegación de declaraciones responsables o autorizaciones previas y de actuación administrativa en protección de la legalidad urbanística. | 210 |
| 3.1. | La exigencia de licencia municipal y su cuestionamiento. | 211 |
| 3.2. | Relación entre las dos comunicaciones o autorizaciones | 220 |
| 3.3. | Impugnación de actos dictados por la Administración Local en caso de denegación de licencias o comunicaciones previas | 223 |
| 3.4. | Impugnación de actos dictados por la Administración competente en materia de turismo, consistentes en la denegación de comunicaciones o licencias | 229 |
| 3.5. | Impugnación judicial de la orden administrativa de cese de actividad | 234 |

| | | |
|---|---|------------|
| 3.6. | Medida cautelar de suspensión del acto administrativo que deja sin efecto la comunicación previa o deniega la autorización solicitada. | 238 |
| 3.7. | Medida cautelar de suspensión del acto administrativo que ordena el cese de la actividad | 242 |
| 3.8. | Autorización de entrada en viviendas de uso turístico | 245 |
| 4. | Impugnación contencioso–administrativa de resoluciones sancionadoras. | 257 |
| 4.1. | Sanciones a viviendas de uso turístico por infracción de las normas en materia de vivienda o de protección de consumidores y usuarios | 258 |
| 4.2. | Órgano administrativo competente para la imposición de sanciones | 259 |
| 4.3. | Infracciones distintas a la de ejercicio de la actividad careciendo de habilitación | 260 |
| 4.4. | La infracción de ejercicio de la actividad sin habilitación. Problemas de tipicidad. | 264 |
| 4.5. | El pago voluntario de la sanción y sus consecuencias | 276 |
| 4.6. | Prueba y presunción de inocencia | 278 |
| 4.7. | Aplicación del principio de proporcionalidad. | 288 |
| 4.8. | La sanción al propietario del inmueble que no ejerce la actividad | 291 |
| 4.9. | Las sanciones y órdenes de cese de actividad dirigidas a empresas de intermediación | 294 |
| 4.10. | Adopción de medidas cautelares | 301 |
| 5. | Las viviendas de uso turístico y el nuevo Recurso de Casación contencioso–administrativo | 301 |
| 5.1. | Principales novedades de la reforma. | 302 |
| 5.2. | La Casación frente a Sentencias dictadas por órganos unipersonales | 306 |
| 5.3. | La Casación frente a Sentencias dictadas por las Salas de lo Contencioso–Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia | 308 |
| 5.4. | La Casación en materia de viviendas de uso turístico | 309 |
| PARTE 3. Aspectos civiles y procesales. | | 313 |
| <i>por Alejandro FUENTES–LOJO LASTRES y Alejandro FUENTES–LOJO RIUS</i> | | |
| 1. | Aspectos civiles. | 313 |
| 1.1. | Arrendaticios | 313 |
| 1.1.1. | <i>Naturaleza y regulación del contrato de arrendamiento de uso turístico. Diferencias con otras tipologías contractuales.</i> | <i>313</i> |
| 1.2. | Las prohibiciones estatutarias de uso turístico en los edificios divididos en propiedad horizontal | 320 |
| 1.2.1. | <i>Legitimidad de las normas reguladoras y/o prohibitivas contenidas en los Estatutos</i> | <i>320</i> |
| 1.2.2. | <i>Modificación de los Estatutos</i> | <i>322</i> |

| | | |
|--|--|-----|
| 1.2.3. | <i>El acuerdo de prohibición</i> | 324 |
| 2. | Aspectos procesales | 332 |
| 2.1. | La acción civil de resolución del contrato de arrendamiento . . . | 332 |
| 2.1.1. | <i>El artículo 1.124 del Código Civil, a la luz de la doctrina legal y jurisprudencial</i> | 333 |
| 2.1.2. | <i>Causas legales de resolución del contrato de arrendamiento . . .</i> | 336 |
| 2.1.2.1. | Resolución del arrendamiento por no destinar la vivienda a la finalidad de vivienda habitual . | 337 |
| 2.1.2.2. | Resolución por subarriendo in consentido . . . | 340 |
| 2.1.2.3. | Resolución por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. | 341 |
| 2.1.2.4. | Otras causas pactadas por las partes | 350 |
| 2.1.2.5. | El régimen jurídico de los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de enero de 1995. . . . | 354 |
| 2.2. | La acción civil de impugnación de acuerdos comunitarios. . . . | 354 |
| 2.3. | La acción de cesación de la actividad | 384 |
| PARTE 4. Formularios. | | 415 |
| Formulario 1. | Formulario Demanda Procedimiento Abreviado Impugnación Sanción | 415 |
| Formulario 2. | Formulario demanda procedimiento ordinario denegación de licencia | 435 |
| Formulario 3. | Contrato de subarriendo de vivienda. | 443 |
| Formulario 4. | Contrato de arrendamiento de uso turístico | 449 |
| Formulario 5. | Demanda de cesación | 451 |
| Formulario 6. | Demanda de impugnación acuerdos comunitarios | 459 |
| Anexo | | 469 |