

El alquiler de alojamientos de corta duración: breve análisis de su régimen jurídico y de sus problemas desde el Derecho de la Unión Europea y español

*Manuel Moreno Linde**

1. Introducción: la vivienda de uso turístico entre el Derecho civil y el Derecho administrativo

El arrendamiento de viviendas por periodos de corta duración con fines vacacionales o, como se denomina en España, la vivienda de uso turístico no es un modelo de alojamiento nuevo, pero es indudable que constituye un mercado en auge. La generalización de las nuevas formas de viajar, el deseo de las personas turistas de tener una relación más directa con las personas residentes del destino que eligen, y la irrupción de las nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, en especial, plataformas como Airbnb, han impulsado este modelo alojativo que, evidentemente, representa una gran oportunidad de negocio, pero que también lleva aparejado una serie de problemas.

En España, según los últimos datos publicados por el INE, existen 340.424 viviendas de uso turístico censadas, que comprenden 1.737.509 plazas de alojamiento¹. Por otra parte, en torno al 30% de los viajeros españoles se alojan en viviendas turísticas. Estos datos dan idea de la importancia que ha adquirido este modelo alojativo y de la consecuente necesidad de su regulación.

Tradicionalmente, en España, el alquiler de viviendas con fines turísticos o vacacionales se ha venido realizando como alquiler de temporada con arreglo a la legislación civil, en concreto, a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Sin embargo, la Ley 4/2013, de 4 de

* Profesor Contratado Doctor de Derecho Administrativo, Universidad de Málaga.

¹ Instituto Nacional de Estadística. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. Disponible en: https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas alteró esta situación, al excluir de su ámbito de aplicación los alquileres turísticos. La propia Ley 4/2013, en su preámbulo, justifica esta decisión legislativa en el aumento, cada vez más significativo, del uso del alojamiento privado para el turismo, que «podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos». De este modo, actualmente, la Ley de Arrendamiento urbanos excluye de su ámbito de aplicación «la cesión temporal de uso de viviendas amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística»². Es decir, excluye el arrendamiento de las viviendas de uso turístico.

De este modo, la Ley de Arrendamientos Urbanos explicita una realidad que es muy relevante para la regulación de las viviendas de uso turístico: constituyen una modalidad de alojamiento turístico y, en cuanto tal, debe ser reglamentada por las normas turísticas, normas que en España quedan integradas dentro del ordenamiento jurídico-administrativo y que, como ocurre con el resto de actividades turísticas, someten a estas viviendas a una cierta intervención pública al objeto de garantizar una adecuada prestación del servicio y de salvaguardar los derechos de los usuarios. No obstante, no puede perderse de vista que el contrato que se celebra entre el prestador del servicio turístico y el usuario de la vivienda turística es un contrato que se celebra entre dos sujetos privados³. Sigue siendo, por tanto, un contrato civil, y no deja de serlo por el hecho de que la Ley de Arrendamientos urbanos los excluya de su ámbito de aplicación. Desde esta perspectiva, la normativa administrativa-turística que regula

² Redacción dada por el art. primero, apartado dos, del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

³ Podemos añadir un tercer sujeto que interviene como facilitador de la transacción que se celebra entre el arrendador y el arrendatario de la vivienda de uso turístico: la plataforma electrónica de intermediación. No obstante, como declaró la STJUE de 19 de diciembre de 2019 (caso Airbnb Ireland), los servicios que prestan estas plataformas constituyen una actividad propia de la economía digital, lo que se ha denominado “servicios de la sociedad de la información”, y no un servicio propiamente inmobiliario. Por tanto, estas plataformas deben responder exclusivamente de los servicios que ofrecen (búsqueda, garantía, etc.), y no de la actividad realizada en la plataforma por sus usuarios ni del desarrollo de las transacciones inmobiliarias.

el servicio lo que viene es a integrar el régimen jurídico de un contrato privado⁴. Por lo demás, como veremos más adelante, otros sectores del Derecho administrativo, en particular el Derecho urbanístico, también inciden en la configuración del régimen jurídico de esta actividad turística.

2. La vivienda de uso turístico en España. Su reglamentación a la luz de la normativa turística

En España, siendo la ordenación del turismo una competencia propia de las Comunidades Autónomas, de acuerdo con el artículo 148.1. 18^a de la Constitución española (CE)⁵, son estas las que han procedido a regular, a través de sus leyes de turismo y reglamentos de desarrollo, la figura de las viviendas turísticas. No obstante, esto no excluye que el Estado pueda establecer también una regulación sobre las viviendas turísticas, sobre la base de otros títulos competenciales: la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (art. 149.1.1^a CE); la legislación civil (art. 149.1.8^a CE) y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13^a). No obstante, hasta el momento no existe una regulación estatal que se ocupe específicamente de esta materia⁶. Las normas turísticas de las Comunidades Autónomas que regulan las viviendas de uso turístico definen las características de este servicio turístico. De lo expuesto en esas normas se desprende que, para que tengan la consideración de viviendas de uso turístico, en primer lugar, los inmuebles han de ofertarse de manera habitual. Las normas reguladoras de este servicio suelen considerar esa habitualidad sobre la base de una

⁴ J. FERRER RIBA, ponencia pronunciada en el seminario *La propuesta de Reglamento de la UE sobre servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y la regulación nacional de las viviendas de uso turístico*, Universidad de Barcelona, diciembre de 2023.

