

# PRESENTACIÓN

**Manuel Moreno Linde.** Profesor Contratado Doctor de Derecho Administrativo. Instituto de Investigaciones Jurídicas en Gobierno y Territorio (I-INGOT). Universidad de Málaga. Investigador principal del proyecto de investigación “El impacto de las viviendas con fines turísticos en la provincia de Málaga: análisis y propuestas desde el Derecho público” Financiado por el Plan Propio de Investigación de la Universidad de Málaga (PPRO-B1-2023-021).

No cabe duda de que la vivienda de uso turístico (VUT) constituye un modelo de alojamiento que genera controversia. Aunque no es una fórmula exactamente nueva, la cierto es que en los últimos años ha experimentado un gran crecimiento como alternativa a los alojamientos turísticos tradicionales. En este sentido, a partir de su regulación en la normativa autonómica como una tipología de alojamiento turístico, un buen número de propietarios ha visto en la posibilidad de ceder sus viviendas para ese uso una oportunidad muy atractiva de negocio. Sin embargo, la disposición de estas viviendas como alojamientos turísticos se produce, evidentemente, en detrimento de su oferta para el alquiler residencial, lo que ha llevado a expertos a sostener que el incremento de las VUT contribuye al crecimiento del precio de dichos alquileres y a promover, en consecuencia, una ordenación de las viviendas turísticas que limite su implantación.

Este planteamiento fue el germen del proyecto de investigación “El impacto de las viviendas con fines turísticos en la provincia de Málaga: análisis y propuestas desde el Derecho público”, que propusimos en verano de 2023, y en el marco del cual se publica esta obra colectiva. Desde que se inició la ejecución del proyecto, el debate en torno a la vivienda y su uso turístico se ha recrudecido en un contexto de creciente crisis habitacional. La tensión en las ciudades es cada vez más intensa por la dificultad cada vez mayor de encontrar una residencia a precio asequible, especialmente en las ciudades turísticas, de donde muchos ciudadanos están viéndose obligados a marcharse ante la imposibilidad de hacer frente al coste de la vivienda.

La obra que ahora se presenta se divide en dos partes. La primera de ellas comprende un informe elaborado por investigadores de la UMA que, empleando un enfoque cuantitativo basado en dos tipos de análisis, uno de regresión lineal y otro de correlación espacial, trata de explicar en qué medida la existencia y concentración de viviendas de uso turístico impacta en el crecimiento del precio de las viviendas en alquiler en la ciudad de Málaga.

La segunda parte de la publicación incluye una serie de aportaciones relacionadas con la vivienda turística que examinan el fenómeno desde diversas perspectivas. Así, el trabajo de Pedro Marín analiza los impactos de la presión que ejercen las actividades turísticas –no exclusivamente las viviendas de uso turístico– sobre la ciudad de Málaga, en un escenario de progresiva mercantilización de nuestras urbes, que está suponiendo la ruptura del equilibrio antes existente entre los diferentes usos urbanos.



El trabajo de Fátima Santos Izquierdo y Yolanda Romero también aborda el fenómeno de la *turistificación* en Málaga, centrándose particularmente en los efectos sobre la población residente, que sufre especialmente la saturación del espacio urbano y la transformación del paisaje comercial provocados por el auge de las actividades de ocio y de servicios orientados al turista.

En clave jurídica, tres trabajos estudian diferentes aspectos que inciden en la regulación de las VUT. Así, el profesor Alejandro Román examina dos normas que están llamadas a mejorar la información disponible sobre el mercado del alquiler turístico, con el objetivo de incrementar la seguridad jurídica en torno a esta actividad: el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, y el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

El trabajo de la profesora Adriana Antúnez se centra en la regulación urbanística de las VUT, una cuestión que tiene un indudable interés, al ser el planeamiento urbanístico el principal instrumento en manos de los ayuntamientos para imponer límites a su implantación. Además, la profesora Antúnez nos aporta un análisis de la situación del mercado de las viviendas turísticas en Italia, donde un frente común de alcaldes viene demandando a las instancias superiores una intervención normativa que les dote de instrumentos jurídicos para paliar los impactos negativos derivados de la proliferación de estos alojamientos.

Por último, desde la óptica del derecho tributario, la profesora M<sup>a</sup> del Mar Soto y el profesor José Sedeño analizan las posibilidades que ofrece el ordenamiento jurídico para gravar las estancias en viviendas turísticas, una medida que podría contribuir al mantenimiento de los gastos públicos generados por el turismo y a la sostenibilidad de los municipios turísticos. Los autores arrojan luz sobre esta cuestión en un escenario jurídico de cierta confusión conceptual y competencial.

En definitiva, este trabajo colectivo pretende aportar alguna evidencia y ofrecer reflexiones diversas que contribuyan al debate en torno a un fenómeno de indudable trascendencia y actualidad.