

# **A regulación das vivendas de uso turístico en Galicia**

**TFG presentado por  
Andrés Manuel Pérez Martínez**

**Curso académico 2015-2019**

**Titora: Alba Nogueira López  
Área de Dereito Administrativo**



# Índice.

1. Resumo e palabras chave. ....	4
2. Introducción: A economía colaborativa, o modelo P2P e a economía de plataformas. Canto de colaborativo hai no sector da vivenda turística?.....	5
3. As competencias en materia da regulación da vivenda turística en España. ....	8
3.1 Estado.....	8
3.2 Comunidades autónomas. ....	9
3.3 Municipios.....	9
4. O concepto de vivenda de uso turístico.....	11
4.1 Contextualización: fórmulas de aloxamento colaborativo e diversidade legislativa en España. ....	11
4.2 O concepto de vivenda de uso turístico en Galicia.....	12
4.3 Concepto noutras Comunidades autónomas. ....	12
4.4 O concepto fóra de España. ....	15
5. A regulación das vivendas de uso turístico no Decreto 12/2017 de Galicia. ....	17
5.1 O requisito de declaración responsable. ....	17
5.2 Outros requisitos das vivendas de uso turístico. ....	20
5.3 Limitacións impostas por comunidades de propietarios ou normativa de usos.....	21
6. Potencial problemática xurídica respecto do Decreto galego 12/2017.....	25
6.1 A postura da CNMC. ....	25
6.2. O TSXG e o Decreto galego 12/2017. ....	26
7. A regulación das vivendas turísticas noutras CCAA e Concellos. ....	29
7.1 Comunidade de Madrid e Concello de Madrid. ....	29
7.2. Cataluña e o Concello de Barcelona. ....	32
8. Conclusións. ....	36
9. Bibliografía.....	39
Anexo: Lexislación e Xurisprudencia.....	42

# 1. Resumo e palabras chave.

## **Resumo.**

O peso económico das vivendas de uso turístico medrou exponencialmente no último lustro da man do auxe da denominada economía colaborativa. O obxecto do presente traballo é analizar a problemática xurídica xurdida nesta materia. Existe un conflito competencial entre as distintas Administracións para regular a actividade, e esa mesma diversidade competencial provoca que non haxa un concepto unitario de vivenda de uso turístico en España. Xunto a isto, este traballo presenta un estudo sistemático e detallado da regulación material das vivendas de uso turístico en Galicia e a posición dos Tribunais respecto a esta normativa. A influencia da Directiva europea de servizos na materia queda reflectida ó longo de todo o traballo. Ademais, existen tratamentos normativos a nivel municipal que pretenden dar resposta a un conflito en crecemento e onde a resposta das Administracións é dispersa malia o tamaño do problema e o seu impacto na vida urbana.

**Palabras chave:** vivendas de uso turístico, Directiva de servizos, urbanismo, liberdade de empresa, competencias, requisitos para o acceso e establecemento.

## **Abstract.**

The economic weight of short-term touristic rentals has grown exponentially during the past few years due to the boom of the peer-to-peer economy. The purpose of this project is to analyze the legal issues arising from this phenomenon. The jurisdictional conflict among different regulators leads to the absence of a unified definition of touristic rental in Spain. The project as well presents a systematic, in-depth study of the substantive regulation of short-term touristic rentals in Galicia and of the courts' rulings on the matter. The influence of the relevant EU Directive on services in the internal market is displayed during the entire project. In addition, there are municipal-level approaches that attempt to address the growing conflict, which result in inconsistent solutions in spite of the scope of the problem and its impact on city life.

**Keywords:** touristic rentals, Directive on services in the internal market, urbanism, freedom of enterprise, jurisdiction, market access and establishment requirements.

## **2. Introducción: A economía colaborativa, o modelo P2P e a economía de plataformas. Canto de colaborativo hai no sector da vivenda turística?**

Na última década, o concepto de *economía colaborativa* foi gañando peso en diversas áreas, como é o caso dos transportes ou do aloxamento turístico, aparecendo unha multiplicidade de empresas adicadas a estas materias e que cambiaron radicalmente o xeito de funcionar destes sectores do mercado, afectando ós axentes cun funcionamento máis “tradicional”.

O obxectivo deste traballo é abordar a diversidade normativa e a problemática xurídica que xira arredor do aloxamento turístico colaborativo. O traballo estrutúrase en cinco apartados. No primeiro analízanse a diversidade de títulos competenciais a través dos cales se pode introducir regulación na materia e a quen corresponden as competencias. No segundo, estúdanse as distintas fórmulas xurídicas creadas segundo a Comunidade autónoma, de forma que tampouco existe un concepto unitario de vivenda de uso turístico dentro do noso Estado, e se realiza unha comparación con outros modelos de fóra de España. O terceiro epígrafe céntrase na regulación existente en Galicia sobre este tipo de vivendas, incluíndo tanto requisitos formais como prestacionais, así como especificidades para os casos das Comunidades de propietarios e a habilitación ós concellos para estableceren outras limitacións, como fixo Santiago de Compostela. No cuarto apartado, preséntanse os posibles problemas que pode plantexar o Decreto galego en relación a normas estatais e comunitarias, a través da postura da CNMC e da Sentenza do TSXG resolvendo o recurso interposto contra a norma. Finalmente, o quinto epígrafe realiza un estudo comparado, en concreto da regulación material de dúas comunidades autónomas e de dos plans municipais das cidades de Madrid e Barcelona, en relación a este tema, e que permite percibir formas diversas de regulación e algún dos problemas xurídicos que plantexan.

O auxe do aloxamento turístico na modalidade que se vai abordar neste traballo está ligado ás plataformas dixitais que facilitan a reserva deste tipo de servizo e poñen no mercado unha tipoloxía de vivendas que antes non tiñan este uso. As plataformas de economía colaborativa xurden moi ligadas ao modelo *peer-to-peer* (P2P) ou uso compartido entre particulares. A Organización para a Cooperación e o Desenvolvemento Económico (OCDE) ofrece unha definición de economía colaborativa entroncada coa idea de P2P<sup>1</sup>. A Comisión Europea define nunha Comunicación de xuño de 2016 a economía colaborativa dun xeito máis amplo que a

---

<sup>1</sup> JUUL, M. “Tourism and the sharing economy” . *European Parliamentary Research Service Briefing*, 01/2017.

OCDE: como un modelo de negocio onde, mediante plataformas web que os conectan co público, se ofertan actividades, ben por un particular de xeito esporádico, ben por un profesional.<sup>2</sup>

O sistema P2P *strictu sensu* funcionaría como un sistema onde as empresas actúan como unha plataforma ou foro onde particulares que non dan uso a servizos (ex. un asento baleiro nun vehículo) ou bens (ex. a vivenda habitual durante o tempo que se está de vacacións noutro lugar) os publicitan para que outros particulares que lle poderían dar uso o fagan, e obter así un rendemento económico. A idea debuxada desde as propias plataformas tende a ser que a rendibilidade obtida simplemente é un ingreso extra, que permite compensar os gastos xerados pola propiedade, pero que non actúa como unha fonte de ingresos principal. Desde estes sitios web deféndese, por tanto, que o groso do volume de oferta provén precisamente dese modelo *peer-to-peer* aproveitando recursos infrautilizados e non obedece a un modelo profesionalizado. Esta cuestión é relevante aos efectos de efectuar unha regulación do sector e das súas implicacións laborais e fiscais, por exemplo.

Non obstante, datos ofrecidos recentemente en base á oferta de aloxamento turístico nestas plataformas trazan un escenario distinto, onde unha minoría de ofertantes concentran o groso da oferta, o que indicaría a existencia dunha actividade profesional. A modo ilustrativo, en Galicia, o 0.8% dos suxeitos oferentes acumulan un 11% das propiedades subidas a Airbnb, a unha media de 10 aloxamentos cada un<sup>3</sup>. Noutras áreas cunha presión turística moito superior acádanse cifras aínda máis destacables: en Mallorca, o 2.3% dos oferentes posúen 20 propiedades ou máis, abarcando un 46% das vivendas ofrecidas nese sitio web. Máis do 90% das ofertas de Airbnb na illa corresponden a un modelo comercial e non ó P2P<sup>4</sup>. Fóra do Estado, estudos sobre outras cidades ofrecen resultados semellantes. En Lisboa, 20 propietarios concentran 1 313 apartamentos enteiros en aluguer turístico no concello<sup>5</sup>. Ademais, o groso da oferta nestes lugares tampouco se refire a cuartos baleiros en vivendas xa habitadas, senón a residencias completas. En definitiva, grandes bolsas habitacionais retiradas do mercado do alugueiro estándar e que

---

<sup>2</sup> COMISIÓN EUROPEA. *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa*. Bruxelas, 2/06/2016.

<sup>3</sup> VARELA, M., “*Los cinco primeros anfitriones de Airbnb en Galicia ingresan hasta 22.000 euros al día*”. *La Voz de Galicia*, 25/10/2018 (<https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/sociedad/2018/10/25/cinco-primeros-anfitriones-airbnb-galicia-ingresan-22000-euros-dia/00031540494809734519459.htm>).

<sup>4</sup> GIL, J.. “*11.500 habitatges que podrien ser per viure-hi*”. *Ara Balears*, 26/01/2019 ([https://www.arabalears.cat/opinio/habitatges-que-podrien-viure-hi\\_0\\_2168783338.html](https://www.arabalears.cat/opinio/habitatges-que-podrien-viure-hi_0_2168783338.html)).

<sup>5</sup> INSIDE AIRBNB “*Lisbon. Adding data to the debate*”, 19/11/2018 ([http://insideairbnb.com/lisbon/?neighbourhood=neighbourhood\\_group%7CLisboa&filterEntireHomes=true&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=true](http://insideairbnb.com/lisbon/?neighbourhood=neighbourhood_group%7CLisboa&filterEntireHomes=true&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=true)).

parecen incidir nun aumento nas rendas, coa conseguinte xentrificación e turistificación do centro e barrios históricos das cidades.

Este feito fai que algúns sociólogos á hora de abordaren o tema da economía colaborativa, opten por denominala como economía de plataformas<sup>6</sup>. O trazo determinante neste concepto non sería a colaboración de balde entre particulares, senón que se trata dunha actividade lucrativa, pero onde a oferta se reúne nunha plataforma presentada ó consumidor.

---

<sup>6</sup> BELLVER, J. "Entrevista a Juliet Schor sobre las plataformas de economía colaborativa". *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, nº 141, 2018, pp. 175-183.

### 3. As competencias en materia da regulación da vivenda turística en España.

O aloxamento turístico colaborativo pode ser regulado en base a distintos títulos competenciais, o cal pode levar a situacións de conflito entre os poderes reguladores, e á súa vez á diversidade de enfoque no réxime regulador.

#### 3.1 Estado.

O Estado regula aspectos fiscais e de Seguridade Social, de propiedade horizontal (se o aloxamento se encadra nese suposto) en base ó disposto nos preceptos do art. 149 da Constitución Española (CE)<sup>7</sup> <sup>8</sup>.

Cabe destacar, porque implica un xiro na regulación que abre a porta a este fenómeno, a modificación realizada en 2013 da Lei de Arrendamentos Urbanos (LAU), que introduciu o artigo 5.e), excluindo do réxime desta lei a cesión de uso de vivendas completas e condicións de uso inmediato “*promocionada en canles de oferta turística e realizada con finalidade lucrativa*”, se está sometida a un réxime sectorial específico<sup>9</sup>. É precisamente este cambio normativo o que abre o camiño para regular polas Comunidades autónomas esta cuestión ao quedar excluído da LAU.

Tras un intento de modificación a través do *Real Decreto-lei 21/2018*, que excluía tamén as vivendas desas características comercializadas por calquera outra canle, e facía referencia á “*normativa sectorial turística*”<sup>10</sup>, o Congreso decidiu non validar o Real Decreto-lei en Resolución de 22 de xaneiro de 2019<sup>11</sup>, polo que se regresou temporalmente á redacción de 2013. Sen embargo, nunha segunda tentativa o precepto foi modificado polo *Real Decreto-lei 7/2019*<sup>12</sup>, esta

---

<sup>7</sup> ESPAÑA. *Constitución Española*. Boletín Oficial do Estado, nº 311, de 29/12/1978 (BOE-A-1978-31229).