⁵ «Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias (...)
18^a: Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial».

⁶ E. Desdentado ha subrayado que esta dejación regulatoria del Estado «plantea numerosos problemas tanto competenciales, como de heterogeneidad regulatoria y de desigualdad de los propietarios en el contenido de sus facultades de disposición sobre los inmuebles». E. DESDENTADO DAROCA, *Aspectos jurídico-administrativos de las viviendas de uso turístico*, in M. LUCAS DURÁN (a cura di), *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica. Un enfoque multidisciplinar*, Navarra, Aranzadi, p. 83.

diversidad de criterios que pueden concurrir alternativamente, siendo el más repetido en dicha normativa – y probablemente el que mejor caracteriza a esta modalidad alojativa – que las viviendas sean comercializadas a través de canales de oferta turística⁷. En segundo lugar, las viviendas de uso turístico se ofrecen mediante precio, lo que excluye que puedan considerarse viviendas de uso turístico aquellas que, aun por motivos vacacionales o turísticos, se ofrezcan sin contraprestación económica⁸. Y, en tercer lugar, se ofrecen con sujeción de la estancia vacacional a una limitación temporal que puede ser más o menos explícita en la normativa reguladora de las viviendas turísticas⁹.

Igualmente, estas normas identifican los requisitos que deben cumplir los alojamientos. Así, en algunos casos se exige que la vivienda o sus habitaciones tengan unas dimensiones mínimas¹⁰ y un número mínimo de baños en función del número de personas que se alojen¹¹. Y asimis-

⁷ A este respecto, vid. art. 3.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre viviendas con fines turísticos de Andalucía; art. 65.2.c) de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana; art. 47.2.c) del Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, y art. 2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

⁸ Lo señala expresamente el art. 1.2 del Decreto andaluz 28/2016.

⁹ Por ejemplo, el Decreto andaluz 28/2016 establece que quedan excluidas del ámbito de aplicación de la norma «las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria» (art. 1.2.b). Por su parte, el Decreto catalán 75/2020, tras establecer que la vivienda de uso turístico se cederá «para una estancia de temporada», señala que se considera como tal estancia «toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuado igual o inferior a 31 días» (art. 221.1-2). Y la Ley balear 8/2012 señala que las estancias turísticas en estas viviendas serán «de corta duración» (...) sin que pueda ser superior a un mes (art. 50.13). Otras normas no establecen un plazo concreto, como el Decreto madrileño 79/2014, que, no obstante, especifica en varios preceptos que la vivienda de uso turístico no podrá utilizarse como residencia permanente (así, arts. 2.1, 3.2, 6, entre otros, del Decreto madrileño).

¹⁰ Así, por ejemplo, el Decreto valenciano 10/2021 fija en su anexo III, apartado 3, las medidas mínimas que han de tener cada una de las estancias de la vivienda (dormitorio principal, dormitorio doble, cocina, etc.) en función de que sea de categoría superior o estándar. Por su parte, el art. 6.1.b) del Decreto andaluz 28/2016 establece que las viviendas habrán de tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal de vivienda que conste en la Sede Electrónica del Catastro, y que la superficie mínima será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.

¹¹ El art. 6.1.c) del Decreto andaluz 28/2016 especifica que la vivienda debe disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas

mo, suelen identificar el mobiliario, aparatos y enseres (que han de ser los necesarios para la puesta a disposición inmediata de la vivienda) y los servicios básicos (como tomas de corriente en cada una de las habitaciones y agua caliente, refrigeración y conexión a internet) y complementarios (información sobre actividades de ocio, de restauración y aparcamientos próximos a la vivienda; número de atención telefónica durante 24 horas; botiquín de primeros auxilios, extintor de incendios) que deben ofrecerse.

Asimismo, estas normas delimitan el régimen jurídico del servicio, que incluye la imposición de algunas limitaciones referidas, entre otras cuestiones, a la capacidad máxima del alojamiento o al número máximo de viviendas que puede explotar un propietario. Cabe señalar que las viviendas de uso turístico pueden ser explotadas no solo por el propietario, sino también por empresas gestoras. El Decreto valenciano 10/2021 define las empresas gestoras de viviendas de uso turístico como aquellas «personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo» (art. 47.3). El Decreto andaluz 28/2016 también incorpora una regulación de estas empresas. En este caso, el número mínimo de viviendas que la empresa ha de explotar para que sea considerada como gestora de viviendas de uso turístico se reduce a una o más (art. 3.2). La explotación de las viviendas de uso turístico por las empresas gestoras requiere la formalización del correspondiente contrato entre el propietario de la vivienda y la propia empresa, que será responsable del cumplimiento de las obligaciones que las normas imponen al gestor del alojamiento.

La gestión de las viviendas de uso turístico a través de estas empresas es cada vez más frecuente, lo que explica que las normas que regulan estos alojamientos estén incorporando últimamente algunas disposiciones relativas a dichas empresas, como acabamos de ver. Todo ello pone de manifiesto la progresiva profesionalización de esta actividad

alojativa, cada vez más asimilada a otros modelos que sí se configuran estrictamente como actividades empresariales – por ejemplo, los llamados apartamentos turísticos¹².

