

# ÍNDICE

## **CAPÍTULO PRIMERO .- EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA**

1. Consideraciones previas
2. La concepción actual del derecho a la propiedad privada
  - 2.1. La vertiente individual del derecho a la propiedad privada
  - 2.2. La vertiente institucional del derecho a la propiedad privada
3. La función social como límite y como criterio a la hora de delimitar el contenido del derecho a la propiedad privada
4. La reserva de ley en materia de derecho a la propiedad privada
5. El contenido esencial del derecho a la propiedad privada
6. Límites o límites-confines y limitaciones en el derecho a la propiedad privada
7. La delimitación legal del contenido del derecho a la propiedad privada y su privación
8. El canon de razonabilidad en la delimitación del contenido del derecho a la propiedad privada
  - 8.1. El principio de proporcionalidad
  - 8.2. Manifestaciones del principio de proporcionalidad en el ámbito administrativo
  - 8.3. El canon de razonabilidad en la delimitación del contenido del derecho a la propiedad privada
    - 8.3.1. La inclinación hacia el canon de razonabilidad en detrimento del principio de proporcionalidad en la delimitación del contenido del derecho a la propiedad privada
    - 8.3.2. El alcance del canon de razonabilidad en la delimitación del contenido del derecho a la propiedad privada
9. Conclusiones

## **CAPÍTULO SEGUNDO .- VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA**

1. Consideraciones previas
2. Conceptuación del fenómeno
  - 2.1. El turismo residencial
  - 2.2. El turismo colaborativo
  - 2.3. El alquiler vacacional
  - 2.4. Las viviendas de uso turístico
3. Aproximación a la evolución legislativa del alojamiento turístico privado en viviendas
4. El contrato de arrendamiento de alojamiento turístico en vivienda
  - 4.1. Cambio de perspectiva de la vivienda

- 4.2. El contrato de arrendamiento de alojamiento turístico en vivienda y sus caracteres
- 5. Marco normativo actual del contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico
  - 5.1. La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas turísticas
  - 5.2. El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
  - 5.3. El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- 6. El régimen jurídico de las viviendas de uso turístico
  - 6.1. El contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
  - 6.2. El contrato de arrendamiento de alojamiento de vivienda de uso turístico en la normativa sectorial específica
    - 6.2.1. La ausencia de prestación de servicios como elemento esencial
    - 6.2.2. La temporalidad de la cesión
  - 6.3. El contrato de arrendamiento turístico que recae sobre una estancia o habitación
- 7. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de alojamiento turístico en vivienda
  - 7.1. El contrato de hospedaje
    - 7.1.1. Los servicios en la Dirección General de Tributos
    - 7.1.2. Los servicios en la doctrina
    - 7.1.3. Los servicios en la normativa sectorial turística
      - A) Andalucía
  - 7.2. El contrato de arrendamiento de alojamiento turístico
- 8. Viviendas de uso turístico y derecho a la propiedad privada
  - 8.1. La determinación de la función social del derecho a la propiedad privada en el sector de las viviendas de uso turístico
  - 8.2. La reserva de ley en materia de viviendas de uso turístico
  - 8.3. El contenido esencial del derecho a la propiedad privada y la regulación de las viviendas de uso turístico
  - 8.4. El principio de proporcionalidad en el ámbito de las viviendas de uso turístico
- 9. Conclusiones

### **CAPÍTULO TERCERO .- LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- 1. Consideraciones previas
- 2. El principio de autonomía de la voluntad en los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal

- 2.1. Naturaleza jurídica de la LPH y prelación de fuentes
  - 2.2. La proyección del principio de autonomía de la voluntad en el seno de las comunidades de propietarios
    - 2.2.1. El título constitutivo
    - 2.2.2. Los estatutos de la comunidad
    - 2.2.3. Los reglamentos de régimen interior
  - 2.3. Cláusulas que limitan o prohíben determinados usos
  - 2.4. La libertad de uso o destino de las viviendas privativas sometidas a régimen de propiedad horizontal
    - 2.4.1. Las «actividades molestas»
      - 2.4.1.1. «Actividades»
      - 2.4.1.2. «Molesta»
      - 2.4.1.3. La obtención de la correspondiente licencia administrativa como presupuesto para rehuir el carácter molesto de la actividad
      - 2.4.1.4. El concepto de «molesto»
      - 2.4.1.5. En particular, el uso turístico como actividad molesta
    - 2.4.2. Las prohibiciones expresas en los estatutos
  - 2.5. Viviendas de uso turístico y cláusulas estatutarias: su interpretación restrictiva
3. Marco jurídico actual de las viviendas de uso turístico sometidas a régimen de propiedad horizontal
    - 3.1. La consecuencia inmediata del art. 17.12 LPH
    - 3.2. El fundamento del art. 17.12 LPH
    - 3.3. Ámbito de aplicación del art. 17.12 LPH
      - 3.3.1. Las viviendas de uso turístico sometidas a régimen de propiedad horizontal en Cataluña
      - 3.3.2. Comunidades Autónomas que se remiten a la LPH
      - 3.3.3. Comunidad Autónoma de las Islas Baleares
    - 3.4. El contenido del art. 17.12 LPH
      - 3.4.1. «Limitar o condicionar el ejercicio de la actividad»
      - 3.4.2. «La actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos»
      - 3.4.3. «En los términos establecidos en la normativa sectorial turística»
      - 3.4.4. «Suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, 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»
      - 3.4.5. «Asimismo, esta misma mayoría se requerirá 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, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %»

3.4.6. «Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»

3.5. ¿«Limitar» y «condicionar» incluye la posibilidad de «prohibir»?

