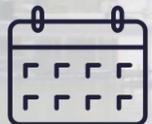


JORNADAS **ALEL**

III Encuentro de asesorías jurídicas locales



15 y 16 de febrero de 2024



Palau de la Música y Congressos de València.
Sala García Navarro (València)

Organiza:



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



Colabora:



Impulsa:

III LA LEY

LA VIVIENDA TURÍSTICA: PROBLEMÁTICA JUDICIAL

Francisco Javier Móner González
Letrado Mayor Ayuntamiento de València

Organiza:



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



Colabora:



Impulsa:

III LA LEY

I. CONSIDERACIONES GENERALES

- La actividad de alquiler de viviendas de uso turístico ha tenido una enorme expansión en la última década especialmente en las grandes ciudades, según el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2023, existían algo más de 340.000 viviendas de este tipo en el territorio nacional que representan un 1,29% del parque total de viviendas y un total de 1.737.509 plazas.
- ¿Por qué? Atractivo turístico y aparición de plataformas *on line* (P2P) que actúan de intermediarios entre la demanda y oferta de viviendas para uso turístico (a partir de 2008).
- Problemática: **falta de disponibilidad de viviendas, aumento de precios, problemas de convivencia entre la población residente y la población turística, y transformación de determinadas zonas de la ciudad. Gentrificación y turistificación.**
- Contraposición de derechos:
 - Derecho a acceso a una vivienda digna, la protección del medio ambiente y el entorno urbano o la conservación del patrimonio histórico, cuando está vinculado a ámbitos de la ciudad que poseen una protección en ese sentido.
 - Derecho de propiedad y la libertad de empresa.

- Proliferación de normas de las diferentes Comunidades Autónomas, así como planes urbanísticos municipales que han tratado de regular y establecer ciertos límites a dicha actividad.
- **No discriminación; necesidad: que los requisitos estén justificados por una razón imperiosa de interés general; proporcionalidad otra medida menos restrictiva que permia obtener el mismo resultado.**
- Artículos 3.11 y 5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.
- Los tribunales al resolver los conflictos planteados en relación con la normativa que regula y limita la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico analiza si concurren razones de interés general y son proporcionales para la protección de ese interés.
- En la prestación de la actividad de vivienda turística hay que diferenciar entre el carácter “particular” o “profesional” del arrendador de vivienda turística, distinción que responde a criterios comunitarios. Incidencia: conflictividad y títulos habilitantes.

II. INCIDENCIA DEL DERECHO CIVIL

- **Artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal**, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo.
- Sentencias del TS, Sala de lo Civil, **1671/2023, 29 de noviembre de 2023, y 1643/2023, 27 de noviembre de 2023**, han venido a incidir sobre la posibilidad de restringir el uso de vivienda turística por vía de los estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- ¿Por qué llega a esta conclusión? Porque el TS diferencia entre el arrendamiento de vivienda que no lo considera “actividad económica” y la vivienda turística, que sí lo considera:

El arrendamiento de vivienda es aquel «arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario» (art.2 LAU), nada que ver con el concepto de la actividad a que se refiere la normativa sectorial turística aplicable, dirigida a «proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada».

III. COMPETENCIAS EN MATERIA DE TURISMO

- Proliferación de normativa autonómica en materia de turismo: Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, introdujo una nueva letra e) en el art. 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que excluiría expresamente las viviendas turísticas de la citada norma.
- Los reglamentos autonómicos resultaron de una amplísima heterogeneidad, terminando muchos de ellos en los Tribunales de Justicia ante los recursos presentados, fundamentalmente, por las asociaciones que defienden los intereses de los propietarios y gestores de viviendas turísticas y de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia.
- En relación a la normativa turística, el TS ha dictado al menos hasta once sentencias en las que aborda varias de las regulaciones autonómicas (Madrid -en dos ocasiones-; Canarias -en cuatro ocasiones-; Castilla y León, Andalucía -en dos ocasiones- y Galicia -en dos ocasiones).