<sup>8</sup> DOMÉNECH PASCUAL, G.. “*La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico*”. *Anuario de Derecho Municipal 2017*, nº 11, 2018 pp. 43-73.

<sup>9</sup> ESPAÑA. *Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos*. Boletín Oficial do Estado, nº 282, de 25/11/1994 (BOE-A-1994-26003).

<sup>10</sup> ESPAÑA. *Real Decreto-lei 21/2018, de 14 de decembro, de medidas urxentes en materia de vivienda e alugueiro*. Boletín Oficial do Estado, nº 304, de 18/12/2018 (BOE-A-2018-17293).

<sup>11</sup> ESPAÑA. *Resolución de 22 de xaneiro de 2019, do Congreso dos Deputados, pola que se ordena a publicación do Acordo de derogación do Real Decreto-lei 21/2018, de 14 de decembro, de medidas urxentes en materia de vivienda e alugueiro*. Boletín Oficial do Estado, nº 21, de 24/01/2019, p. 5867 (BOE-A-2019-799).

<sup>12</sup> ESPAÑA. *Real Decreto-lei 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urxentes en materia de vivenda e alugueiro*. Boletín Oficial do Estado, nº 55, de 5/03/2019 (BOE-A-2019-3108).

vez convalidado polo Congreso, polo que o texto vixente na actualidade recolle todo tipo de canles de comercialización (turísticas ou non), e fai a mencionada referencia á “*normativa sectorial turística*”.

A maiores destes mecanismos de intervención que tiveron en mente de xeito concreto esta actividade económica, é necesario destacar a existencia de normativa que, se ben ten carácter de xeralidade, acaba por influír de xeito capital no réxime legal das vivendas turísticas. En concreto, as *Leis 17/2009, de 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio*, e a *Lei 20/2013, de 9 de decembro, de garantía da unidade de mercado* (LGUM). A regulación realizada polas autonomías produce en ocasións choques co disposto por estas dúas leis, que traen a súa orixe na Directiva europea de servizos<sup>13</sup> <sup>14</sup>. Tal colisión será tratada a posteriori neste traballo.

## **3.2 Comunidades autónomas.**

Diversas autonomías, por teren asumido a competencia en materia turística en base ó art. 148.1.18ª CE, entraron a regular de distintos modos a actividade do aloxamento colaborativo. Do mesmo xeito, as Comunidades autónomas, polo título competencial en materia urbanística e de vivenda (art. 148.1.3ª CE), tamén poderían introducir regulación ó respecto se o que buscan é regular os efectos do aloxamento colaborativo sobre o parque de vivenda e o dereito de acceso á vivenda.

Son varias as Comunidades, incluída Galicia, as que entraron a regular o aloxamento turístico, cuxo réxime se comentará nos vindeiros apartados.

## **3.3 Municipios.**

Sen prexuízo do que poidan establecer as Comunidades autónomas, é obvio que as Entidades locais municipais poden influír no réxime legal da actividade, por exemplo, a través de instrumentos como o seu Planeamento urbanístico, ou ordenanzas relativas a aspectos como ruído, residuos, etc. A intervención está sendo encabezada por aqueles concellos onde a problemática é maior (ex. Barcelona, Madrid, ou Santiago de Compostela).

---

<sup>13</sup> UNIÓN EUROPEA. *Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior*. Diario Oficial de la Unión Europea, L 376/36, de 27/12/2006.

<sup>14</sup> DOMÉNECH PASCUAL, G., *op. cit.*, pp. 46-47.

Non só se creou normativa con vocación de permanencia no tempo, senón que tamén se utilizaron instrumentos como moratorias na autorización deste tipo de actividades, na busca de dar unha solución provisional de contención mentres se traballaba nunha regulación municipal específica. A diversidade regulatoria sumouse a problemas de conflito con elementos do ordenamento xurídico superiores xerarquicamente.

## 4. O concepto de vivenda de uso turístico.

### 4.1 Contextualización: fórmulas de aloxamento colaborativo e diversidade lexislativa en España.

A remisión do art. 5.e) LAU á normativa sectorial indica que os arrendamentos de aloxamento turístico rexeranse por tal regulación. O feito de que varias Comunidades autónomas teñan cadansúa lexislación ó abeiro dos títulos competenciais antes mencionados provoca non só unha diversidade en canto ó fondo, senón mesmo en canto ó ámbito de aplicación, de modo que existe unha multiplicidade de denominacións e figuras xurídicas semellantes, pero non idénticas.

O aloxamento colaborativo pode optar por dúas fórmulas: poden arrendarse vivendas por completo, ou poden alugarse cuartos individualmente dentro de cada vivenda. Ata 2016 ningunha Comunidade autorizaba o arrendamento separado de habitacións<sup>15</sup>, cuestión que hoxe se atopa en distintos estados dependendo do lugar, e que mesmo resulta un asunto controvertido no sentido de que nalgúns rexións prosperaron recursos contra a prohibición de alugueiro de cuartos separados, mentres que noutras os Tribunais non anulaban o precepto, como se comentará con posterioridade.

En canto ó alugueiro de vivendas completas, a nomenclatura é diversa: *viviendas con fines turísticos, viviendas vacacionales, vivendas de uso turístico...* o cal para algúns xa é unha mostra dunha “ausencia total dunha liña uniforme (...) na ordenación destes alugueiros”<sup>16</sup>. En Galicia, o Decreto 12/2017<sup>17</sup> (de aquí en diante, “D.Gal. 12/2017” ou só “D.Gal.”) escolle a nomenclatura de *vivendas de uso turístico* (art. 5), distinguíndoas dos *apartamentos turísticos* (art. 3), e as *vivendas turísticas* (art. 4).

---

<sup>15</sup> DE LA ENCARNACIÓN, A.M. “El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica. Nueva Época*, nº 5 (enero-junio 2016), 2016, p. 38.

<sup>16</sup> HERRERO, C. “Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos.” *Revista de Estudios Europeos*, nº 70 (julio-diciembre 2017), 2017, pp. 147-158.

<sup>17</sup> GALICIA. Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, nº 29, de 10/2/2017, pp. 6484-6533.

## 4.2 O concepto de vivanda de uso turístico en Galicia.

O D.Gal. 12/2017 define como *vivanda de uso turístico* (de aquí en diante tamén referida como VUT) aquela que se cede na súa totalidade (non é posible o alugueiro por cuartos) e de xeito reiterado a terceiros a cambio dunha contraprestación, para períodos de curta duración, e equipadas de cara á súa dispoñibilidade inmediata. A efectos desta norma, enténdese por “*estadía de curta duración*” aquela onde a cesión é inferior ós trinta días consecutivos (art. 5.3), e por “*de forma reiterada*” aquela situación onde o inmovible é cedido dúas ou máis veces no período dun ano.

A diferenza coa figura da *vivanda turística* (art. 4) radica en que esta última debe ser unifamiliar, illada, onde “*se preste un servizo de aloxamento turístico*”, cun máximo de dez hóspedes, e vén da man cunha serie requisitos de servizos máis completos e que o propio D.Gal. máis adiante recolle, pero que xa anticipa no propio art. 4 con mencións, por exemplo, ás instalacións para a conservación e elaboración de alimentos.

O art. 5 diferencia a vivanda de uso turístico de outros conceptos no feito de poder seren comercializadas por empresas, pero tamén polos seus propietarios ou representantes (art. 5.3). Pero quizais unha das diferenzas máis salientables é o feito de que as vivandas de uso turístico se poidan ubicar en solo residencial ó abeiro do art. 5.6 (e tamén noutros solos se así o recolle normativa urbanística). No relativo a aspectos que permiten identificar a figura da vivanda de uso turístico como unha forma máis de actividade turística, destacan requisitos asistenciais e de prestacións (por exemplo, de climatización), que se analizarán polo miúdo máis adiante neste traballo.

## 4.3 Concepto noutras Comunidades autónomas.

### Castela e León.

En Castela e León, o Decreto 3/2017<sup>18</sup> define no seu art. 3 a figura xurídica das *viviendas de uso turístico*: “*pisos, casas (...) ou outros inmovibles análogos, (...) equipados en condicións de uso inmediato, que son comercializados (...) en canles de oferta turística para seren cedidos temporalmente e na súa totalidade a terceiros, de xeito habitual, con fins de aloxamento turístico e a cambio dunha contraprestación económica*”. Esta prohibición do arrendamento por cuartos

---

<sup>18</sup> CASTILLA Y LEÓN. Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, nº 33, de 17/2/2017, pp. 5125-5142.

separados foi anulada polo TSX de Castela e León en Sentenza de 2 de febreiro de 2018<sup>19</sup>: a Sala argumentou motivos de protección ó consumidor ó consideralo unha carga desproporcional para o potencial usuario dunha habitación no sentido de que esixiría en todo caso que se contratase a totalidade do inmovible.

Para a norma castelá-leonesa, existe habitualidade na cesión de uso se se realiza unha ou máis veces dentro do prazo dun ano, e se o tempo total das cesións supera os trinta días (art. 4.c). Ademais, en comparación ó concepto galego de estadía de curta duración, en Castela e León esta non poderá superar os dous meses (art. 4.d), cifra considerablemente superior. De acordo co establecido polos arts. 2 e 4.a do Decreto 3/2017, serán *Empresa de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico* tanto persoas físicas, coma xurídicas.

### **Cataluña.**

Ó abeiro da Lei de Turismo catalá<sup>20</sup> desenvolveuse o Decreto 159/2012<sup>21</sup>, incluíndose en ambas normas o concepto de *habitatges d'ús turístic* (que se pode traducir por “viviendas de uso turístico”) nos seus art. 50 bis e art. 66, respectivamente, como aquelas cedidas polo seu propietario de xeito directo ou indirecto en condicións de inmediata dispoñibilidade e a cambio dunha contraprestación económica para unha “*estadía de temporada*”. Esta idea de estadía de temporada definiuse no art. 66.3 do Decreto 159/2012 como aquela estancia continuada e que non pode ser superior a 31 días.

### **Comunidade de Madrid.**

Un concepto semellante ós anteriores rexe para a Comunidade de Madrid, fixado polo art. 2.2 do Decreto 79/2014<sup>22</sup>. Este Decreto foi recentemente modificado a raíz do Decreto 29/2019<sup>23</sup>.

---

<sup>19</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN. *Sentencia 86/2018, de 02/02/2018 (Pte.: Martínez Olalla), FX 8º.*

<sup>20</sup> CATALUNYA. *Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.* Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, nº 3669, de 3/7/2002.

<sup>21</sup> CATALUNYA. *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.* Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, nº 6268, de 5/12/2012.

<sup>22</sup> COMUNIDAD DE MADRID. *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.* Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, nº 180, de 31/7/2014, pp. 12-25.

<sup>23</sup> COMUNIDAD DE MADRID. *Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el 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.* Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, nº 87, de 12/4/2019, pp. 12-18.

A referencia que facía a redacción orixinal desta norma á habitualidade na prestación do servizo, en aplicación do antigo art. 3.2 do Decreto 79/2014, fixérase en tres meses continuados dentro do período dun ano natural, referencia temporal que hoxe desapareceu coa reforma antes mencionada.

O arrendamento por separado de cuartos tampouco se permite, segundo se desprende do principio de unidade de explotación recollido no actual art. 3.2 do Decreto. Non se recolle na norma un máximo de duración de cada arrendamento; sen embargo, o Decreto na súa versión orixinal do ano 2014 si o facía, establecendo un mínimo de cinco días para as estadias (antigo art. 17.3). Esta redacción foi anulada polo Tribunal Superior de Xustiza de Madrid na súa Sentenza de 31 de maio de 2016, ó entender que a limitación non era necesaria para a protección de interese algún: nin os usuarios gozarían dunha maior protección, nin tampouco os veciños, nin hai a ollos do Tribunal un efecto sobre unha posible opacidade fiscal na actividade. A Sala aprecia mesmo unha traba á libre competencia, en tanto outras actividades de aloxamento non contan con tal barreira.<sup>24</sup>

### **Principado de Asturias.**

Asturias presenta nos arts. 12 e ss. do seu Decreto 48/2016<sup>25</sup> un concepto de vivenda de uso turístico peculiar por un aspecto que o diferencia dos outros analizados, pois esixe que se atopen en “*edificios (...) sometidos ó réxime de propiedade horizontal*”. Ademais, respecto da posibilidade de alugueiro por cuartos separados, a normativa asturiana é clara ó autorizalo de xeito expreso (art. 12.1, 2º). Non existen mencións á duración de estadias nin a un período mínimo de arrendamento, máis alá de que a actividade se preste de xeito habitual.

