

<b>Introducción</b> . . . . .	17
<b>Prólogo</b> . . . . .	21

**PARTE I**

**CAPÍTULO 1. Aspectos administrativos de las viviendas de uso turístico. Régimen jurídico, ordenación urbanística y procedimientos de intervención. Referencia a su regulación en las diferentes comunidades autónomas**

<i>por</i> Sonia Cobos y Manuel Mallo y Xavier Silvestre . . . . .	29
I. Introducción . . . . .	29
II. Régimen jurídico de los alojamientos de uso turístico en viviendas . . . . .	33
III. 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. . . . .	34
IV. 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) . . . . .	39
1. El urbanismo y la regulación de la implantación de los usos . . . . .	39
1.1. <i>Contexto</i> . . . . .	39
1.2. <i>Antecedentes de regulación urbanística</i> . . . . .	40
1.2.1. Plan de hoteles de 1989 . . . . .	40
1.2.2. Planes de usos del Distrito de Ciutat Vella . . . . .	41
1.2.3. Otros planes de usos . . . . .	49
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) . . . . .	50
2.1. <i>Contexto del PEUAT</i> . . . . .	50

2.1.1.	Barcelona, ciudad densa . . . . .	51
2.1.2.	El espacio público, un bien escaso . . . . .	55
2.2.	<i>Principios rectores y objetivos del PEUAT.</i> . . . . .	60
2.3.	<i>Ámbito y objeto</i> . . . . .	62
2.4.	<i>Motivación de la regulación: las conclusiones del diagnóstico</i> . . . . .	63
2.5.	<i>Criterios de regulación</i> . . . . .	66
2.6.	<i>Condiciones de implantación</i> . . . . .	69
3.	Las grandes cuestiones sobre la regulación de la implantación de los usos turísticos . . . . .	75
3.1.	<i>La adecuación de la figura urbanística.</i> . . . . .	76
3.2.	<i>El urbanismo y el derecho de la competencia.</i> . . . . .	80
3.2.1.	Las autoridades sobre derecho de la competencia y el PEUAT. . . . .	81
3.2.2.	Los casos de Madrid, Canarias, San Sebastián y Bilbao . . . . .	89
3.3.	<i>La innecesariedad de indemnizar las restricciones en la implantación de las actividades</i> . . . . .	92
3.4.	<i>Viviendas de uso turístico y economía colaborativa</i> . . . . .	93
4.	Cuestiones para una futura regulación: las habitaciones turísticas . . . . .	97
V.	La normativa turística vigente en Cataluña: consideraciones generales. Concepto y requisitos de las viviendas de uso turístico . . . . .	98
VI.	El régimen de intervención de las viviendas de uso turístico en la normativa catalana . . . . .	106
1.	Habilitación para el inicio de la actividad . . . . .	106
1.1.	<i>Transmisión de títulos habilitantes</i> . . . . .	111
1.2.	<i>Modificación del título habilitante</i> . . . . .	112
1.3.	<i>Limitaciones temporales de la habilitación de la actividad</i> . . . . .	113
1.4.	<i>Control periódico de las viviendas de uso turístico</i> . . . . .	115
2.	Los procedimientos administrativos destinados a la protección de la legalidad en materia turística . . . . .	116
2.1.	<i>Procedimiento de restauración de la legalidad turística: la verificación y control ex post. La inspección turística</i> . . . . .	117
2.2.	<i>Trámites del procedimiento de restauración de la legalidad</i> . . . . .	122
2.2.1.	Incoación del procedimiento . . . . .	122
2.2.2.	Trámite de audiencia y propuesta de resolución. . . . .	124
2.2.3.	Resolución . . . . .	124
2.3.	<i>Otras consideraciones relativas al procedimiento de restauración: duración y determinación del sujeto responsable</i> . . . . .	125
2.3.1.	Duración del procedimiento. . . . .	125
2.3.2.	Régimen de responsabilidad en los procedimientos de restauración de la legalidad. . . . .	126
3.	Régimen sancionador . . . . .	128
3.1.	<i>Régimen sancionador aplicable</i> . . . . .	128
3.2.	<i>Tipificación de infracciones.</i> . . . . .	129