Entre los aspectos del régimen jurídico de las viviendas de uso turístico que se determinan en las normas turísticas, destaca la identificación de los derechos y obligaciones, tanto de las personas titulares de la explotación, como de los inquilinos.

Los titulares de la explotación deben garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda, que asegure su adecuado estado de conservación y el correcto funcionamiento de los electrodomésticos que haya en ella. Asimismo, deben informar a los usuarios sobre las reglas de convivencia previstas por las ordenanzas municipales y las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por la comunidad de propietarios; así como de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda.

Los inquilinos, además de pagar el precio del servicio, deben respetar las reglas y usos de convivencia establecidos en las ordenanzas municipales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior, de manera que, si no lo hacen, la persona titular de la propiedad, o la persona gestora de la vivienda de uso turístico pueden denegar la permanencia en la misma y requerir su abandono.

En fin, la explotación de las viviendas de uso turístico suele requerir la previa presentación de una declaración responsable¹³, generalmente

¹² Según la normativa turística de las Comunidades Autónomas, los apartamentos turísticos se caracterizan por ser establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, es decir, son establecimientos “similares” a una vivienda. Pero, como decimos, su régimen de explotación es el propio de una actividad profesional o empresarial. El hecho de que el sector de la vivienda de uso turístico se esté profesionalizando hace que cada vez sea más difícil distinguir una y otra figura.

¹³ El art. 69.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas define la declaración responsable como «el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio».

ante el órgano de la Administración autonómica competente en materia de turismo; declaración que, en su caso, permitirá la inscripción de la vivienda en el registro de turismo correspondiente¹⁴.

La sujeción del inicio de esta actividad a declaración responsable (y no a autorización) es consecuencia de la aplicación de la Directiva 123/2006, de 12 diciembre, de Servicios, (en adelante Directiva Bolkestein), de las disposiciones que la han transpuesto al ordenamiento jurídico español¹⁵ y de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. La Directiva desarrolla la libertad de prestación de servicios y, en lo que ahora interesa, determina que el sometimiento de una actividad económica a un régimen de autorización debe ser excepcional: se justifica siempre que ese régimen no sea discriminatorio para el prestador del servicio, que su necesidad esté justificada por una razón imperiosa de interés general¹⁶ y que el objetivo perseguido no se pueda conseguir mediante una medida menos restrictiva¹⁷. Principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad que también recoge la normativa española¹⁸. Eso ha determinado que, en el ámbito del turismo, y en particular

¹⁴ Así, art. 21 del Decreto valenciano 10/2021, art. 9 del Decreto andaluz 28/2016, art. 17 del Decreto madrileño 79/2014 y art. 50.3 de la Ley balear 8/2012.

¹⁵ En particular, Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

¹⁶ Se considera razón imperiosa de interés general, conforme al artículo 4.8 de la Directiva Bolkestein: «razón reconocida como tal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, incluidas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural».

¹⁷ Art. 9 de la Directiva Bolkestein.

¹⁸ Art. 5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y art. 17 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. Cabe destacar que esta última Ley, partiendo del principio de libertad de prestación de servicios que desarrolla la Directiva Bolkestein, da un paso más en la restricción del empleo de los controles administrativos previos. Así, esta norma proclama más claramente la exigencia de que sea una disposición con rango de Ley la que sujete una actividad económica a autorización y reduce o concreta las razones imperiosas de interés general que justifican su utilización. Y más allá de las autorizaciones, la Ley de garantía de unidad de mercado incluso establece alguna restricción a la posibilidad de someter una actividad a otros medios menos limitativos como son las comunicaciones y las declaraciones responsables. A este respecto, vid. M. REBOLLO PUIG,

en lo que respecta al servicio de vivienda turística, la medida preferente de intervención administrativa pase a ser la declaración responsable, instrumento que ha sustituido a la autorización por ser menos limitativo¹⁹. No obstante, en la determinación del régimen jurídico de las viviendas de uso turístico ha de tenerse presente también la normativa urbanística. En este sentido, para su uso como alojamiento turístico, la vivienda debe adecuarse, además de a los requisitos que impone la legislación turística, a las condiciones establecidas en la normativa urbanística. Por ello, en la declaración responsable que presente el prestador del servicio habrá de acreditarse (acompañando, en su caso, la documentación necesaria) la compatibilidad del uso de vivienda turística con la ordenación urbanística que sea de aplicación²⁰. Por lo demás, cabe señalar que el derecho urbanístico se viene erigiendo últimamente en España en el instrumento predilecto para limitar el uso turístico de las viviendas, a la vista de los problemas que la proliferación de esta actividad está conllevando. Sobre todo esto se profundizará en el apartado siguiente.

3. Problemas asociados a las viviendas de uso turístico. En particular, su tratamiento a través del Derecho urbanístico

La proliferación de las viviendas de uso turístico en España en los últimos años ha traído consigo una serie de impactos negativos. En primer lugar, esta actividad conlleva problemas de convivencia que se asocian más concretamente al comportamiento poco cívico de un determinado segmento de usuarios de este servicio. Así, se apuntan problemas de salubridad y, sobre todo, de ruidos. Este problema preocupa a los ayuntamientos y a los propios empresarios del sector por la mala imagen que

El Estado Autonómico tras la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado y sus principios de necesidad y eficacia nacional, in *Revista Andaluza de Administración Pública*, 91, 2015, p. 91 y ss.

