



MUNICIPALISMO  
& GOBERNANZA  
2023 / 2027

## Webinar

**Modificaciones introducidas por el Decreto 31/2024, de 29 de enero en materia de viviendas de uso turístico, con un especial énfasis en su desarrollo en el ámbito local.**

26/04/20224



## PRESENTACIÓN

Las viviendas con fines turísticos se regulan por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, mediante el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, configurándose el alojamiento en las mismas como un servicio turístico de alojamiento previsto en el artículo 28.1.a) de dicha ley. Si bien puede afirmarse que esta regulación es relativamente reciente, la realidad de los hechos ha venido a desbordar el marco normativo actual, de manera que en los últimos años se ha producido un sustancial incremento de esta tipología de alojamiento. De esta forma, un fenómeno que originariamente se caracterizaba por la puesta en oferta de un recurso turístico por parte de «anfitriones» individuales y de prestación por parte de personas físicas, a título particular, a través de plataformas digitales colaborativas, ha ido evolucionando a la progresiva comercialización y gestión de un servicio turístico de elevada oferta y demanda, conformándose una modalidad más de alojamiento, desarrollado en viviendas a través de profesionales que administran la explotación de inmuebles de diferentes propietarios individuales o de grandes tenedores. Ello no obstante, el desarrollo de este fenómeno es desigual según los diferentes territorios de nuestra región y con ello también lo son las oportunidades y desventajas o externalidades asociadas al mismo, debiendo armonizarse de manera equilibrada los diferentes intereses y bienes jurídicos que han de protegerse por parte de la Administración. A ello se añade la singular complejidad del difícil encaje jurídico de esta figura: se trata de viviendas no destinadas a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino inmuebles que se dedican, de forma permanente u ocasional, al desarrollo de una actividad económica consistente en el alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo. Partiendo de lo anterior, a la hora de abordar el marco normativo de la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico es importante tener en cuenta que las competencias autonómicas en materia turística se limitan a la ordenación, planificación y promoción del sector turístico; esto es, a las condiciones y requisitos para la prestación de un servicio turístico. De esta forma, sobre una misma realidad y, más concretamente en el recurso físico sobre el que se desarrolla la actividad turística, intervienen diversos títulos competenciales, como son la legislación civil, la vivienda o el urbanismo, que se reparten el Estado, las Comunidades Autónomas y los municipios, según el caso. En concreto, corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo, ya sea residencial, terciario u otro.

Como ha declarado el Tribunal Supremo, no sólo es posible sino que resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística para el desarrollo de esta actividad, como Administración más cercana a la realidad y a quien

corresponde el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia, en uso y ejercicio de la potestad del planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática. Será la posible limitación establecida por el Ayuntamiento la que habrá de ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia. Dicho de otra forma, esa necesaria intervención municipal no puede ir dirigida a la exclusión de la normativa europea y nacional que garantiza la libre competencia y prestación de actividades económicas, sino más al contrario, y en términos expresados por la doctrina que vienen sentando los tribunales de justicia, a posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen interno de la ciudad según sus particulares circunstancias.

Con esta Webinar se aborda la regulación del **Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, que aclara que son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica.

## OBJETIVOS

- Dar a conocer la nueva regulación de las viviendas de usos turísticos en Andalucía y sus efectos sobre la gestión municipal.
- Conocer la doctrina jurisprudencial sobre la normativa municipal en relación con la figura de las viviendas de usos turísticos.
- Conocer una experiencia práctica sobre las viviendas de usos turísticos.

## PERSONAS DESTINATARIAS

- Personal Técnico de la Administración Local
- Responsables políticos de los Gobiernos Locales de Andalucía
- Profesionales del Sector Turístico
- Otros (Agentes económicos y sociales, Asociaciones, ...)

---

**FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN**



---

**HORARIO** de 10:00 a 11:15 horas

---

**MODALIDAD** VIRTUAL

---

## Avance PROGRAMA

**Viernes, 26 de abril 2024 10.00h.-11.15 h.**

**10:00 Bienvenida institucional**

**Sra. Dña. Yolanda Sáez Cuevas.** Secretaria General de la FAMP.

**10:05 Novedades regulatorias sobre las viviendas de uso turístico**

**Sr. D. Francisco Montes Worboys.** Director General de Turismo de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

**10:25 Entorno jurisprudencial sobre la regulación municipal de las viviendas de uso turístico**

**Sr. D. Alejandro Román Márquez.** Profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla.

**10:45 Una Experiencia práctica: la regulación del ayuntamiento de Sevilla en materia de viviendas de uso turístico**

**Sr. D. Fernando Vázquez Marín.** Gerente de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla.

**11:05 Conclusiones y preguntas**