

■ BOSCH

Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico

Aspectos administrativos, urbanísticos, contencioso-administrativos, civiles y procesales

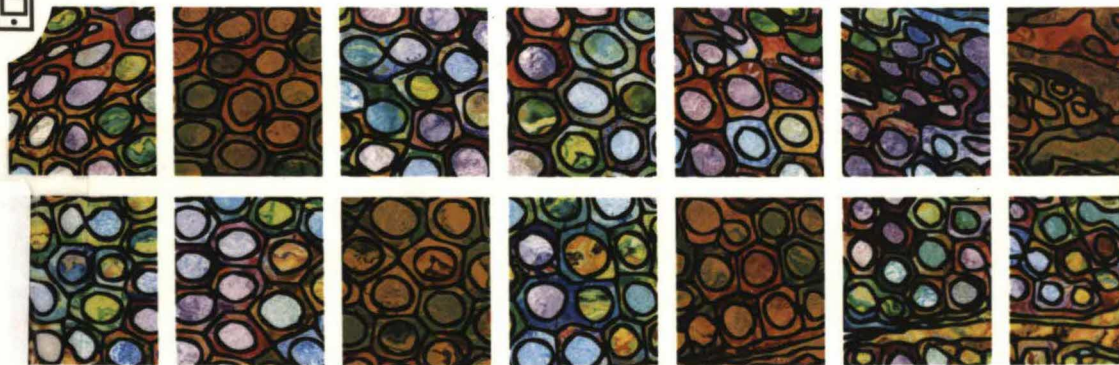
Coordinadores

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Prólogo de Victoria Ortega Benito. Presidenta del Consejo General de la Abogacía Española (CGAE)



111337]



■ BOSCH



ACCESO ONLINE A FORMULARIOS:

<http://digital.wke.es>



Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico

Aspectos administrativos, urbanísticos, contencioso-administrativos, civiles y procesales

Coordinadores

Alejandro Fuentes-Lojo Rius
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Prólogo de Victoria Ortega Benito.
Presidenta del Consejo General de la Abogacía Española (CGAE)

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN
C.C.I.J. "SILVESTRE MORENO CORA"
BIBLIOTECA

 Wolters Kluwer

F 800-214
C663c
9.1

© Varios Autores, 2018
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer
C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 — Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
http://www.wolterskluwer.es

Primera edición: marzo, 2018

Depósito Legal: M-8500-2018
ISBN versión impresa: 978-84-9090-279-0
ISBN versión electrónica: 978-84-9090-280-6

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Dirijase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

296685

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 innecesariedad 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 Manuel ALCOVER POVO</i>		
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</i> Alejandro FUENTES-LOJO LASTRES y Alejandro FUENTES-LOJO RIUS		
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