IV. COMPETENCIAS URBANÍSTICAS

- Las competencias municipales en urbanismo y con ello la jurisprudencia del Tribunal Supremo no se entienden si no se cita el precedente de la STJUE 22 septiembre 2020 (Gran Sala), dictada en los Asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18 (CALI APARTAMENTS y el AYUNTAMIENTO DE PARIS).
- En esta Sentencia se estudia, entre aspectos de interés, la lucha contra la escasez de vivienda como motivo de interés general que fundamentaría la adopción de medidas restrictivas, así como la necesidad de que la proporcionalidad del objetivo perseguido sea la medida existente menos restrictiva del derecho a la libertad en la prestación de servicios.
- La primera cuestión que se suscita es la relativa a la aplicabilidad de la Dir 2006/123/CE afirmando que *“..una actividad de arrendamiento de un bien inmueble como la descrita en el apartado 28 de la presente sentencia, ejercida a título individual por una persona jurídica o por una persona física, está comprendida en el **concepto de «servicio»**, en el sentido del art. 4, punto 1, de la Dir 2006/123.*

- La segunda cuestión se refiere a *que el art.4 Dir 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que una normativa nacional que **supedita a autorización previa el ejercicio de determinadas actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda** está comprendida en el concepto de «régimen de autorización», en el sentido del punto 6 de ese artículo" y no como un «requisito», en el sentido del art.4, punto 7, de dicha Directiva.*
- Por último, el TJUE concluye que *".....el art. 9, apartado 1, letras b) y c), de la Dir 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a **un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz**".*

Competencia municipal en el ejercicio de su potestad de planeamiento

Podemos citar cuatro pronunciamientos del Tribunal Supremo: uno de ellos referido al Ayuntamiento de Bilbao; dos de ellos referidos al Ayuntamiento de Barcelona; y el último de ellos referido al Ayuntamiento de Palma de Mallorca... y está por venir un quinto referido al Ayuntamiento de Valencia.

- La **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, nº 1.550/2020, de 19 de noviembre** (RCA 5958/2019), que desestima el recurso de casación interpuesto por la COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y DE LA COMPETENCIA, contra el Acuerdo del Pleno del AYUNTAMIENTO DE BILBAO de 25 de enero de 2019, que aprobó la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.
- La **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, nº 75/2021, de 26 de enero** (R.C. nº 8090/2019), que declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto contra la sentencia de 15 de julio de 2019, dictada en el procedimiento ordinario núm. 105/2016, por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Barcelona, sobre la aprobación definitiva del Plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de BARCELONA, **atinente, exclusivamente, a la zona ZE0 (Distrito Ciutat Vella)**.

- **La Sentencia nº 779/2021 de 2 de junio** (R.C. nº 7477/2019), que declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la "Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona", contra la sentencia 302/2019, de 4 de abril, dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el recurso contencioso-administrativo 107/2016, **con relación nuevamente al Plan urbanístico de la ciudad de Barcelona.**
- Por último, la **Sentencia nº 109/2023, de 31 de enero de 2023** (RCA nº 8318/2021). Revoca la sentencia de la Sala de instancia y desestima el recurso contencioso-administrativo. En relación a la decisión del Ayuntamiento de Palma de Mallorca que prohibía las viviendas turísticas en los edificios plurifamiliares.

V. CONCLUSIONES

- Cuestión de extrema complejidad en su regulación porque se trata de mantener el equilibrio entre derechos contrapuestos. Además, la vivienda turística no es fenómeno que vaya a minorar sino que en años venideros va a seguir creciendo exponencialmente, tanto cuanto turismo haya. Ha dejado de formar parte de la economía colaborativa para convertirse en una actividad económica y mercantil más, incluso para personas físicas.
- Más allá de una normativa europea, estatal o autonómica, cada municipio debiera aprobar un instrumento de planeamiento que con claridad determine las limitaciones, requisitos y condiciones del uso urbanístico de vivienda turística.
- Fomento de la inspección.
- Habrá que estar a la nueva normativa de Cataluña (Decreto Ley 3/2023) que establece expresamente la limitación de las licencias por un plazo de 5 años (renovables), con un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes, en determinados municipios que presentan problemas de acceso a la vivienda o riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico. Recurso de inconstitucionalidad.

JORNADAS **ALEL**

III Encuentro de asesorías jurídicas locales

GRACIAS
POR VUESTRA ATENCIÓN

Organiza:



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



Colabora:



Impulsa:

III LA LEY