¹⁹ Sobre esta cuestión, vid. J.M. SOCÍAS CAMACHO, *Estado regulador y alojamiento colaborativo*, in in A.M. DE LA ENCARNACIÓN e A. BAIX PALOP (a cura di), *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de costa estancia en el Derecho español*, Navarra, Aranzadi, 2018, p. 103 y ss.

²⁰ Así, art. 21.5 del Decreto valenciano 10/2021, art. 9.1 del Decreto andaluz 28/2016 y art. 221-1-5 del Decreto catalán 75/2020.

genera, y afecta de una manera particularmente intensa a los residentes de los edificios en los que se ubican las viviendas turísticas, quienes tienen que sufrir diariamente que personas desconocidas deambulen por sus portales y hagan ruido a deshoras. Precisamente, los problemas de convivencia que se generan en el seno de las comunidades de propietarios llevaron a que el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, regulara de manera precisa la facultad de dichas comunidades de restringir el uso turístico de las viviendas ubicadas en sus edificios o urbanizaciones²¹.

Pero el problema más relevante es que la puesta a disposición de las viviendas de uso turístico se produce, lógicamente, a costa de la disminución de la oferta de alquiler de esos inmuebles para uso de vivienda permanente, lo que contribuye al encarecimiento de las rentas del arrendamiento y, en consecuencia, dificulta la realización del derecho a una vivienda digna²². Asimismo, la explotación intensiva de esa modalidad alojativa contribuye a la saturación del espacio urbano y a la pérdida de su identidad, al promover la transformación de sus usos tradicionales con objeto de satisfacer los intereses de los turistas y de la industria turística. Un fenómeno ya conocido como *turistificación* del territorio, que no

²¹ Esta norma introdujo un nuevo apartado en el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que establece que el acuerdo por el que la Junta de propietarios limite o condicione la cesión de las viviendas con fines turísticos requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios (que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación). Esa misma mayoría se requiere para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad.

²² En este sentido, A. Macho Carro afirma que, si bien es cierto que el arrendamiento de viviendas para estancias breves seguramente ha contribuido a democratizar el turismo, «también lo es que ha venido acompañada de importantes externalidades negativas, entre las que sin duda destaca la presión ejercida sobre el mercado de vivienda en alquiler. En efecto, la búsqueda de una mayor rentabilidad por parte de sus propietarios ha propiciado un considerable traspase de inmuebles de un mercado a otro, agravando notablemente la escasez de viviendas en alquiler para uso residencial que ya venían padeciendo muchas de las grandes urbes europeas. Con ello se han acentuado las dificultades de importantes sectores de población para acceder a una vivienda adecuada que, al objeto de satisfacer esta necesidad esencial, se han visto expulsadas no ya solo de los centros urbanos, sino también de los barrios y distritos más concurridos». J. MACHO CARRO, *Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia Cali apartments y su recepción en España*, in *Revista de Estudios Europeos*, 79, 2022, p. 669.

es sino otra forma de desposesión y expulsión de los residentes de las zonas centrales de las ciudades²³.

El Tribunal Supremo español ha descrito con bastante precisión estos efectos derivados de la explotación turística de los centros urbanos en sus sentencias de 19 de noviembre de 2020 y de 26 de enero de 2021: «En las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación –de hecho– de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, cuanto más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las ciudades –o las partes esenciales de la mismas– en un a modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes».

En la búsqueda de soluciones para hacer frente a esos problemas, se están comenzando a adoptar algunas soluciones normativas a partir de la jurisprudencia de la Unión Europea y española. Así, por ejemplo, el Decreto andaluz 28/2016 prevé explícitamente que los Ayuntamientos puedan establecer limitaciones proporcionadas en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona²⁴. Como hemos apuntado, el Derecho urbanístico

²³ Todos estos problemas han sido señalados por la doctrina. Así, Ponce Solé destaca, entre otras afecciones a los intereses generales que derivan de la proliferación de las viviendas de uso turístico: molestias a los vecinos residentes por parte de los usuarios ocasionales de estas viviendas y de la ciudad en su conjunto, incluyendo sus espacios públicos; competencia desleal en el sector hotelero; decrecimiento de la oferta de viviendas asequibles a largo plazo; gentrificación en ciertas zonas urbanas a las ciudades y, en general, desequilibrios urbanos causados por la llamada *turistificación*, incluyendo un uso intensivo de espacios públicos y urbano; y cambio en el comercio del área asociado al cambio de población, con pérdida de comercio de proximidad que satisfaga las necesidades de los residentes permanentes. J. PONCE SOLÉ, *Economía colaborativa, viviendas de uso turístico e impactos en el marco del desarrollo urbano sostenible, ¿hacia una futura regulación más innovadora y flexible?*, in A.M. DE LA ENCARNACIÓN, A. BAIX PALOP (a cura di), *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico o alquiler de costa estancia en el Derecho español*, Navarra, Aranzadi, 2018, p. 42.

²⁴ Art. 2.1 del Decreto.

está siendo el sector ordenamiento a través del cual se están estableciendo estas limitaciones.