O Decreto distingue esta figura da das “*vivendas vacacionais*”, que en principio si se poden instalar en predios (en réxime de propiedade horizontal ou non), pero onde non é posible o alugueiro por cuartos separados (art. 4). Cabe salientar que as esixencias prestacionais neste segundo caso son moito máis detalladas que nas vivendas de uso turístico.

Unha diferenza fundamental entre o axente operador nunha e noutra figura xurídica radica no trazo da profesionalidade: mentres que a prestación do servizo de vivenda vacacional faise “*de forma habitual e profesional*”, nas vivendas de uso turístico a norma omite calquera referencia a

---

<sup>24</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID. *Sentencia 6899/2016, de 31/05/2017* (Pte.: Guillo Sánchez-Galiano). Roj: STSJ M 6899/2016 - ECLI: ES:TSJM:2016:6899

<sup>25</sup> PRINCIPADO DE ASTURIAS. *Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico*. Boletín Oficial del Principado de Asturias, nº 191, de 17/08/2016.

este último cualificativo, polo que se pode entender que un particular só pode acollerse á formula das VUT e un profesional ó concepto de vivenda vacacional. Como consecuencia, podería afirmarse que os requisitos para unha empresa de aloxamentos turísticos en vivendas resultarían máis elevados, pois a situación non tería encaixe como VUT. Isto contrasta coa normativa galega, onde as vivendas de uso turístico poden ser comercializadas tanto por particulares como por profesionais.

### **Valoración global da normativa das distintas Comunidades.**

Desde unha análise xeral das distintas normativas autonómicas existentes, existen trazos semellantes máis alá do concepto en si. A característica máis salientable é a esixencia dunha Declaración responsable e inscrición nun Rexistro autonómico (máis adiante, ó comentar o réxime galego de vivendas de uso turístico, farase mención ós motivos que levaron a adoptar este sistema e non o de autorizacións). Xa afondando no contido material da actividade, outros requisitos habituais son a obriga polo propietario de ofrecer un número de teléfono de contacto, a colocación de placas identificativas na vivenda, a existencia de taboleiros informativos ou a dispoñibilidade de follas de reclamacións. Algunhas Comunidades establecen un maior número de prestacións na vivenda (ex. Castela e León), mentres que outras teñen unha listaxe de requisitos moito máis reducida, como é o caso da Comunidade de Madrid.

## **4.4 O concepto fóra de España.**

### **San Francisco, EUA.**

A cidade californiana de San Francisco, onde se localizan as oficinas principais de Airbnb<sup>26</sup>, foi unha das localidades dos EUA onde se entrou a regular dun xeito máis drástico as vivendas de uso turístico, a través da coñecida como “*Lei dos 90 días*”<sup>27</sup>. Segundo figura no *Charter 41* do Código Administrativo da cidade, permítese o alugueiro de curta duración, sexa de cada cuarto individualmente ou de varios cuartos en conxunto, pero só en tanto se trate dunha vivenda habitual onde o seu propietario ou arrendatario principal resida, e que debe estar presente nela como mínimo 275 noites por ano.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> BLOOMBERG. *Company Overview of Airbnb, Inc.*, 2019 (<https://www.bloomberg.com/research/stocks/private/snapshot.asp?privcapId=115705393>).

<sup>27</sup> ÁLVAREZ BARBA, Y. “*San Francisco elimina miles de usuarios y ofertas de Airbnb.*” *El Salto*, 16/01/2018. (<https://www.elsaltodiario.com/alquiler/san-francisco-elimina-miles-usuarios-ofertas-airbnb>).

<sup>28</sup> CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO: SAN FRANCISCO BUSINESS PORTAL. *Short-Term Residential Rental Guide* (<https://businessportal.sfgov.org/start/starter-kits/short-term-rental>).

A regulación distingue entón entre *hosted rentals* (onde o titular da vivenda ou do arrendamento principal está presente no inmovible e non hai límites ó número de días en que os cuartos sobrantes se poden ofertar), e *un-hosted rentals* (aqueles onde se desenvolve un alugueiro turístico pero o titular non está na vivenda). Neste segundo caso, o tempo total anual en que se pode ofertar esta modalidade de aloxamento é de 90 días.

Este concepto e límites temporais ós alugueiros turísticos realizados en San Francisco supoñen unha liña totalmente distinta á establecida polas distintas Comunidades autónomas en España. A normativa, para Javier Gil, “*elimina totalmente os profesionais aínda que deixa unha pequena marxe para a profesionalización de propietarios que poidan ter unha casa con catro cuartos e decidan arrendar tres delas de xeito habitual*”.<sup>29</sup>

### **Portugal.**

A normativa lusa a nivel estatal, establecida polo Decreto-Lei 128/2014<sup>30</sup> que regula o concepto de *alojamento local*, prevé a súa prestación (art. 3) a través de tres vías: *moradias* (inmubles unifamiliares), *apartamentos* (este concepto é o asimilable ás galegas *vivendas de uso turístico*) e *estabelecimentos de hospedagem* (susceptibles de arrendamento por cuartos e que poden mesmo adquiriren a cualificación de *hostel* nos termos do Decreto).

O art. 4 do Decreto-Lei 128/2014 fixa unha presunción *iuris tantum* de existencia desa actividade de *alojamento local*, que tanto pode ser prestada por persoas físicas coma xurídicas. Enténdese que un inmovible está sendo alugado en réxime de *alojamento local* se se anuncia directa ou indirectamente por calquera medio (físico ou virtual) como aloxamento turístico ou temporal, e se se atopa en condicións de uso inmediato e conta con servizos complementares (“*nomeadamente, limpeza ou recepción*”). De igual modo que nas regulacións españolas analizadas, permítese o arrendamento turístico ó longo de todo o ano. Cada operación de alugueiro non pode ter unha duración superior ós 30 días, unha cifra semellante ás fixadas polas diversas normativas do noso Estado.

---

<sup>29</sup> ÁLVAREZ BARBA, Y., *op. cit.*.

<sup>30</sup> PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 128/2014. Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local*. Diário da República, n.º 166/2014, Série I, de 29-08-2014.

## 5. A regulación das vivendas de uso turístico no Decreto 12/2017 de Galicia.

### 5.1 O requisito de declaración responsable.

A primeira cuestión relevante aos efectos do réxime xurídico é o título habilitante para o exercicio da actividade. O art. 5.4 do D.Gal. 12/2017 dispón que *“as vivendas de uso turístico requiren da correspondente declaración previa de inicio de actividade perante a Administración turística”*. Xa máis en profundidade, no Capítulo IV (arts. 39 e ss.), onde se deseña o réxime xurídico de funcionamento das vivendas de uso turístico, o art. 41 establece a obriga, para quen vaia iniciar a actividade turística nesta modalidade, de presentar Declaración responsable conforme ó Anexo que a propia norma contén, ante a correspondente área provincial da Axencia de Turismo de Galicia. Os suxeitos obrigados a presentar tal Declaración son o propietario do inmovible, ou o seu representante.

A obriga non só existe de cara a iniciarse a actividade, senón que tamén hai requisito de comunicárense tódolos cambios nos datos esixidos, xunto cun informe, no prazo de 10 días desde se produciren as nomeadas modificacións.

Esta esixencia de Declaración responsable feita pola normativa galega, igual que noutras Comunidades, en detrimento dun réxime de autorizacións, ten o seu motivo no establecido no art. 17 da *Lei 20/2013, de garantía da unidade de mercado* (LGUM)<sup>31</sup>, apartados 1.a e 2. Neste sentido, o Decreto galego entendeu que, conforme aos principios de necesariedade e proporcionalidade, unha Declaración responsable era un título habilitante suficiente, non concorrendo razóns imperiosas de interese xeral para deseñar un sistema de autorizacións.

O concepto de Declaración responsable, que hoxe figura no art. 69 da Lei 39/2015 (LPACAP)<sup>32</sup>, foi establecido polo art. 3.9 da Lei 17/2009<sup>33</sup> (denominada popularmente como *“Lei*

---

<sup>31</sup> ESPAÑA. *Lei 20/2013, de 9 de decembro, de garantía da unidade de mercado*. Boletín Oficial do Estado, nº 295, de 10/12/2013 (BOE-A-2013-12888).

<sup>32</sup> ESPAÑA. *Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas*. Boletín Oficial do Estado, nº 236, de 02/10/2015 (BOE-A-2015-10565).

<sup>33</sup> ESPAÑA. *Lei 17/2009, de 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio*. Boletín Oficial do Estado, nº 283, de 24/11/2009 (BOE-A-2009-18731).

*Paraugas*”) e pola Lei 25/2009<sup>34</sup> (coñecida polo nome de “*Lei Ómnibus*”), que foi a que introduciu as modificacións conceptuais pertinentes na por aquel entón vixente *Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común*.

A regulación da *Lei Paraugas*, da *Lei Ómnibus* e da LGUM son unha transposición da Directiva 2006/123/CE (máis coñecida como *Directiva de Servizos*, e xa citada ó longo deste traballo nalgũa ocasión). Máis en concreto, no que a este asunto respecta, o art. 5 da Lei 17/2009 (*Lei Paraugas*) e o art. 17 LGUM derivan do art. 9 da Directiva de Servizos sobre as condicións para supeditar unha actividade económica a autorización, nomeando os principios de non-discriminación e de xustificación por “*razón imperiosa de interese xeral*”.

### **Contido da Declaración responsable (art. 41.2 D.Gal. 12/2017).**

A maiores de datos persoais, de capacidade máxima da vivenda, teléfono de contacto co público e datos do representante se o houber, a Declaración responsable debe ir acompañada dunha serie de documentos: acreditación da personalidade xurídica se esta fose a titular, proba da posibilidade de libre disposición polo titular, título que permita a comercialización por quen o vai facer, así como a licenza de primeira ocupación ou cédula de habitabilidade do inmovible, e un seguro de responsabilidade civil que cobra os riscos de danos ós usuarios da vivenda de uso turístico.

O requisito de licenza de primeira ocupación ou cédula de habitabilidade é substituíble por un Certificado final de obra emitido polo persoal competente ou por un “*certificado municipal que acredite que a edificación reúne as condicións técnicas e urbanísticas para o seu destino a vivenda, ou informe do órgano municipal ou autonómico competente, acreditativo de que non se adoptaron medidas de restauración da legalidade urbanística ou ambiental*” (art. 41.2.e.4º D.Gal.).

Ante eventuais deficiencias na presentación, requiriráselle ó interesado a súa subsanación no prazo de dez días (art. 42.2 D.Gal.).

---

<sup>34</sup> ESPAÑA. *Lei 25/2009, de 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre o libre acceso a actividades de servizos e ó seu exercicio*. Boletín Oficial do Estado, nº 308, de 23/12/2009 (BOE-A-2009-20725).

## **O Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia.**

Tras a presentación de xeito correcto da Declaración responsable, a área provincial da Axencia de Turismo de Galicia é a encargada de practicar de oficio a inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (REAT), emitindo acreditación de tal feito, e notificando a inscrición ó interesado no prazo de 15 días desde a presentación da Declaración responsable.

### **Consecuencias da falta de presentación da Declaración responsable.**

A comprobación de discordancias, a omisión de datos esenciais da Declaración responsable, a non presentación da mesma ou o incumprimento dos requisitos esixidos pola norma suporán a imposibilidade de continuar a desenvolver a actividade. A Resolución pertinente é emitida pola Dirección da Axencia Turismo de Galicia, previa audiencia ó interesado, e ten como consecuencia a baixa e a cancelación da inscrición no REAT se a vivenda estivese inscrita. A Resolución pode determinar a obriga de restituír a situación xurídica anterior ó inicio da actividade (art. 44 D.Gal. 12/2017).