3.3. <i>Infracciones relacionadas con la publicidad y la comercialización. Responsabilidad de las plataformas tecnológicas</i> . . . . .	131
3.4. <i>Responsabilidad</i> . . . . .	133
3.5. <i>Sanciones</i> . . . . .	134
3.6. <i>Órganos competentes</i> . . . . .	134
3.7. <i>Reparación, reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario</i> . . . . .	135
VII. El régimen jurídico de las viviendas de uso turístico en otras comunidades autónomas . . . . .	136
1. Regulación de las viviendas de uso turístico en Andalucía . . . . .	136
2. Regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad Valenciana . . . . .	142
3. Regulación de las viviendas de uso turístico en Galicia . . . . .	150
4. Regulación de las viviendas de uso turístico en las Illes Balears. . . . .	156
5. Regulación viviendas de uso turístico en las Islas Canarias . . . . .	161
6. Regulación de las viviendas turísticas en la Comunidad de Madrid. . . . .	164
7. Regulación de las viviendas de uso turístico en el País Vasco . . . . .	167
8. Regulación de las viviendas turísticas en el resto de comunidades. . . . .	170

## CAPÍTULO 2. Aspectos contencioso

<i>por</i> Manuel Alcover Povo . . . . .	173
I. Introducción . . . . .	173
II. Impugnación de las normas reguladoras de las viviendas de uso turístico. . . . .	174
1. Impugnación de normas de rango legal. . . . .	175
2. Impugnación de normas reglamentarias reguladoras de la autorización o comunicación previa. . . . .	178
3. Impugnación de normas reglamentarias que contienen limitaciones o requisitos específicos. . . . .	193
4. Impugnación de planes urbanísticos y normas municipales. . . . .	213
5. Conclusiones . . . . .	245
III. Resoluciones contencioso-administrativas en materia de denegación de declaraciones responsables o autorizaciones previas y de actuación administrativa en protección de la legalidad urbanística. . . . .	249
1. La exigencia de licencia municipal y su cuestionamiento . . . . .	250
2. Relación entre las dos comunicaciones o autorizaciones . . . . .	263
3. Impugnación de actos dictados por la Administración Local en caso de denegación de licencias o comunicaciones previas . . . . .	267
4. Impugnación de actos dictados por la Administración competente en materia de turismo, consistentes en la denegación de comunicaciones o licencias. . . . .	275
5. Impugnación judicial de la orden administrativa de cese de actividad. . . . .	281
6. Medida cautelar de suspensión del acto administrativo que deja sin efecto la comunicación previa o deniega la autorización solicitada . . . . .	286

7.	Medida cautelar de suspensión del acto administrativo que ordena el cese de la actividad . . . . .	291
8.	Autorización de entrada en viviendas de uso turístico . . . . .	294
IV.	Impugnación Contencioso-Administrativa de resoluciones sancionadoras . . . . .	307
1.	Sanciones a viviendas de uso turístico por infracción de las normas en materia de vivienda o de protección de consumidores y usuarios . . . . .	308
2.	Órgano administrativo competente para la imposición de sanciones . . . . .	309
3.	Infracciones distintas a la de ejercicio de la actividad careciendo de habilitación. . . . .	311
4.	La infracción de ejercicio de la actividad sin habilitación. Problemas de tipicidad . . . . .	314
5.	El pago voluntario de la sanción y sus consecuencias . . . . .	326
6.	Prueba y presunción de inocencia . . . . .	329
7.	Aplicación del principio de proporcionalidad . . . . .	339
8.	La sanción al propietario del inmueble que no ejerce la actividad . . . . .	342
9.	Las sanciones y órdenes de cese de actividad dirigidas a empresas de intermediación . . . . .	346
10.	Adopción de medidas cautelares. . . . .	353
V.	Las viviendas de uso turístico y el nuevo Recurso de casación Contencioso-Administrativo. . . . .	353
1.	Principales novedades de la reforma . . . . .	354
2.	La casación frente a Sentencias dictadas por órganos unipersonales . . . . .	358
3.	La casación frente a Sentencias dictadas por las Salas de lo Contencioso-Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia. . . . .	360
4.	La casación en materia de viviendas de uso turístico . . . . .	361