Cabe precisar que, en España, el Urbanismo es, al igual que la ordenación del turismo, una competencia legislativa de las Comunidades Autónomas. Y la normativa urbanística atribuye amplias competencias ejecutivas en la materia a los municipios. En este marco, son dos las fórmulas que, desde el Derecho urbanístico, pueden emplearse para limitar las viviendas turísticas: la planificación urbanística y el sometimiento del inicio de esta actividad a una autorización.

En cuanto a los instrumentos de planificación urbanística, para entender cómo estos pueden establecer límites a la actividad de alojamiento turístico, es preciso hacer referencia a la técnica de la zonificación (también denominada calificación). Esta técnica, que se materializa a través de los planes, consiste en asignar usos o destinos urbanísticos concretos (residencial, industrial, de servicios, etc.) a las distintas zonas de la ciudad²⁵. Es, por tanto, una fórmula idónea para distribuir equilibradamente actividades económicas y no económicas en los núcleos urbanos y, en este sentido, los municipios españoles han comenzado de un tiempo a esta parte a emplearla para prohibir o restringir el uso de vivienda turística en aquellos ámbitos de la ciudad más proclives a saturarse –particularmente los centros históricos.

El recurso a la técnica de la zonificación para restringir el uso de vivienda turística podría, en principio, plantear problemas desde la perspectiva de la libertad comunitaria de prestación de servicios. Podría afectar a tal libertad en cuanto que supone el establecimiento de una limitación territorial al desarrollo de una actividad económica, limitación que, aunque no está prohibida por el Derecho de la Unión, debe estar adecuadamente justificada de acuerdo con la Directiva Bolkestein. Cabe hacer una aclaración a este respecto. La Directiva, en su considerando (9), excluye

²⁵ De manera más precisa, la zonificación o calificación del suelo «supone la atribución a cada suelo de un concreto y específico uso e intensidad que, por tanto, condicionará absolutamente el destino y valor de cada propiedad inmobiliaria. No hay limitaciones respecto al tipo de usos, pudiendo el planificador municipal crear los que considere necesarios (dentro del suelo urbano, por ejemplo, tendríamos el uso residencial, el industrial, el terciario, zona verde, etc.)». E. ARANA GARCÍA, *La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias*, in *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 10, 2018, p. 9.

expresamente de su ámbito de aplicación a las normas sobre ordenación del territorio y urbanismo, en cuanto no regulen específicamente o no afecten específicamente a actividades de servicio. Ello podría llevar a considerar que los planes urbanísticos no entran dentro del ámbito de aplicación de la Directiva. Ahora bien, un plan urbanístico, entre otras finalidades, puede tener como objeto específico determinar las zonas geográficas en las que pueden implantarse ciertas actividades, según acabamos de ver. Y estas determinaciones se dirigen a las personas que pretenden desarrollar esas actividades en dichas zonas geográficas. Es decir, el plan urbanístico establece requisitos para el acceso a una actividad de servicio. Por ello, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha entendido que estos instrumentos sí entran dentro del ámbito de aplicación de la Directiva y que, en particular, su conformidad con ella debe apreciarse en relación con su artículo 15, cuyo apartado tercero establece que los estados miembros han de comprobar que aquellos requisitos cumplan los principios de no discriminación, necesidad y oportunidad. Hecha esta aclaración, debemos ahora señalar que la posibilidad de establecer a través de la zonificación urbanística límites al desarrollo de actividades de servicio – en particular, a las viviendas turísticas – ha contado con el aval, tanto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, como de los tribunales españoles.

A este respecto, ha de referirse, primer lugar, la STJUE de 30 de enero de 2018 (Asuntos C-360/15, C-31/16). La cuestión que se planteaba en este caso era justamente si puede considerarse compatible con el Derecho comunitario, en particular con la Directiva Bolkestein, que un plan urbanístico prohíba el establecimiento de determinada actividad económica en una zona concreta de la ciudad, con el objeto de preservar su habitabilidad. El Tribunal resuelve afirmativamente justificando su conclusión en que «el objetivo de protección del entorno urbano puede constituir una razón imperiosa de interés general que justifique un límite territorial como el controvertido en el litigio principal».

En España, el Tribunal Supremo ha transpuesto esta jurisprudencia comunitaria en las ya referidas sentencias de 19 de noviembre de 2020²⁶ y

²⁶ Declara no haber lugar al Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de 11 de junio de 2019, que resolvió el Recurso Con-

de 26 de enero de 2021²⁷, en las que declara que es conforme a Derecho la medida adoptada por un órgano municipal consistente en restringir el uso de vivienda turística mediante el planeamiento urbanístico, al entender «que nos encontramos ante un supuesto en el que la intervención normativa municipal (...) iba claramente, y sin duda, dirigida a la protección del “derecho a la vivienda”, digna y adecuada, en los términos requeridos por la Constitución española, así como al control –evitando el deterioro– del denominado, por la Directiva de Servicios, “entorno urbano”»²⁸. Añaden estas sentencias:

«Se trata, sin duda, de dos conceptos – los citados (en referencia al derecho a la vivienda y al entorno urbano) – que habilitan la intervención municipal, en uso de la potestad de planeamiento, incluso en el marco de la citada Directiva de Servicios y de la normativa interna española que se ha considerado como infringida, pues tales conceptos permiten, sin duda, entender que nos encontramos – en supuestos como el de autos – ante “una razón imperiosa de interés general” que habilitaba, a la Administración local, para someter a las viviendas de uso turístico de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística” como la

tencioso-Administrativo formulado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao, adoptado en su sesión de 25 de enero de 2018, por el que se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.