Un efecto desta Resolución, alén das eventuais “*responsabilidades penais, civís ou administrativas*” que a situación da que traia causa poida supoñer, é a imposibilidade de poder presentar, no prazo que a Resolución determine (que o Decreto prefixa entre dous e seis meses), unha nova Declaración responsable. O Decreto non fai referencia a ningún mecanismo de gradación dentro deste período (simplemente se limita a esixir unha Resolución motivada neste aspecto), o cal pode abrir a porta a situacións de inseguridade xurídica que se solventarán en cada Resolución administrativa en concreto.

Ademais, o art. 45 do D.Gal. 12/2017 remite ó réxime sancionador disposto na Lei do Turismo de Galicia (de aquí en diante, “LTG”)<sup>35</sup>, en concreto polos artigos 107 e seguintes. Do catálogo de infraccións e sancións que se está a comentar hai unha serie de preceptos da lei que resultan de interese no marco dunha presentación defectuosa ou non presentación da Declaración responsable para vivendas de uso turístico.

A modo ilustrativo, esta lei considera infracción leve aquelas situacións de falta da necesaria documentación ou defectos nos datos da Declaración responsable que non teñan carácter esencial (art. 109 LTG). A non presentación da Declaración responsable considérase infracción

---

<sup>35</sup> GALICIA. *Lei 7/2011, de 27 de outubro, do turismo de Galicia*. Diario Oficial de Galicia, nº 216, de 11 de novembro de 2011, p. 32964.

grave (art. 110 LTG), así como a omisión ou discordancia en datos desta que se consideren esenciais e as obstrucións á actividade inspectora. En relación a isto último, cabe salientar que o art. 41.4 do D.Gal. 12/2017 determina que o feito de desenvolverse unha actividade de uso turístico no inmovible non permite a alegación da condición do mesmo como domicilio de cara a impedir unha inspección.

A reincidencia en infraccións leves considérase infracción grave, e a reincidencia en supostos de infracción grave enténdese como unha de tipo moi grave<sup>36</sup>. Nos arts. 114 ss. recóllense as distintas sancións posibles. Oscilan entre o apercibimento e unha multa que pode acadar os 90 000€<sup>37</sup>. As sancións accesorias abranguen a suspensión da actividade turística, a clausura definitiva do establecemento, ou a prohibición de acceso a subvencións e axudas públicas por prazo de ata 5 anos.

## 5.2 Outros requisitos das vivendas de uso turístico.

O art. 39 do D.Gal. 12/2017 establece que a vivenda debe estar dotada de mobiliario e enxoval de cara ó uso inmediato, *“co fin de prestar un servizo de aloxamento correcto en relación coa totalidade de prazas”*. É necesario que tódalas dependencias da vivenda contén con calefacción, agás se a actividade turística se desenvolve só de xuño a setembro. A calefacción debe estar operativa sempre que as condicións do ambiente o requiran.

A maiores, esíxese un número de atención telefónica ó usuario dispoñible as 24 horas, servizo de mantemento da vivenda, así como a exhibición de carteis que indiquen a dispoñibilidade de follas de reclamacións e unha copia da Declaración responsable *“onde conste o rexistro de entrada”*.

En canto ó réxime de xestión da actividade de cara á colaboración coa Administración, ha de cumprirse a normativa en materia de libros rexistro de viaxeiros, e dispor de follas de reclamacións (art. 40 D.Gal. 12/2017).

---

<sup>36</sup> Vid. art. 112 LTG, que regula o concepto de reincidencia como *“a comisión no termo dun ano de máis dunha infracción da mesma natureza cando así fose declarado por resolución firme”*.

<sup>37</sup> A clasificación, ó abeiro do art. 114 LTG, e que tamén regula a gradación interna en cada tipo de infracción, é a seguinte: infraccións leves (apercibimento a multa de 900€), infraccións graves (multa de 900€ a 9 000€), infraccións moi graves (multa de 9 001€ a 90 000€).

### **Consecuencias do incumprimento destes requisitos.**

Tal e como xa se fixo mención, a LTG recolle un sistema de infraccións e sancións. Neste caso, centrándose naquelas que fan referencia a defectos prestacionais, e sendo o réxime de sancións económicas idéntico, salientan como infraccións de tipo leve aquelas deficiencias na prestación do servizo que non causen prexuízo grave ó usuario, como fallas na limpeza ou funcionamento do servizo.

Cualifícase como infracción grave reservar prazas por enriba do límite de capacidade da vivenda, as deficiencias nos servizos esixidos que causen prexuízo grave ós usuarios, ou a publicidade que induza a erro ou confusión no destinatario. A maiores da reincidencia en infraccións graves, outra infracción moi grave é utilizar na publicidade ou na prestación do servizo como “*reclamo aspectos que vulneren os dereitos fundamentais ou as liberdades públicas*” (art. 111.2 LTG).

Tras un prazo de graza de nove meses, a Xunta de Galicia iniciou na primavera de 2018 as inspeccións (non só a vivendas de uso turístico, senón tamén as outras categorías de aloxamentos reguladas no D.Gal. 12/2017).<sup>38</sup>

### **5.3 Limitacións impostas por comunidades de propietarios ou normativa de usos.**

A redacción do art. 41.5 D.Gal. prohibe que un inmovible se destine a vivenda de uso turístico se os Estatutos da comunidade de propiedade horizontal onde se ubica o prohiben, sempre que os nomeados Estatutos estean inscritos no Rexistro da Propiedade. No art. 5 da *Lei sobre propiedade horizontal* (LPH)<sup>39</sup> xa figuraba unha facultade xenérica de limitación de actividades. A pesares da esixencia de inscrición da prohibición polo Decreto galego, unha modificación estatutaria ó abeiro da LPH non tería por que inscribirse para ser efectiva. A inscrición dos

---

<sup>38</sup> ACOSTA, S. “*La Xunta inicia este mes las inspecciones de los pisos turísticos no regulados*”. *La Voz de Galicia*, 03/03/2018 ([https://www.lavozdegalicia.es/noticia/galicia/2018/03/03/xunta-inicia-mes-inspecciones-pisos-turisticos-regulados/0003\\_201803G3P5991.htm](https://www.lavozdegalicia.es/noticia/galicia/2018/03/03/xunta-inicia-mes-inspecciones-pisos-turisticos-regulados/0003_201803G3P5991.htm)).

<sup>39</sup> ESPAÑA. *Lei 49/1960, de 21 de xullo, sobre propiedade horizontal*. Boletín Oficial do Estado, nº 176, de 23/07/1960 (BOE-A-1960-10906).

Estatutos dunha comunidade de propietarios é declarativa, non constitutiva, só afectaría á opositividade fronte a terceiros de boa fe.<sup>40</sup>

En canto á maioría de propietarios necesaria para establecer a citada prohibición, a regulación da LPH (art. 17.12) establece que para limitar ou condicionar o exercicio da actividade do art. 5.e LAU (artigo cuxa redacción foi comentada no apartado sobre competencias regulatorias deste traballo) é preciso “o voto favorable de tres quintas partes do total dos propietarios que, á súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación”. Este epígrafe do art. 17 LPH introduciuse a raíz da reforma da LPH en 2019<sup>41</sup>, excluíndose do réxime xeral das maiorías. A doutrina entende, malia que a redacción xire arredor da idea de limitación ou condición, que tamén se inclúe unha prohibición da actividade (Díaz Vales, 2019). Tamén é posible fixar cotas especiais para estes propietarios en base ó art. 17 LPH. En todo caso, “*estes acordos [os do art. 17.12 LPH] non terán efectos retroactivos*” (art. 17.12 LPH *in fine*).

Aínda que a regulación do D.Gal. 12/2017 quedou superada pola recente reforma da LPH, existe un debate sobre se as Comunidades autónomas teñen competencia para establecer este tipo de normativa, en tanto podería considerarse unha invasión da competencia estatal en materia de Dereito civil determinada polo art. 149.1.8ª CE. Sen embargo, por outro lado, pode entenderse que o título competencial en asuntos de urbanismo, vivenda e ordenación do territorio (arts. 148.1.3ª CE e 27.3 do Estatuto de Autonomía de Galicia<sup>42</sup>) ampara ó Decreto galego nestes termos. Cabe salientar que a CNMC non fixo impugnación algunha do precepto, como se exporá no vindeiro epígrafe deste traballo. Ademais, unha recente Sentenza do TSX do País Vasco considerou que o desenvolvemento da actividade de VUT en comunidades de propietarios non era “*unha mera cuestión privada*”<sup>43</sup>, o cal pode xustificar precisamente esa intervención autonómica en base ás competencias en vivenda e urbanismo.

Outra limitación, que pode resultar máis efectiva (polo seu maior ámbito de alcance) en termos de intentar paliar un sobrenúmero de VUTs en concellos ou en barrios que teñan unha grande presión turística en Galicia, é a prohibición de destinar un inmovible como vivenda de uso turístico se non se permite pola “*ordenación de usos do sector onde se atope*”. É necesario

---

<sup>40</sup> DÍAZ VALES, F. “*Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico*”. *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica*. Editorial Aranzadi. Cizur Menor, 2019. pp. 158-161.

<sup>41</sup> A reforma introduciuse a raíz do Real Decreto-lei 7/2019, cuxas modificacións sobre a LAU foron obxecto de análise neste traballo.

<sup>42</sup> ESPAÑA. *Lei Orgánica 1/1981, de 6 de abril, de Estatuto de Autonomía para Galicia*. Boletín Oficial do Estado, nº 101, de 28/04/1981 (BOE-A-1981-9564).

<sup>43</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO. Sentencia 292/2019, de 11/06/2019 (Pte.: Rodrigo Landazábal).

destacar un precepto do Decreto galego que xa se mencionou con anterioridade cando se abordou o concepto de vivenda de uso turístico: o art. 5.6 establece que as vivendas de uso turístico se sitúan en solo residencial, e que *“os concellos poderán establecer limitacións no que respecta ao número máximo de vivendas de uso turístico por edificio ou por sector”*.

### **O Plan Especial de Santiago de Compostela.**

Tal foi o caso de Santiago de Compostela. No outono de 2018, o Pleno municipal introduciu unha modificación no seu *Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica*<sup>44</sup> (PE-1) de cara a limitar a actividade turística no casco vello compostelán. O Acordo reforma o art. 150.4 do Plan Especial, relativo ós usos para o recinto intramuros, que agora figura redactado como segue: *“Considérase incompatible a utilización da vivenda para a actividade turística, isto é, para calquera forma de aloxamento turístico ou temporal de curta estancia”*. Ademais, para evitar unha potencial translación do problema a outros barrios históricos anexos, realizouse a maiores unha modificación do art. 151.4 do Plan nos mesmos termos, así como do art. 153.4, referente ós denominados *rueiros* (núcleos rurais anexos ó conxunto histórico da cidade).

Non obstante, a incompatibilidade de usos non se aplica ós aloxamentos turísticos (concepto que abrangue as VUTs) preexistentes. Segundo establece o art. 143.bis do Plan Especial, reformado tamén a través do mesmo Acordo de novembro de 2018, poden continuar a operar se teñen título municipal habilitante antes da aprobación da modificación. Mesmo para aqueles establecementos que non dispuxesen do citado título, poden obtelo de acordo coa normativa urbanística vixente no momento do seu establecemento *de facto* de acreditaren que estaban en funcionamento antes do 3 de decembro de 2015.

### **Impacto e valoración da modificación do PE-1 compostelán.**

Neste sentido, o Consistorio compostelán introduce unha normativa que dá resposta a un problema que polo momento se atopa bastante focalizado<sup>45</sup> dentro da trama urbana da cidade, só nos barrios históricos, pero que podería trasladarse a barrios próximos e igualmente céntricos onde non opera a limitación. En comparativa con outros plans que se exporán en vindeiros

---

<sup>44</sup> SANTIAGO DE COMPOSTELA. *Anuncio de aprobación definitiva e publicación da normativa da modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial*. Boletín Oficial da Provincia da Coruña, nº 223, de 22/11/2018.