3.5.1. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

3.5.2. El art. 17.12 LPH en la jurisprudencia

3.5.3. El art. 17.12 LPH en la doctrina

4. Las viviendas de uso turístico sometidas a régimen de propiedad horizontal: el caso de las Islas Baleares

5. Las comunidades de propietarios ante las viviendas de uso turístico

5.1. El seguro de responsabilidad civil

5.1.1. El seguro de responsabilidad civil en las Comunidades Autónomas

5.1.1.1. Como requisito o condición

5.1.1.2. Ausencia del requisito de contar con un seguro de responsabilidad civil

5.1.2. Los seguros incluidos en la comercialización de estancias turísticas a través de plataformas digitales de intermediación

5.1.2.1. El caso de Airbnb

5.1.2.2. El caso de Vrbo

5.1.3. El seguro de responsabilidad civil como condición impuesta por parte de la comunidad de propietarios

5.2. El requerimiento de desalojo o abandono inmediato de la vivienda de uso turístico

5.3. La acción de cesación

6. Conclusiones

## **CAPÍTULO CUARTO .- LA DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA A TRAVÉS DE LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

1. Consideraciones previas

2. La competencia autonómica en materia de promoción y ordenación del turismo

2.1. La distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas

2.2. La asunción de la competencia «exclusiva» en promoción y ordenación del turismo por parte de las Comunidades Autónomas

2.3. La competencia en promoción y ordenación del turismo como fundamento a la licitud de la delimitación del contenido del derecho de propiedad

3. La competencia en Derecho civil propio como posible refuerzo

3.1. El alcance de los términos «conservación, modificación y desarrollo» de los Derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, en la doctrina

- 3.2. El alcance del término «desarrollo» de los Derecho civiles, forales o especiales, allí donde existan, en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional
    - 3.3. Las «bases de las obligaciones contractuales» como competencia exclusiva, en todo caso, del Estado
  4. Presunciones legales de origen autonómico del carácter turístico de la cesión
    - 4.1. Ideas previas
    - 4.2. Presunciones legales autonómicas y consecuencia en caso de destrucción
    - 4.3. A modo de recapitulación
  5. La delimitación del derecho a la propiedad privada resultante de la normativa turística
    - 5.1. Referida al objeto del contrato
    - 5.2. Referida a la duración del contrato
    - 5.3. Referida al uso exclusivo
    - 5.4. Tabla comparativa de las presunciones legales del carácter turístico de la cesión y medidas coercitivas adoptadas por las Comunidades Autónomas en materia de viviendas de uso turístico
    - 5.5. Fundamento de la delimitación autonómica del contenido del derecho a la propiedad privada
    - 5.6. La inconstitucionalidad de la delimitación autonómica del contenido del derecho a la propiedad privada por vulnerar el límite competencial de las «bases de las obligaciones contractuales»
      - 5.6.1. Delimitación sectorial de carácter temporal
      - 5.6.2. Delimitación sectorial por razón del objeto
      - 5.6.3. Delimitación en cuanto al uso exclusivo

## **CAPÍTULO QUINTO .- LA DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA A TRAVÉS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

1. Consideraciones previas
2. Breve apunte acerca de la distribución competencial en materia urbanística
3. La manifiesta incidencia de la planificación urbanística en el contenido del derecho a la propiedad privada
  - 3.1. Ordenación del territorio y urbanismo: dos realidades diferenciadas
  - 3.2. El ejercicio de la competencia en materia de urbanismo por parte de los municipios
  - 3.3. La ordenación urbanística y el contenido del derecho a la propiedad privada
4. La admisión de la intervención municipal en la ordenación de las viviendas de uso turístico a través de la planificación urbanística
  - 4.1. Las técnicas de clasificación y calificación del suelo

- 4.2. La exigencia de cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de la regulación autonómica de las viviendas de uso turístico
- 4.3. El sometimiento de la ordenación urbanística de las viviendas de uso turístico a la Directiva de Servicios
  - 4.3.1. El principio de no discriminación
  - 4.3.2. El principio de necesidad
  - 4.3.3. El principio de proporcionalidad
    - 4.3.3.1. La Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia
    - 4.3.3.2. La Autoridad Catalana de la Competencia
  - 4.3.4. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de enero de 2018
  - 4.3.5. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020
  - 4.3.6. La acogida y la aplicación de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en España
    - 4.3.6.1. La sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2020
    - 4.3.6.2. La sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2021
    - 4.3.6.3. La sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021
  - 4.3.7. El caso de la ciudad de Palma de Mallorca

## 5. Conclusiones de los Capítulos cuarto y quinto

## Bibliografía<sup>9</sup>