### CAPÍTULO 3. Aspectos civiles

	por Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres . . . . .	365
I.	Arrendaticios . . . . .	365
1.	Naturaleza y regulación del contrato de arrendamiento de uso turístico. Diferencias con otras tipologías contractuales . . . . .	365
II.	Las prohibiciones estatutarias de uso turístico en los edificios divididos en Propiedad Horizontal . . . . .	373
1.	Legitimidad de las normas reguladoras y/o prohibitivas contenidas en los Estatutos . . . . .	373
1.1.	Ámbito estatal . . . . .	373
1.2.	Cataluña . . . . .	375
2.	Modificación de los Estatutos. . . . .	376
2.1.	Ámbito estatal . . . . .	376
2.2.	Cataluña . . . . .	377
3.	El acuerdo de prohibición . . . . .	379
3.1.	Quórum para su adopción . . . . .	379
3.1.1.	Ámbito estatal . . . . .	379
3.1.2.	Cataluña . . . . .	380

3.2.	<i>La irretroactividad de acuerdo</i> . . . . .	382
3.2.1.	Ámbito estatal . . . . .	382
3.2.2.	En Cataluña. . . . .	384
3.3.	<i>La importancia de la inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad</i> . . . . .	387
3.3.1.	Problemática . . . . .	394
II.	Aspectos procesales . . . . .	394
1.	La acción civil de resolución del contrato de arrendamiento . . . . .	394
1.1.	<i>El artículo 1.124 del Código civil, a la luz de la doctrina legal y jurisprudencial</i> . . . . .	395
1.2.	<i>Causas legales de resolución del contrato de arrendamiento</i> . . . . .	398
1.2.1.	Resolución del arrendamiento por no destinar la vivienda a la finalidad de vivienda habitual . . . . .	399
1.2.2.	Resolución por subarriendo inconsentido . . . . .	402
1.2.3.	Resolución por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. . . . .	403
1.2.4.	Otras causas pactadas por las partes . . . . .	412
1.2.5.	El régimen jurídico de los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de enero de 1995 . . . . .	416
2.	La acción civil de impugnación de acuerdos comunitarios . . . . .	417
2.1.	<i>Ámbito estatal</i> . . . . .	417
2.1.1.	Presupuestos para poder impugnar . . . . .	417
2.1.2.	Legitimación activa para la impugnación de acuerdos comunitarios . . . . .	420
2.1.3.	Legitimación pasiva . . . . .	429
2.1.4.	Suspensión del acuerdo . . . . .	429
2.1.5.	La caducidad de la acción impugnatoria. . . . .	430
2.1.6.	Impugnación de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos . . . . .	432
2.1.7.	Impugnación de acuerdos lesivos para la comunidad . . . . .	435
2.1.8.	Impugnación de acuerdos gravemente perjudiciales para un comunero . . . . .	436
2.1.9.	Impugnación de acuerdos tomados con abuso de derecho. . . . .	437
2.1.10.	Procedimiento a seguir para la impugnación . . . . .	440
2.1.11.	Ejecutividad del acuerdo . . . . .	441
3.	La acción de cesación de la actividad . . . . .	448
3.1.	<i>Ámbito estatal</i> . . . . .	448
3.1.1.	Presupuestos para el ejercicio de la acción . . . . .	448
3.1.2.	Procedimiento . . . . .	455
3.1.3.	Legitimación activa . . . . .	465
3.1.4.	Legitimación pasiva . . . . .	468