<sup>45</sup> PÉREZ PENA, M. *“El Ayuntamiento de Santiago detecta cuatro veces más pisos turísticos que el registro oficial de la Xunta”*. *Eldiario.es*, 28/02/2018 ([https://www.eldiario.es/galicia/Santiago-turisticos-ocupan-viviendas-historico\\_0\\_745076458.html](https://www.eldiario.es/galicia/Santiago-turisticos-ocupan-viviendas-historico_0_745076458.html)).

epígrafes, o santiagués non deseña unha estratexia global para a cidade, e perde a oportunidade de anticiparse a esa posible translación do conflito.

Deuse a situación de que, pese a terse establecido esta restrición municipal, a Administración autonómica seguía a admitir inscricións de vivendas de uso turístico na zona vella compostelá. O conflito entre as Administracións parece terse resolto tras solicitárense certas aclaracións respecto da medida tomada polo Consistorio compostelán<sup>46</sup>.

Ademais, o Acordo plenario santiagués foi obxecto dun recurso contencioso-administrativo ante o TSXG, aínda en tramitación.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> CALVEIRO, P. “La Xunta paraliza las altas de pisos turísticos en el casco histórico”. *La Voz de Galicia*, 03/03/2019 ([https://www.lavozdegalicia.es/noticia/santiago/2019/03/03/xunta-paraliza-altas-pisos-turisticos-casco-historico/0003\\_201903S3C1995.htm](https://www.lavozdegalicia.es/noticia/santiago/2019/03/03/xunta-paraliza-altas-pisos-turisticos-casco-historico/0003_201903S3C1995.htm)).

<sup>47</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA. *Anuncio del recurso contencioso-administrativo PO 4382/2018, contra Acuerdo del Ayuntamiento de Santiago de Compostela, de 15/11/2018, de aprobación de la modificación del PE-1 para limitar alojamientos de carácter temporal en zona residencial*. Boletín Oficial da Provincia da Coruña, nº 36, de 20/02/2019.

## 6. Potencial problemática xurídica respecto do Decreto galego 12/2017.

### 6.1 A postura da CNMC.

A Comisión Nacional dos Mercados e a Competencia (CNMC), en exercicio das funcións xerais que o art. 5 da súa lei reguladora<sup>48</sup> lle outorga en favor da defensa da competencia nos distintos ámbitos, practicou un requirimento á Xunta de Galicia a raíz da redacción de diversos artigos do Decreto 12/2017, que entendía impedían unha competencia efectiva no eido turístico.<sup>49</sup>

A CNMC alega a existencia de distintas barreiras para entrada no mercado da comercialización de vivenda de uso turístico de novos axentes operadores, circunstancia que lle fai entender que iso conlevará a unha minoración dos *“incentivos a que haxa prezos máis eficientes e competitivos para os usuarios”*. En concreto, a CNMC sinala cinco aspectos problemáticos na regulación das vivendas de uso turístico en Galicia, exhortando ó Goberno galego a que os modifique; catro deles refírense a prohibicións ou ó contido material da actividade:

- a) Prohibición do alugueiro separado de cuartos.
- b) Límite de trinta días á duración de cada estada.
- c) Dun xeito máis xenérico, a CNMC menciona o *“catálogo de requisitos e servizos mínimos”* a prestar polos operadores, cualificándoos de discrecionais e inxustificadas.
- d) Posibilidade de que os Concellos, ó abeiro do art. 41.5 D.Gal. 12/2017, establezan límites ou prohibicións a través da súa normativa urbanística ó establecemento de novos establecementos. Cabe salientar que a CNMC non fixo referencia algunha á facultade que o Decreto outorga ás Comunidades de propietarios de restrinxiren nos seus Estatutos as VUTs.

---

<sup>48</sup> ESPAÑA. *Lei 3/2013, de 4 de xuño, de creación da Comisión Nacional dos Mercados e a Competencia*. Boletín Oficial do Estado, nº 134, de 05/06/2013 (BOE-A-2013-5940).

<sup>49</sup> COMISIÓN NACIONAL DOS MERCADOS E A COMPETENCIA. *“Nota de prensa: La CNMC requiere a la Xunta de Galicia que suprima o modifique distintos artículos de su Decreto de apartamentos y viviendas turísticas y viviendas de uso turístico”*. Madrid, 25/04/2017.

## 6.2. O TSXG e o Decreto galego 12/2017.

Contra a regulación do Decreto galego 12/2017, a AVITURGA (Asociación de Vivendas Turísticas de Galicia) presentou un recurso contencioso-administrativo ante o TSXG, que resolveu en Sentenza de 15 de novembro de 2017<sup>50</sup>. A demandante baseouse en dúas liñas argumentais: a) Alegando unha contradición do Decreto na súa globalidade contra o art. 38 CE e contra a lexislación relativa á liberdade de mercado; b) Impugnando preceptos concretos do Decreto, referidos a esixencias na prestación de servizos ou duración destes, que comentaremos a continuación.

O TSXG desestimou tódalas alegacións da recorrente. Paralelamente, a CNMC presentou tamén un recurso contencioso-administrativo contra o D.Gal. 12/2017, que foi resolto polo Tribunal, en Sentenza de 14 de febreiro de 2018, dun xeito idéntico<sup>51</sup>, reproducindo as mesmas xustificacións.

### **O D. Gal 12/2017, a liberdade de empresa, e a Directiva de servizos: a esixencia de Declaración responsable.**

Máis alá do argumento xenérico de alegar unha vulneración da liberdade de empresa recollida no art. 38 CE, a recorrente entende que existe unha vulneración da Directiva de servizos e das Leis 17/2009 e 20/2013, que xa se mencionaron en apartados anteriores. Neste sentido, afirmou a demandante que calquera limitación á prestación deste servizo debe estar xustificada por razóns imperiosas de interese xeral, e sempre tendo en mente os principios de proporcionalidade, adecuación e necesariedade, argumentando que o D. Gal 12/2017 non cumpre con ditas esixencias.

Máis en concreto, un dos preceptos concretos impugnados é o art. 5.4, que xa foi comentado anteriormente, referido ó requisito de Declaración responsable para o inicio da actividade é cualificado a ollos da demandante como o que se podería denominar unha “autorización encuberta”, se ben o TSXG opta por desestimar este fundamento ó entender que a Declaración responsable si que “*habilita para o exercicio da actividade*”. Os recorrentes entenden que, ó existiren unha serie de esixencias paralelas (ex. pólizas de seguro), así como das propias

---

<sup>50</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA. *Sentenza 555/2017, de 15/11/2017 (Pte.: Díaz Casales)*. Roj: STSJ GAL 6850/2017 - ECLI: ES:TSJGAL:2017:6850

<sup>51</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA. *Sentenza 64/2018, de 14/02/2018 (Pte.: López González)*. Roj: STSJ GAL 661/2018 - ECLI: ES:TSJGAL:2018:661

taxas, se produce a perda de toda proporcionalidade do mecanismo. Sen embargo, o TSXG sinala no FX 6º que tales requisitos xa estaban predeterminados nos arts. 35.m e 41 da LTG.

En relación coa presentación de Declaración responsable tamén se impugna o art. 41 do D. Gal 12/2017, no que á acreditación da legalidade urbanística se refire, artigo cuxa redacción xa foi introducida neste traballo. O Tribunal (FX 12º) concorda co argumento do Letrado da Xunta de Galicia: a finalidade do artigo é “*acreditar as condicións da vivenda para destinala ó uso turístico*”, o precepto non sinala unha serie de documentación que se ha de posuír acumulativamente, senón que ofrece múltiples vías alternativas para acreditar as mencionadas condicións.

### **Posibilidade de limitación polos Concellos do número de vivendas de uso turístico e posibilidade de limitación á actividade polas Comunidades de propietarios.**

No FX 7º da Sentenza, o Tribunal recolle como a xustificación que realizou o Letrado da Xunta de Galicia se baseaba no feito de que o que pretendía o Decreto ó reservar tal facultade ós Concellos non era máis que “*salvagardar as competencias municipais*”. Acudindo, como o fixo, á Exposición de Motivos do Decreto, a Sala fai referencia ás diversas problemáticas que o desenvolvemento da actividade turística pode provocar. Particularmente, son salientables a variación da calidade da oferta e a satisfacción dos usuarios, e sobre todo as molestias causadas a residentes desa área e á cidadanía en xeral. Por tanto, o TSXG entende axeitada esta facultade municipal na busca da posibilidade de establecer limitacións para así tentar reducir as molestias a veciños e mesmo a outros visitantes. Incluso se podería xustificar en aras de manter un estándar de calidade da actividade turística, isto é, unha vía para evitar unha turistificación excesiva de barrios históricos das cidades. En resumo, o TSXG afirma que 5.6 non é unha inxerencia á liberdade de empresa “*senón que impón límites que entran dentro do marco de protección dun interese xeral que ha de prevalecer*”.

O art. 41.5 D.Gal. 12/2017, sobre a posibilidade de establecer prohibicións á actividade en Comunidades de propietarios (a diferenza da CNMC, a AVITURGA si presentou recurso contra esta facultade), é analizado brevemente no FX 13º: facendo tamén referencias ó valor do interese xeral ó cal se apelou no FX 7º, afirmase que o descanso e tranquilidade veciñal nas Comunidades de veciños tamén son un interese merecedor de protección.

### **Limitación temporal das estadias.**

Desestímase esta liña de recurso (FX 5º) polo motivo de que tanto a idea de que as vivendas de uso turístico han de adicarse a estadias de curta duración, como que o período

considerado como curta duración sexa inferior ós trintas días, figuran recollidos (ademais de no D. Gal 12/2017), no art. 65 bis LTG, polo que non procede validar o argumento dos recorrentes. O TSXG non realiza ningunha outra valoración do contido do precepto.

### **Prohibición do alugueiro por cuartos.**

De novo estamos ante un caso onde a redacción do Decreto impugnada ten a súa raíz nunha norma con rango de lei, esta vez de nivel estatal. Deste xeito, a LAU, no seu art. 5.e, cuxas recentes modificacións se analizaron en apartados anteriores, exclúe a cesión de uso “*da totalidade dunha vivenda*”, sendo ese o motivo polo que o arrendamento separado de cuartos non se permite.

### **Requisitos de prestación de servizos esixidos polo D. Gal 12/2017.**

Unha das vías polas que se atacou este Decreto, e en xeral tamén outros Decretos sobre vivendas de uso turístico doutras Comunidades Autónomas foi a través da impugnación dos preceptos referidos ós servizos que no desenvolvemento da actividade debían incluírse. O art. 39 do D.Gal. 12/2017 non é demasiado exhaustivo ó respecto: calefacción (agás nos meses de xuño a setembro), número de teléfono ó cal comunicar calquera problema, asistencia e mantemento da vivenda, así como certas obrigas de información co usuario na vivenda (dispoñibilidade de follas de reclamacións e copia da Declaración responsable). A maiores está a esixencia, máis xenérica, de que a vivenda se atope en estado de inmediata dispoñibilidade e “*en perfecto estado de hixiene*”.

O Tribunal entende (FX 11º) que esta listaxe non é un obstáculo e que debe valorarse positivamente en relación á protección de consumidores e usuarios dos servizos. Ademais, tanto o D.Gal. 12/2017 como a LTG especifican que a vivenda de uso turístico ha de ofertarse en condicións de inmediata dispoñibilidade, e que o recollido no art. 39 do Decreto é unha simple plasmación de tal idea. Neste sentido, entra en xogo o debate de que estándar prestacional é suficiente para satisfacer as necesidades dos consumidores, o cal tamén se entronca cun debate xa máis do eido do planeamento: determinar cal é o modelo turístico que o lexislador ou o executivo galego buscan. En resumo, o catálogo de servizos pode aumentarse ou reducirse segundo o que se entenda que a LTG prescribe en aplicación da idea de “*inmediata dispoñibilidade*”. En todo caso, a listaxe do art. 39 do D.Gal. 12/2017 apenas fai referencia a unha serie de servizos que poderían entenderse básicos no desenvolvemento de calquera actividade desta categoría, na busca dunha mínima protección dos usuarios das vivendas de uso turístico.