²⁷ Declara no haber lugar al Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 14 de julio de 2019, que resolvió el Recurso Contencioso-Administrativo formulado por dos particulares contra el Acuerdo del Pleno del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona, de fecha 1 de abril de 2016, por el que se aprobó definitivamente el Plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona.

²⁸ Un comentario más profuso de estas y otras resoluciones judiciales que han abordado la cuestión puede encontrarse en E. ARANA GARCÍA, *La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias* in *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 10, 2018, p. 6 ss.; J.M. AGUIRRE I FONT, *La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo*, in *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 15, 2021, p. 24 ss.; M.M. OTERO OTAIVÉN, *El planificador urbanístico ante el reto de la ordenación de las viviendas de uso turístico. Legitimidad y oportunidad*, in C. BARRERO RODRÍGUEZ, J. SOCÍAS CAMACHO (a cura di), *La ciudad del siglo XXI: transformaciones y retos*, Madrid, Instituto Nacional de Administración Pública, 2020; M. HERNANDO RYDINGS, *Zonificación urbanística y viviendas de uso turístico en Madrid*, in *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 18, 2022, p. 100 ss.

contenida en el Plan impugnado que no se encamina a la exclusión de la normativa europea y la española que la traspone sobre libre prestación de servicios, sino a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas». La referencia a las dos sentencias citadas es obligada, pues constituyen el punto de partida de una doctrina seguida posteriormente por los tribunales superiores de justicia en las Comunidades Autónomas y por el propio Tribunal Supremo en su posterior Sentencia de 31 de enero de 2023. En definitiva, parece que no existe impedimento en España a que los ayuntamientos, a través de los planes urbanísticos, concretamente de la técnica de la zonificación, restrinjan o incluso prohíban el uso de vivienda de uso turístico en determinadas áreas de la ciudad, siempre que ello quede adecuadamente justificado en razones imperiosas de interés general; y, como hemos visto, tienen tal consideración el derecho a la vivienda y la protección del entorno urbano. A este respecto, no está de más señalar que el plan, concepto central del ordenamiento urbanístico en cuanto que define el marco físico del desarrollo de la convivencia en la ciudad²⁹, es el instrumento idóneo para canalizar los distintos fenómenos que suceden en ella – en este caso, la proliferación del uso de vivienda turística – minorando sus efectos negativos y explotando los positivos, siempre con el objetivo de lograr la sostenibilidad del sistema urbano y de favorecer la calidad de vida de los ciudadanos³⁰. Más aún, teniendo en cuenta que el uso de vivienda turística es un uso ajeno al residencial³¹ – se trata de un servicio de carácter económico –, no

²⁹ STS de 7 de noviembre de 1988.

³⁰ Vid. M.A. RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *La necesaria ordenación e intervención urbanística municipal sobre el uso turístico de viviendas: líneas rojas a la paraboltería*, in *Revista Andaluza de Administración Pública*, 111, 2021, p. 225.

³¹ A este respecto, la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2020 distingue claramente entre el uso residencial y el uso equipamental que puede tener la vivienda: «Coincidimos con la acertada apreciación de la sentencia de instancia en el sentido de que el uso residencial coincide con el de un lugar destinado a la satisfacción del derecho a la vivienda -en un entorno urbano, añadimos, digno de especial protección-, mientras que un uso equipamental, como el decidido por el Ayuntamiento de Bilbao para las viviendas de uso turístico».

debería considerarse compatible con él automáticamente o por defecto, sino solo mediante una expresa previsión del planeamiento urbanístico. Y a este respecto, creemos que los ayuntamientos deberían ser cautos a la hora de habilitar esta actividad turística en el suelo destinado al uso residencial, que, según la legislación de suelo estatal, se encuentra al servicio del derecho a una vivienda digna³². De este modo, tal habilitación vía planeamiento urbanístico no debería producirse mientras no se garantice, en un área determinada, la existencia de un número suficiente de viviendas que puedan ser destinadas a vivienda habitual, ya sea en propiedad o alquiler, en condiciones y precios asumibles por el conjunto de los ciudadanos³³. La segunda de las técnicas de intervención o limitación del uso turístico de la vivienda que puede emplearse desde el Derecho urbanístico es, como hemos indicado, la sujeción del desarrollo de esta actividad a una autorización. Como punto de partida, cabe señalar que desde la entrada en vigor de la Directiva Bolkestein y, especialmente, de la Ley de garantía de unidad de mercado, el uso de las declaraciones responsables en España como instrumento de control se ha generalizado en el ámbito urbanístico para multitud de actuaciones, entre ellas, los cambios de uso. Recordemos que, en virtud de estas disposiciones, la posibilidad establecer un régimen de autorización ha quedado restringida, sometiéndose a la condición de que este no sea discriminatorio y que sea necesario y proporcionado.

Así las cosas, cabría cuestionar la conformidad de someter a un régimen de autorización urbanística la implantación del uso de vivienda turística. En cualquier caso, la cuestión fue ya abordada por el Tribunal de Justi-

tico, constituye un entorno, también urbano, pero en el que lo esencial es la prestación en el mismo de otros tipos de servicios para la población, y en el que la residencia se corresponde con necesidades alojativas circunstanciales.