<b>CAPÍTULO 4. Fiscalidad de los arrendamientos urbanos . . . . .</b>	
<i>por</i> José María Tovillas Morán	479
I. Fiscalidad de los arrendamientos urbanos . . . . .	479
II. Fiscalidad directa de la compraventa inmobiliaria . . . . .	479
1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas . . . . .	479
1.1. <i>Normativa aplicable</i> . . . . .	480
1.2. <i>Definición de rendimientos del capital inmobiliario (arts. 22-24 LIRPF)</i> . . . . .	480
2. Impuesto sobre sociedades . . . . .	485
2.1. <i>Normativa aplicable</i> . . . . .	485
2.2. <i>Hecho imponible (art.1 LIS)</i> . . . . .	485
2.3. <i>Régimen especial de sociedades de arrendamiento de viviendas (arts. 48 y 49 LIS)</i> . . . . .	486
2.4. <i>Régimen especial de SOCIMIs (Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012)</i> . . . . .	488
3. Impuesto sobre la renta de no residentes . . . . .	489
3.1. <i>Legislación aplicable</i> . . . . .	489
3.2. <i>Hecho imponible</i> . . . . .	489
3.3. <i>Base imponible</i> . . . . .	490
3.4. <i>Tipo impositivo</i> . . . . .	490
3.5. <i>Devengo</i> . . . . .	490
3.6. <i>Gestión</i> . . . . .	490
III. Fiscalidad indirecta de los arrendamientos urbanos . . . . .	491
Bibliografía . . . . .	493

## PARTE II

<b>CAPÍTULO 1. Arrendamientos de vivienda. aspectos civiles y procesales del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</b>	
<i>por</i> Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres . . . . .	497
I. Antecedentes . . . . .	497
II. La aprobación del nuevo RDL 7/2019 de reforma de la regulación legal de los contratos de arrendamiento de vivienda . . . . .	500
1. Modificaciones de la LAU 94 . . . . .	501
1.1. <i>Regulación de los contratos de arrendamiento de viviendas suntuarias</i> . . . . .	501
1.2. <i>Duración del contrato de arrendamiento de vivienda</i> . . . . .	501
1.2.1. <i>Plazo mínimo de duración. Prórroga forzosa</i> . . . . .	501
1.2.2. <i>Contratos de arrendamiento celebrados sin haberse estipulado plazo de duración o si se hubiere pactado un plazo indeterminado</i> . . . . .	502

1.2.3.	La necesidad del arrendador como causa de extinción del derecho del arrendatario a la prórroga forzosa. . . . .	502
1.2.4.	La prórroga legal tácita. . . . .	504
1.3.	<i>Renuncia a la subrogación mortis causa.</i> . . . . .	507
1.4.	<i>La publicidad del contrato de arrendamiento de vivienda y su eficacia frente a terceros</i> . . . . .	507
1.5.	<i>El control de rentas y los límites a su actualización.</i> . . . . .	508
1.6.	<i>Obras de mejora.</i> . . . . .	511
1.6.1.	Obras de mejora que realice el arrendador. . . . .	511
1.6.2.	Obras de mejora realizadas de mutuo acuerdo entre arrendador y arrendatario . . . . .	511
1.7.	<i>Gastos de gestión inmobiliaria</i> . . . . .	512
1.8.	<i>Derechos de adquisición preferente</i> . . . . .	513
1.9.	<i>La fianza.</i> . . . . .	514
1.10.	<i>Garantías complementarias</i> . . . . .	515
2.	Reformas de derecho procesal . . . . .	517
2.1.	<i>Modificación de los criterios de tramitación de los procedimientos en materia arrendaticia</i> . . . . .	517
2.2.	<i>Juicio verbal de desahucio de vivienda.</i> . . . . .	519
2.2.1.	De la obligación del Juzgado de informar a los Servicios Sociales y de la suspensión temporal en caso situación de vulnerabilidad del demandado . . . . .	519
2.2.2.	La prohibición de los lanzamientos abiertos . . . . .	520

## ANEXO

<b>Formularios</b> . . . . .	525
<b>Bibliografía</b> . . . . .	561