## **7. A regulación das vivendas turísticas noutras CCAA e Concellos.**

### **7.1 Comunidade de Madrid e Concello de Madrid.**

#### **A normativa autonómica.**

O Decreto 79/2014, xa mencionado anteriormente, recolle tamén unha serie de servizos a ofrecer polo operador de vivendas de uso turístico, bastante semellantes ós existentes para Galicia, se ben presta unha maior atención ós aspectos de capacidade máxima do inmovible. Mentres que a normativa galega só realiza mencións residuais á capacidade (e no Decreto 12/2017 as referencias máis detalladas figuran no capítulo dos apartamentos e vivendas turísticas<sup>52</sup>), a regulación para a Comunidade de Madrid contén, no art. 18 do Decreto 79/2014 un sistema de capacidades máximas en base ó número de metros útiles da VUT e mesmo á súa distribución en cuartos (p.ex., en inmoibles de menos de 25 metros cadrados útiles, non se poden exceder as dúas prazas).

O Decreto madrileño deseña un sistema de Declaración responsable á Administración semellante ó galego, xunto coa esixencia dun *Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)*, regulado polo art. 17 bis da citada norma, e que se outorga unha vez acreditados requisitos do inmovible (ex. calefacción, auga quente, ventilación, seguridade antiincendios, etc.).

#### **O Plan Especial de Hospedaxe da cidade de Madrid: introdución.**

Moito máis salientable, polo novidoso que supón dita regulación, é a introducida polo Concello de Madrid, en abril deste 2019, coa aprobación do *Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje*<sup>53</sup> (de aquí en diante, PEH). Este plan cobre a área central da cidade de xeito extensivo, isto é, non se refire unicamente á área histórica e onde a concentración de vivendas deste tipo é maior; tamén aborda a situación de barrios que, pola súa proximidade ó Distrito Centro e por albergaren polos de interese turística como estadios deportivos e salas de eventos, recintos de exposicións ou monumentos tamén están vendo como a densidade de inmoibles adicados a esta modalidade aumenta.

---

<sup>52</sup> Vid. art. 16 do D.Gal. 12/2017.

<sup>53</sup> MADRID. *Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera*. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, nº 95, de 23/4/2019, pp. 206-225.

O Plan ten como obxectivo “*preservar o uso residencial nas áreas centrais da cidade, limitando ó máximo a expulsión do uso residencial de carácter permanente*” (art. 1 PEH).

### **O concepto de uso de hospedaje.**

O Concello de Madrid estableceu unha cifra clave á hora de determinar a regulación: se un inmovible está alugado menos de noventa días por ano como vivenda de uso turístico non se considera unha actividade comercial, senón que encaixa nun eido privado que en principio non se entra a regular polo PEH. Neste sentido, pódese comparar o Plan coa xa comentada *Lei dos 90 días* de San Francisco, EUA. A diferenciación na consideración da actividade pola súa duración foi realizada pola *Comisión de Seguimento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid* en Acordo de 23 de xaneiro de 2018. Fíxose tendo como referencia a antiga redacción do Decreto 79/2014, que como xa se mencionara, contiña un art. 3.2 que establecía ese requisito temporal de 90 días por ano<sup>54</sup>. O Acordo establece, deste xeito, que “*deben considerarse comprendidas no uso servizos terciarios na súa clase de hospedaxe, as vivendas que se destinen ó uso turístico baixo o principio de unidade de explotación empresarial, nas condicións reguladas nese decreto [o Decreto 79/2014]: na súa totalidade e por tempo superior a tres meses ó ano*”. Do mesmo xeito, no Acordo se cualifica o alugueiro da vivenda como uso residencial en caso contrario.<sup>55</sup>

### **A división en aneis e requisitos de establecemento dos hospedaxes nas distintas divisións zonais.**

A área cuberta polo plan é á súa vez dividida en tres aneis: a) *Anel 1*, que inclúe o estritamente considerado como casco histórico da cidade; b) *Anel 2*, que abrangue zonas consideradas como o centro da cidade pero onde a trama urbana é máis contemporánea; c) *Anel 3*, cubrindo zonas fóra do centro e que son as que están a recibir un influxo importante de presión turística que outrora non tiñan, polas circunstancias antes mencionadas.

Esta actividade comercial pode desenvolverse en predios clasificados como uso residencial, pero con exclusións e, naquelas onde situacións onde estea permitido, con determinados requisitos de acceso ós inmovibles.

---

<sup>54</sup> GAMELLA CARBALLO, S. “*¿El fin de las viviendas turísticas en Madrid?*”. *El blog jurídico de Sepín*, 16/04/2019 (<https://blog.sepin.es/2019/04/viviendas-turisticas-madrid/>).

<sup>55</sup> MADRID. *Acuerdos de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2018*. Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, nº 8.084, de 1/02/2018.

Non se permite o establecemento na totalidade do predio en determinados tipos de usos residenciais (o que o Resumo Executivo do Plan denomina como “zonas residenciais máis puras”<sup>56</sup>) dos Aneis 1 e 2, os máis céntricos (arts. 6.1.A.3 e 6.1.B.3 PEH). Dentro destes aneis, en determinados casos, é posible excluír a prohibición a través dun uso autorizable con plans especiais de usos ou de protección, tal e como establece o art. 6.1 PEH.

Pola outra banda, dentro dos Aneis 1 e 2 é posible desenvolver o uso de hospedaxe en parte do predio de uso residencial como uso compatible alternativo, pero o art. 6.2 PEH esixe que exista un acceso independente á vivenda en cuestión. O propio art. 5.2.d PEH define o concepto de acceso independente, como aquel que conecta a vía pública co inmovible, “*sen utilizar elementos común do edificio residencial*”. En determinados tipos de predios residenciais, o art. 6.2 PEH mesmo limita os andares nos que se pode establecer este uso complementario ó baixo, primeiro andar, e ó primeiro rocho. Esta última limitación é comparable á feita polo Concello de Bilbao na modificación do seu planeamento urbanístico<sup>57</sup>, e que foi recorrida pola CNMC, sendo desestimado o recurso en Sentenza do TSX do País Vasco de 11 de xuño de 2019<sup>58</sup>. A Sala entendeu que a limitación do art. 6.3.24 do Plan bilbaíno se estableceu en aras da “*preservación do dereito á vivenda da poboación afectada pola ordenación e a protección do entorno urbano*” (FX 2º, parágrafo 32).

No Anel 3 a regulación é menos intensiva: só está prohibida a implantación na totalidade do predio se o uso é dotacional, e como uso compatible alternativo en parte do edificio só hai esixencia de acceso independente nas partes do mesmo onde non se admitan outros tipos de uso terciario como complementarios, segundo figura nos arts. 6.1.C e 6.2.C PEH.

### **Impacto e valoración.**

Se ben apenas transcorreron uns meses desde a implantación do Plan como para realizar valoraciónns de impacto, xa se pode anticipar que este deseño normativo afecta a numerosas vivendas de uso turístico ata agora operativas na cidade. Por exemplo, en maio de 2019 só no

---

<sup>56</sup> MADRID. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. *Resumen Ejecutivo del Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera*. 2018 ([https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE\\_WEBPUB/NTI/135-2018-00678/contenido\\_no\\_modificable/docsMaterializado/98024E4E00B54715\\_Resumen%20ejecutivo%20AD.pdf](https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2018-00678/contenido_no_modificable/docsMaterializado/98024E4E00B54715_Resumen%20ejecutivo%20AD.pdf)).

<sup>57</sup> BILBAO. *Aprobar definitivamente la modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico*. Boletín Oficial de Bizkaia, nº 31, de 13/02/2018.

<sup>58</sup> Sentencia TSJ País Vasco 292/2019, de 11/06/2019 (Pte.: Rodrigo Landazábal), op. cit.

Distrito Centro de Madrid (que no PEH correspóndese co Anel 1) existían 6 768 apartamentos ofertados en Airbnb, dos cales o 65,8% se ofertaban durante 90 ou máis días ó ano.<sup>59</sup>

## 7.2. Cataluña e o Concello de Barcelona.

### Normativa autonómica.

O Decreto catalán 159/2012, xa mencionado anteriormente cando se abordou o concepto de vivenda turística nesta Comunidade, contén a regulación material e formal da prestación do servizo. Esíxese comunicación previa, nesta ocasión “*ante o concello competente*” (art. 68.1 Decreto 159/2012). A inscrición no rexistro autonómico (*Registre de Turisme de Catalunya*) corre a cargo dos propios concellos (art. 68.8).

O art. 67 regula de xeito moi xenérico as obrigas prestacionais, sen mencións específicas á existencia de determinados servizos ou cualidades, senón que as abrangue dentro da idea do art. 67.2 de estaren as vivendas “*suficientemente amobladas e dotadas dos aparellos e enseres precisos para o seu emprego inmediato, co fin de prestar un servizo de aloxamento correcto*”.

### O Plan especial urbanístico de aloxamento turístico da cidade de Barcelona: introdución.

O Pleno municipal do Concello de Barcelona aprobou en xaneiro de 2017 un Plan especial urbanístico de aloxamento turístico<sup>60</sup> (referido tamén como PEUAT), de cara a regulación do establecemento de calquera tipo de actividade de hospedaxe turístico regulada polo Decreto 159/2012, *habitatges d'ús turístic* (de aquí en diante, HUT) incluídas (art. 2 PEUAT), xunto con outras como albergues xuvenís, ou “*residencias colectivas docentes*”.

O PEUAT é, en sentido de cobertura xeográfica, máis ambicioso que o PEH madrileño ou o Plan Especial compostelán, cubrindo a práctica totalidade do solo urbano do municipio (art. 1), deixando na berma só aquelas áreas naturais e industriais que non precisan da regulación.

A través dun *Cens d'establiments d'allotjament turístic* (CEAT), regulado no art. 24 PEUAT e onde se deben inscribir tódolos establecementos autorizados das distintas actividades rexidas

---

<sup>59</sup> INSIDE AIRBNB. “*Madrid. Adding data to the debate*”, 07/11/2018. ([http://insideairbnb.com/madrid/?neighbourhood=neighbourhood\\_group%7CCentro&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false](http://insideairbnb.com/madrid/?neighbourhood=neighbourhood_group%7CCentro&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false)).

<sup>60</sup> BARCELONA. *Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergos de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'us turístic a la ciutat de Barcelona*. Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de 06/03/2017.

polo plan, o Consistorio barcelonés pretende que exista un instrumento de control das áreas onde se busca un decrecemento da densidade de prazas e á vez que o crecemento naqueles barrios onde si se permite estea monitorizado. O Censo, xestionado por un órgano específico (art. 25 PEUAT), debe servir modo medio de comprobación á hora da instalación ou alargamento dun establecemento de hospedaxe, segundo prescribe o art. 24.3.

Antes de abordar a regulación material do Plan Especial barcelonés, é necesario realizar unha precisión terminolóxica para que non se confundan en ningún momento as vivendas de uso turístico (*habitatges d'ús turístic* ou HUTs) e o que o Plan denomina “vivendas” (*habitatges*, referíndose a vivendas residenciais, sexan primeira ou segunda residencia).

### **Condicións xerais de establecemento de HUTs (art. 22 PEUAT).**

O art. 22 PEUAT recolle unha serie de requisitos xerais que se deben cumprir no global do concello, destacando primeiramente a esixencia de que só se poden establecer alí onde non estivese establecida ningunha vivenda ó 1 de xullo de 2015. O propio Plan non deixa no aire a posible problemática sobre cando se pode entender que o apartamento estaba destinado vivenda, senón que o propio art. 22.2 presume *iuris tantum* que así era se a data de 1 de xullo de 2015 figura o inmovible ou apartamento de alta no Catastro como tal. A maiores, non poderán en ningún suposto establecerse na planta baixa dun predio.

### **A división zonal da cidade e a regulación da vivenda de uso turístico.**

O Plan divide a cidade, a efectos de regular calquera tipo de aloxamento obxecto do PEUAT, en catro zonas (art. 13) segundo a súa presión turística, a densidade de vivendas de uso turístico xa existentes, a proporción poboación flotante-poboación residente, así como o planeamento da cidade xa existente.