³² El artículo 3.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece: «El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia».

³³ Vid. M.A. RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *La necesaria ordenación e intervención urbanística municipal sobre el uso turístico de viviendas: líneas rojas a la paratotelaria*, in *Revista Andaluza de Administración Pública*, 111, 2021, pp. 245-246.

cia de la Unión Europea en su sentencia de 22 de septiembre de 2020 (Asunto Cali Apartments y Hx) (C-724/18 y C-727/18).

En ella declaró que no contraviene el Derecho comunitario someter los arrendamientos con fines turísticos a un régimen de autorización, siempre que esta solución pueda considerarse necesaria y proporcionada. Y en este sentido, entiende el Tribunal que una medida como esta puede justificarse en la concurrencia de una razón imperiosa de interés general, como es la lucha contra la escasez de viviendas destinadas a arrendamiento a un precio asequible (principio de necesidad), y que es proporcionada al objetivo perseguido porque este no puede alcanzarse mediante una fórmula menos restrictiva, pues un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser eficaz. Además, en relación con el principio de proporcionalidad, el Tribunal declara que el establecimiento de un régimen de autorización tiene encaje en la Directiva Bolkestein cuando, como en el caso que se enjuiciaba, no se trata de un régimen de aplicación general, sino referido a un conjunto determinado de municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada.

En España, la ya referida Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2020, en línea con la jurisprudencia comunitaria, también ha avalado la posibilidad de someter la actividad de vivienda turística a una intervención administrativa previa. En el caso enjuiciado, esa intervención se había previsto mediante la exigencia de un informe urbanístico de conformidad, que operaba como un mecanismo autorizatorio. El Tribunal entiende que este medio de intervención es compatible con el que prevea la normativa turística (ya expusimos antes que esta normativa somete la actividad de vivienda de uso turístico a declaración responsable) porque uno y otro medio responden a títulos competenciales distintos. Así, concluye la Sentencia que «no existe, pues, con la exigencia de un informe urbanístico de conformidad, vulneración de los artículos 5 y 17.4 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la unidad de mercado ni del 3.11 de la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios».

Esta jurisprudencia ha trascendido ya a la normativa urbanística. Sirva como ejemplo el Decreto-Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, adoptado por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cataluña. La

medida contenida en esta norma consiste en sujetar a una licencia – autorización – urbanística previa el destino de las viviendas al uso turístico en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico (art. 1). Tales municipios se identifican en un listado anexo que estará en vigor durante un periodo de 5 años, transcurrido el cual deberá ser revisado.

De este modo, el Gobierno catalán ha considerado que, dados los problemas de acceso a la vivienda que existe en algunos municipios de la Comunidad, es necesario restringir en ellos la oferta de viviendas de uso turístico, sometiendo para ello esta actividad a una autorización previa de naturaleza urbanística. Todo ello, de acuerdo con la jurisprudencia comentada³⁴.

4. Breves consideraciones sobre el nuevo Reglamento 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

Al margen de los comentados pronunciamientos del Tribunal de Justicia, la Unión ha decidido intervenir normativamente el mercado del alojamiento turístico breve. En concreto, a través del 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

³⁴ La exposición de motivos del Decreto-Ley, con cita expresa a la jurisprudencia de la Unión Europea, justifica la medida adoptada en los siguientes términos: «En este caso, el establecimiento del régimen de intervención que se prevé en este Decreto ley cumple con las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad exigidas. Así, en primer lugar, la sujeción a una licencia previa para el destino de las viviendas al uso turístico no comporta ninguna discriminación por razón de la nacionalidad, dado que se aplica de forma igualitaria a todas las viviendas situadas en los municipios que reúnan las condiciones que establece este Decreto ley; en segundo lugar, se trata de una medida necesaria, en tanto que sus requisitos se justifican por la razón imperiosa de interés general de garantizar que en estos municipios exista una oferta suficiente de vivienda destinada al alojamiento permanente y habitual de la ciudadanía, que se ha constatado que ha disminuido ostensiblemente debido a la proliferación de la vivienda de uso turístico; y, por último, es una medida proporcionada, porque los requisitos del régimen de licencia urbanística que se establecen son adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no van más allá de lo necesario para alcanzarlo, ni pueden sustituirse por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, dado que un control a posteriori no sería eficaz».

alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724³⁵.

En el Considerando primero del Reglamento se reconoce que «si bien los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración crean muchas oportunidades para los huéspedes, los anfitriones y todo el ecosistema turístico, su rápido crecimiento ha suscitado preocupaciones y planteado retos, en particular para las comunidades locales y las autoridades públicas, como su contribución a la disminución del número de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración disponibles y al aumento de los precios de los alquileres y la vivienda». No obstante, la norma no contempla medidas específicamente dirigidas a controlar el mercado de la vivienda turística y a facilitar el aumento de los alquileres de larga temporada. Lo que se propone el Reglamento como objetivo principal es armonizar y mejorar el marco para la generación y el intercambio de datos sobre el alquiler de alojamientos de corta duración en toda la Unión Europea, y aumentar la transparencia en este sector. En concreto, con esta acción normativa se persigue:

- Armonizar en todo el territorio de la UE los requisitos de registro para los anfitriones y las propiedades en alquiler de corta duración, cuando las autoridades nacionales introduzcan un procedimiento de registro. Los sistemas de registro tendrán que estar íntegramente en línea y ser fáciles de usar. Se deberá exigir un conjunto similar de datos pertinentes sobre los anfitriones y sus propiedades, a saber, «quién», «qué» y «dónde». Al completar el registro, los anfitriones deberán recibir un número de registro único.
- Racionalizar el intercambio de datos entre las plataformas en línea y las autoridades públicas. Las plataformas en línea tendrán que compartir con las autoridades públicas, una vez al mes y de forma automatizada, los datos sobre el número de noches alquiladas y de huéspedes. No obstante, se prevén posibilidades de notificación menos estrictas para las plataformas pequeñas y las microplataformas.

Es preciso subrayar que la Unión ha optado en este caso por una intervención normativa moderada: la propuesta de Reglamento dispone una serie

³⁵ DOUE núm. 1028, de 29 de abril de 2024.

de requisitos que las autoridades públicas, los anfitriones y los operadores de plataformas en línea de la UE deben cumplir si los estados miembros quieren recabar datos de estos últimos con fines de elaboración de políticas, pero no impone a los estados la obligación de establecer un sistema de registro a nivel nacional para todos los anfitriones y sus unidades. De esta forma, entiende la Comisión, se cumplirían los objetivos perseguidos por la norma de manera flexible y proporcionada, evitando una limitación excesiva de la libertad de acción de los estados miembros.

Más allá de la regulación del procedimiento de registro e intercambio de información, es interesante que la propuesta de reglamento incorpora – algo habitual en la normativa comunitaria – un listado de definiciones que sirve para homogenizar conceptos como “servicio de alquiler de corta duración”³⁶, “unidad” (“unidad de alojamiento”)³⁷, “anfitrión”³⁸ y “plataforma en línea de alquiler de corta duración”³⁹.

Y por lo demás, la regulación del registro de los anfitriones y el intercambio de información que contempla el Reglamento se dirige a que las autoridades públicas dispongan de datos que les permitan orientar mejor la elaboración de políticas. De este modo, a través de la aplicación de las medidas establecidas en el Reglamento, las autoridades van

³⁶ «Arrendamiento por un período breve de una unidad, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, tal como se define con más detalle en el Derecho nacional» (art. 3.4 del Reglamento).

³⁷ «Alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamientos de corta duración; no está incluido lo siguiente:

a) hoteles y alojamientos similares, incluidos los complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles, tal como se describe en el grupo 55.1 de la NACE Rev. 2 («hoteles y alojamientos similares»), ni hostales, tal como se describen en el grupo 55.2 de la NACE Rev. 2 («alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia») que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo;

b) la oferta de alojamientos en campings y en aparcamientos para caravanas, tal como se describen en el grupo 55.3 de la NACE Rev. 2, que figura en el anexo I del Reglamento (CE) n.º 1893/2006» (art. 3.1 del Reglamento).

³⁸ «Persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio de alquiler de alojamientos de corta duración a cambio de una remuneración a través de una plataforma en línea de alquiler de corta duración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o temporal» (art. 3.2 del Reglamento).

³⁹ «Plataforma en línea en el sentido del artículo 3, letra i), del Reglamento (UE) 2022/2065 que permite a los huéspedes celebrar contratos a distancia con anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración» (art. 3.5 del Reglamento).

a poder disponer de información útil para identificar las zonas en las que la oferta de estos alojamientos puede resultar excesiva y dificultar el acceso a una vivienda a precio asequible, y así adoptar alguna decisión tendente a controlar esta actividad.

Short term rental of housing for tourist purposes: brief analysis of its legal regime and its problems from the EU Law and Spanish Law perspective.

Manuel Moreno Linde

Abstract: La locazione di abitazioni a scopo turistico costituisce un modello di business in forte espansione. Tuttavia, la grande crescita che sta vivendo questo modello di alloggio comporta anche una serie di problemi, il più importante dei quali è la riduzione dell'offerta di questi immobili per un uso residenziale permanente, che può ostacolare la soddisfazione del diritto all'abitazione. In questo articolo si analizza il regime giuridico-amministrativo di questa attività alla luce della normativa turistica spagnola, nonché il trattamento, attraverso il diritto urbanistico, dei problemi che tale attività comporta. Inoltre, vengono esposte alcune brevi considerazioni sul nuovo Regolamento dell'Unione Europea sull'affitto a breve termine.

Abstract: The rental of housing for tourist purposes is a booming business model. However, the great growth that this accommodation model is experiencing also entails a series of problems, the most important of which is the reduction in the supply of these properties for permanent residential use, which can hinder the fulfilment of the right to housing. This article analyses the legal-administrative regime of this activity in the light of Spanish tourism regulations, as well as the treatment, through urban planning law, of the problems that such activity brings with it. Some brief considerations are also made regarding the new European Union Regulation on the short-term accommodation rental services.

Parole chiave: Locazioni turistiche brevi, Comunità autonome, regolazione turistica, attività limitativa, diritto urbanistico.

Keywords: Short term rental of housing for tourist purposes; Autonomous Communities, Tourism Regulation, Restrictive Activity, Urban Planning Law.