A Zona 1 abrangue a área máis central da cidade e a que presenta unha maior densidade de aloxamentos turísticos, e que o municipio barcelonés plantexa como unha “zona de decrecemento natural”, de xeito que “non se admite a implantación de novos establecementos nin tampouco a ampliación de prazas” (art. 15.2). Nesta liña, o art. 23, para as vivendas de uso turístico, recolle a consecuencia da comunicación dunha baixa dunha HUT nesta Zona 1, que non será a posibilidade de dar de alta outra na mesma área, senón que posibilita un novo establecemento na Zona 3.

O caso da Ciutat Vella (incluída dentro da Zona 1, pero cunha regulación específica a raíz do disposto no art. 22.3 PEUAT), a DA 1ª establece un réxime específico no caso de vivendas de uso turístico, autorizando o reagrupamento de HUT xa inscritas no censo en edificios nos que non existise vivenda algunha ata entón. Para este reagrupamento é preciso solicitar autorización por parte da totalidade dos propietarios do predio, autorización que ten como consecuencia a imposibilidade de destinar os apartamentos existentes a calquera tipo de primeira ou segunda vivenda, mención que deberá facerse constar no Rexistro da Propiedade (DA 1ª.2.d). O PEUAT dá unha data límite, o 16 de setembro de 2019, para realizar estes reagrupamentos de HUTs que xa consten no censo, data despois da cal deberán cesar na súa actividade (DA 1ª. 3ª)

A Zona 2 configúrase como unha “zona de mantemento” (art. 16), e neste caso unha baixa nunha HUT posibilita unha nova alta doutro inmovible dentro da propia Zona 2 ou na Zona 3 (art. 23.2) Na Zona 3, de “crecemento continuado” (art. 17), a maiores de poder establecer tantas novas HUTs como baixas do censo de produzan na mesma zona, existe a posibilidade de aumentar o número de establecementos na mesma proporción que as baixas ocorridas nas Z-1 e Z-2, co límite de 387 vivendas de uso turístico (art. 23.3). A Zona 4 abrangue áreas específicas da urbe, clasificadas por separado pola súa condición de “áreas de transformación da cidade”<sup>61</sup>, e no cal non se permiten HUTs (art. 23.5 PEUAT).

O PEUAT non só intenta frear ou rebaixar o número de establecementos, senón que efectivamente se pode afirmar que controla o crecemento nesta zona de expansión (Zona 3), pois a maiores do citado límite de 387 novas altas existen unha serie de condicións recollidas nos arts. 23.4 e 23.6 relativas a toda nova vivenda de uso turístico a instalarse no termo municipal (realmente, nas Z-2 e Z-3, os únicos lugares onde é posible): a) Que no bloque onde se atope a edificación non se supere a cifra de 1,48% HUTs sobre o total de vivendas existentes (de uso turístico ou residenciais); b) Non superar a cifra de 10 vivendas de uso turístico no predio en cuestión; c) Se a afectación para HUT abrangue a totalidade do edificio, tódolos propietarios do mesmo deberán solicitar a autorización de cambio de uso, e no Rexistro da Propiedade deberá constar a prohibición de destinar ningunha peza da edificación a vivenda residencial.

### **Impacto e valoración.**

O PEUAT, como xa se recolleu anteriormente neste epígrafe ten unha cobertura xeográfica maior en proporción á dimensión do termo municipal de Barcelona que o seu equivalente en

---

<sup>61</sup> BARCELONA. ÀREA D'ECOLOGIA, URBANISME I MOBILITAT. “PEUAT: El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics”. Data da consulta: xuño de 2019. (<http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca/>).

Madrid, e afecta a toda vivenda de uso turístico independentemente do tempo en que se oferte para alugueiro.

O PEUAT leva en vigor máis tempo que o PEH da cidade de Madrid, o cal permite facer unha valoración da súa incidencia do mercado e que haxa máis doutrina que xa teñan manifestado opinións sobre as súas medidas máis importantes. Algúns autores valoran o avance na cobertura do plan, no sentido de que ata o de entón existían plans puntuais para determinadas zonas, pero non unha normativa global de cidade. Xunto a isto, a prohibición de establecer HUTs en espazos destinados a residencias á data de 2015 é considerada fundamental para intentar botar o freo na proliferación de novos establecementos. A posibilidade de reagrupamento na Ciutat Vella é valorada positivamente en tanto pode contribuír á concentración en predios determinados, posibilitando unha maior pacificación social entre residentes e turistas en edificios onde antes podía haber algunha vivenda de uso turístico diseminada que puidese dar pé a situacións de confrontación ou controversia entre veciños e visitantes.<sup>62</sup>

As principais críticas veciñais refírense ó feito de que haxa restricións só nos barrios máis céntricos e solicitando que non se poidan “cubrir” as baixas que se produzan en HUTs legais, de xeito que o PEUAT non soluciona o conflito e a masificación neste sentido.<sup>63</sup>

Pendente doutros recursos interpostos, o TSX catalán pronunciouse recentemente nunha Sentenza respecto do PEUAT barcelonés, estimando a súa compatibilidade coa Directiva de Servizos europea, se ben os preceptos do Plan impugnados se referían á regulación relativa a establecementos hoteleiros e non a *habitatges d'ús turístic*.<sup>64 65</sup>

---

<sup>62</sup> ZAAR, M. “El derecho a la vivienda en el contexto del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona y de sus planes antecesores”. *Biblio3W-Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XXII, nº 1.210, de 5/09/2017, p. 31.

<sup>63</sup> SOS ENRIC GRANADOS. “Un acord històric (4). Quins són els punts crítics del PEUAT des d'una perspectiva veïnal?”. *Blog SOS Enric Granados*, 11/02/2019. (<https://sosenricgranados.wordpress.com/2017/02/11/un-acord-historic-4-quins-son-els-punts-critics-del-peuat-des-duna-perspectiva-veinal/>).

<sup>64</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. Sentencia 427/2019, de 14/05/2019 (Pte.: Aguayo Mejía).

<sup>65</sup> UNIVERSITAT DE VALÈNCIA. CÀTEDRA EN ECONOMIA COL·LABORATIVA I TRANSFORMACIÓ DIGITAL. “Primera sentència favorable a las restricciones a los alojamientos turísticos en Barcelona”, 6/06/2019 (<https://www.uv.es/catedra-economia-collaborativa-transformacio-digital/ca/novetats-1286057015758/Novetat.html?id=1286080456948>).

## 8. Conclusións.

- O problema social das vivendas de uso turístico relaciónase directamente co debate público sobre o modelo de turismo pretendido polas nosas cidades e rexións. É, logo, un conflito que afecta desigualmente a áreas rurais e urbanas, así como a destinos turísticos de menor peso fronte a outros onde historicamente sempre houbo un volume de actividade considerable, hoxe en moitos casos nunha situación de crecemento sen freos.

- Non existe un concepto unitario de vivenda de uso turístico, non só en comparación con outros Ordenamentos xurídicos, senón mesmo dentro do propio Estado: o reparto competencial feito pola Constitución fai que existan diversas figuras xurídicas segundo a Comunidade Autónoma, xerando unha multiplicidade de fórmulas semellantes, pero nunca idénticas. Neste sentido, a nosa opinión é que isto pode levar a unha falta de protección non ó operador do servizo (pois os requisitos de acceso son á actividade son en xeral bastante laxos), senón ós consumidores, no sentido de que algunhas prestacións que se poden considerar básicas non se esixen nalgunhas Comunidades. A liberalización da actividade económica, igual que ocorre en moitos outros sectores, ó abeiro da Directiva europea de servizos e da LGUM, provoca a desaparición de moitos requisitos prestacionais que se poden considerar básicos polo público, co pretexto de que a lei da oferta e da demanda “equilibrará” a relación. É preciso cuestionarse se ese equilibrio se chegaría a producir nalgún momento no contexto dunha relación de consumo, onde as partes non se caracterizan por estaren en dita posición de igualdade.

- En xeral, como se introduce no parágrafo anterior, a regulación feita polas diversas normativas autonómicas non contén demasiadas esixencias prestacionais, en contraposición a outras figuras como son os apartamentos turísticos. Isto axuda ós propietarios a iniciar a actividade de xeito máis ou menos rápido, sen demasiadas limitacións. Pódese concluír neste sentido que as Comunidades Autónomas fixeron un esforzo por establecer unha regulación, fronte á situación de alegalidade que se viña dando nalgúns supostos ata o de entón, pero que non contribúe en medida algunha a dar unha solución a conflitos de saturación que ás veces ocorren nalgúns puntos de cada Comunidade.

- O texto da *Directiva de servizos*, xunto coa súa transposición na *Lei Paraugas*, na *Lei Ómnibus* e na LGUM, é a causa dunha regulación tan pouco restrictiva por parte das autonomías. Os distintos TSX estimaron algúns recursos presentados contra determinados decretos en base a vulneracións destas leis estatais e normas comunitarias. De todas formas, pódese entender que a actitude dos TSX respecto á materia presenta criterios dispares, pois preceptos de redacción semellante foron anulados nalgúns casos pero non noutros. En base a

isto, é posible afirmar que aínda non está demasiado claro o que os requisitos de proporcionalidade, adecuación e necesidade permiten á hora de fixar uns requisitos formais e materiais a prestación da actividade de vivenda de uso turístico.

- O papel dos Concellos é quizais o que ten unha incidencia máis directa e que pode dar pé en maior medida a frear o crecemento descontrolado que nas grandes cidades e en determinados barrios históricos de cidades intermedias se vén producindo no último lustro.

- A diversidade regulatoria é moito maior que a nivel autonómico: nos poucos municipios que adoptaron algún tipo de normativa, as solucións son totalmente dispares se as comparamos entre si. Isto pode plantexarse como algo positivo en tanto se pode entender que os Concellos son os máis capacitados para adoptaren unha regulación que mellor se adapte á idiosincrasia desa cidade e do problema das VUTs nos seus barrios. Desde outro punto de vista, é tamén unha mostra dunha clara dos distintos modelos ideolóxicos sobre como regular a cuestión nalgúns casos: que modelo de turismo pretende ter esa cidade en cuestión, percibir isto como un problema ou non a nivel municipal ou considerar que existe unha problemática social que debe ser abordada polo Dereito ou non; polo que a normativa elaborada non se move sobre os mesmos eixos.

- Neste traballo analizouse polo miúdo a normativa de tres cidades españolas, dúas de grande tamaño e cun volume importante de turismo, e unha cidade pequena onde a presión turística sobre os barrios históricos é moi intensa. E mesmo ó comparar, as diferenzas de criterio son relevantes. Mentres que algúns introducen prohibicións en determinados sectores, outros establecen sistemas de cotas por zonas da cidade, e paralelamente outros se centran en cualificaren a actividade constante no tempo como un réxime comercial, e en base a iso establecer unha serie de esixencias urbanísticas.

- Os tres plans analizados teñen os seus puntos positivos ou a mellorar, pero na nosa opinión non contribúen como sería desexable a dar solución ó problema ou farán que esta sexa moi ralentizada, ou non plantexan estratexias globais de cidade, co conseguinte risco de translación do conflito a outras zonas da urbe. E sumado ó plantexamento teórico, un asunto a analizar nos vindeiros anos é a efectiva aplicación práctica do ordenamento analizado, para concluír se o traballo do lexislador e dos concellos ten un impacto real sobre o problema social da vivenda e da turistificación, ou se pola contra queda en papel mollado: cómpre polo tanto un sistema de inspeccións que garantice o cumprimento da norma.

- Como moitos debates xurídicos, por non dicir todos, o debate sobre a regulación das vivendas de uso turístico é un debate social: un debate sobre o modelo de cidade que cada concello quere ter, o modelo turístico que cada autonomía busca e, malia plantexarse moitas veces desde unha perspectiva económica (pois o equilibrio entre os poderes veciñais e os económicos non é ás veces tal equilibrio e depende en moitos casos da ideoloxía do regulador), é un debate que se engarza de xeito innegable coas políticas de vivenda que cada goberno pretenda desenvolver, o cal é o xerme, entre outras causas, de toda a diversidade regulatoria existente a día de hoxe e que se vén de analizar.

## 9. Bibliografía.

- ACOSTA, S. “*La Xunta inicia este mes las inspecciones de los pisos turísticos no regulados*”. *La Voz de Galicia*, 03/03/2018 ([https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/galicia/2018/03/03/xunta-inicia-mes-inspecciones-pisos-turisticos-regulados/0003\\_201803G3P5991.htm](https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/galicia/2018/03/03/xunta-inicia-mes-inspecciones-pisos-turisticos-regulados/0003_201803G3P5991.htm)).
- ÁLVAREZ BARBA, Y. “*San Francisco elimina miles de usuarios y ofertas de Airbnb*.” *El Salto*, 16/01/2018. (<https://www.elsaltodiario.com/alquiler/san-francisco-elimina-miles-usuarios-ofertas-airbnb>).
- BARCELONA. ÀREA D’ECOLOGIA, URBANISME I MOBILITAT. “*PEUAT: El Pla Especial Urbanístic d’Allotjaments Turístics*”. Data da consulta: xuño de 2019. (<http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca/>).
- BELLVER, J. “Entrevista a Juliet Schor sobre las plataformas de economía colaborativa”. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, nº 141, 2018, pp. 175-183.
- BLOOMBERG. *Company Overview of Airbnb, Inc.*, 2019 (<https://www.bloomberg.com/research/stocks/private/snapshot.asp?privcapId=115705393>).
- CALVEIRO, P. “*La Xunta paraliza las altas de pisos turísticos en el casco histórico*”. *La Voz de Galicia*, 03/03/2019 ([https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/santiago/2019/03/03/xunta-paraliza-altas-pisos-turisticos-casco-historico/0003\\_201903S3C1995.htm](https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/santiago/2019/03/03/xunta-paraliza-altas-pisos-turisticos-casco-historico/0003_201903S3C1995.htm)).
- CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO: SAN FRANCISCO BUSINESS PORTAL. *Short-Term Residential Rental Guide* (<https://businessportal.sfgov.org/start/starter-kits/short-term-rental>).
- COMISIÓN EUROPEA. *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa*. Bruselas, 2/06/2016.
- COMISIÓN NACIONAL DOS MERCADOS E A COMPETENCIA. “*Nota de prensa: La CNMC requiere a la Xunta de Galicia que suprima o modifique distintos artículos de su Decreto de apartamentos y viviendas turísticas y viviendas de uso turístico*”. Madrid, 25/04/2017.
- DE LA ENCARNACIÓN, A.M. “*El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales*”. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica. Nueva Época*, nº 5 (enero-junio 2016), 2016, p. 38.
- DÍAZ VALES, F. “*Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico*”. *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica*. Editorial Aranzadi. Cizur Menor, 2019. pp. 158-161.
- DOMÉNECH PASCUAL, G.. “*La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico*”. *Anuario de Derecho Municipal 2017*, nº 11, 2018 pp. 43-73.
- GAMELLA CARBALLO, S. “*¿El fin de las viviendas turísticas en Madrid?*”. *El blog jurídico de Sepín*, 16/04/2019 (<https://blog.sepin.es/2019/04/viviendas-turisticas-madrid/>).
- GIL, J.. “*11.500 habitatges que podrien ser per viure-hi*”. *Ara Balears*, 26/01/2019 ([https://www.arabalears.cat/opinio/habitatges-que-podrien-viure-hi\\_0\\_2168783338.html](https://www.arabalears.cat/opinio/habitatges-que-podrien-viure-hi_0_2168783338.html)).

- HERRERO, C. *“Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos.”* *Revista de Estudios Europeos*, nº 70 (julio-diciembre 2017), 2017, pp. 147-158.
- INSIDE AIRBNB *“Lisbon. Adding data to the debate”*, 19/11/2018 ([http://insideairbnb.com/lisbon/?neighbourhood=neighbourhood\\_group%7CLisboa&filterEntireHomes=true&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=true](http://insideairbnb.com/lisbon/?neighbourhood=neighbourhood_group%7CLisboa&filterEntireHomes=true&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=true)).
- INSIDE AIRBNB. *“Madrid. Adding data to the debate”*, 07/11/2018. ([http://insideairbnb.com/madrid/?neighbourhood=neighbourhood\\_group%7CCentro&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false](http://insideairbnb.com/madrid/?neighbourhood=neighbourhood_group%7CCentro&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false)).
- JUUL, M. *“Tourism and the sharing economy”*. *European Parliamentary Research Service Briefing*, 01/2017.
- MADRID. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. *“Resumen Ejecutivo del Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera”*. 2018 ([https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE\\_WEBPUB/NTI/135-2018-00678/contenido\\_no\\_modificable/docsMaterializado/98024E4E00B54715\\_Resumen%20ejecutivo%20AD.pdf](https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2018-00678/contenido_no_modificable/docsMaterializado/98024E4E00B54715_Resumen%20ejecutivo%20AD.pdf)).
- PÉREZ PENA, M. *“El Ayuntamiento de Santiago detecta cuatro veces más pisos turísticos que el registro oficial de la Xunta”*. *Eldiario.es*, 28/02/2018 ([https://www.eldiario.es/galicia/Santiago-turisticos-ocupan-viviendas-historico\\_0\\_745076458.html](https://www.eldiario.es/galicia/Santiago-turisticos-ocupan-viviendas-historico_0_745076458.html)).
- SOS ENRIC GRANADOS. *“Un acord històric (4). Quins són els punts crítics del PEUAT des d’una perspectiva veïnal?”*. *Blog SOS Enric Granados*, 11/02/2019. (<https://sosenricgranados.wordpress.com/2017/02/11/un-acord-historic-4-quins-son-els-punts-critics-del-peuat-des-duna-perspectiva-veinal/>).
- UNIVERSITAT DE VALÈNCIA. CÀTEDRA EN ECONOMIA COL·LABORATIVA I TRANSFORMACIÓ DIGITAL. *“Primera sentencia favorable a las restricciones a los alojamientos turísticos en Barcelona”*, 6/06/2019 (<https://www.uv.es/catedra-economia-collaborativa-transformacio-digital/ca/novetats-1286057015758/Novetat.html?id=1286080456948>).
- VARELA, M., *“Los cinco primeros anfitriones de Airbnb en Galicia ingresan hasta 22.000 euros al día”*. *La Voz de Galicia*, 25/10/2018 (<https://www.lavozdegalicia.es/noticia/sociedad/2018/10/25/cinco-primeros-anfitriones-airbnb-galicia-ingresan-22000-euros-dia/00031540494809734519459.htm>).
- ZAAR, M. *“El derecho a la vivienda en el contexto del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona y de sus planes antecesores”*. *Biblio3W-Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XXII, nº 1.210, de 5/09/2017, p. 31.

# Anexo: Lexislación e Xurisprudencia.

## Lexislación.

- UNIÓN EUROPEA. *Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.* Diario Oficial de la Unión Europea, L 376/36, de 27/12/2006.
  
- ESPAÑA. *Constitución Española.* Boletín Oficial do Estado, nº 311, de 29/12/1978 (BOE-A-1978-31229).
- ESPAÑA. *Lei Orgánica 1/1981, de 6 de abril, de Estatuto de Autonomía para Galicia.* Boletín Oficial do Estado, nº 101, de 28/04/1981 (BOE-A-1981-9564).
- ESPAÑA. *Lei 49/1960, de 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.* Boletín Oficial do Estado, nº 176, de 23/07/1960 (BOE-A-1960-10906).
- ESPAÑA. *Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos.* Boletín Oficial do Estado, nº 282, de 25/11/1994 (BOE-A-1994-26003).
- ESPAÑA. *Lei 17/2009, de 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio.* Boletín Oficial do Estado, nº 283, de 24/11/2009 (BOE-A-2009-18731).
- ESPAÑA. *Lei 25/2009, de 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre o libre acceso a actividades de servizos e ó seu exercicio.* Boletín Oficial do Estado, nº 308, de 23/12/2009 (BOE-A-2009-20725).
- ESPAÑA. *Lei 3/2013, de 4 de xuño, de creación da Comisión Nacional dos Mercados e a Competencia.* Boletín Oficial do Estado, nº 134, de 05/06/2013 (BOE-A-2013-5940).
- ESPAÑA. *Lei 20/2013, de 9 de decembro, de garantía da unidade de mercado.* Boletín Oficial do Estado, nº 295, de 10/12/2013 (BOE-A-2013-12888).
- ESPAÑA. *Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas.* Boletín Oficial do Estado, nº 236, de 02/10/2015 (BOE-A-2015-10565).
- ESPAÑA. *Real Decreto-lei 21/2018, de 14 de decembro, de medidas urxentes en materia de vivanda e alugueiro.* Boletín Oficial do Estado, nº 304, de 18/12/2018 (BOE-A-2018-17293).
- ESPAÑA. *Resolución de 22 de xaneiro de 2019, do Congreso dos Deputados, pola que se ordena a publicación do Acordo de derogación do Real Decreto-lei 21/2018, de 14 de decembro, de medidas urxentes en materia de vivanda e alugueiro.* Boletín Oficial do Estado, nº 21, de 24/01/2019, p. 5867 (BOE-A-2019-799).
- ESPAÑA. *Real Decreto-lei 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urxentes en materia de vivanda e alugueiro.* Boletín Oficial do Estado, nº 55, de 5/03/2019 (BOE-A-2019-3108).

- PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 128/2014. Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.* Diário da República, n.º 166/2014, Série I, de 29-08-2014.
- CATALUNYA. *Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.* Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, nº 3669, de 3/7/2002.
- CATALUNYA. *Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.* Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, nº 6268, de 5/12/2012.
- CASTILLA Y LEÓN. *Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.* Boletín Oficial de Castilla y León, nº 33, de 17/2/2017, pp. 5125-5142.
- COMUNIDAD DE MADRID. *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.* Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, nº 180, de 31/7/2014, pp. 12-25.
- COMUNIDAD DE MADRID. *Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el 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.* Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, nº 87, de 12/4/2019, pp. 12-18.
- GALICIA. *Lei 7/2011, de 27 de outubro, do turismo de Galicia.* Diario Oficial de Galicia, nº 216, de 11 de novembro de 2011, p. 32964.
- GALICIA. *Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia.* Diario Oficial de Galicia, nº 29, de 10/2/2017, pp. 6484-6533.
- PRINCIPADO DE ASTURIAS. *Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.* Boletín Oficial del Principado de Asturias, nº 191, de 17/08/2016.
- BARCELONA. *Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'us turístic a la ciutat de Barcelona.* Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de 06/03/2017.
- BILBAO. *Aprobar definitivamente la modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.* Boletín Oficial de Bizkaia, nº 31, de 13/02/2018.
- MADRID. *Acuerdos de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2018.* Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, nº 8.084, de 1/02/2018.
- MADRID. *Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-*

*Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera*. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, nº 95, de 23/4/2019, pp. 206-225.

- SANTIAGO DE COMPOSTELA. *Anuncio de aprobación definitiva e publicación da normativa da modificación puntual do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica (PE-1) para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial*. Boletín Oficial da Provincia da Coruña, nº 223, de 22/11/2018.

### **Xurisprudencia.**

- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN. Sentencia 86/2018, de 02/02/2018 (Pte.: Martínez Olalla), FX 8º.
- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. Sentencia 427/2019, de 14/05/2019 (Pte.: Aguayo Mejía).
- TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA. *Sentenza 555/2017, de 15 de novembro de 2017 (Pte.: Díaz Casales)*. Roj: STSJ GAL 6850/2017 - ECLI: ES:TSJGAL:2017:6850
- TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA. *Sentenza 64/2018, de 14/02/2018 (Pte.: López González)*. Roj: STSJ GAL 661/2018 - ECLI: ES:TSJGAL:2018:661
- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID. *Sentencia 6899/2016, de 31/05/2017 (Pte.: Guillo Sánchez-Galiano)*. Roj: STSJ M 6899/2016 - ECLI: ES:TSJM:2016:6899
- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO. Sentencia 292/2019, de 11/06/2019 (Pte.: Rodrigo Landazábal).

