SÍNTESIS

A petición de la Comisión HOUS

Parlamento Europeo

Evolución jurídica del alquiler de alojamientos de corta duración en la Unión Europea



El asunto Cali Apartments SCI (véase la sentencia de 2020 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea) se ha citado y aplicado con frecuencia en litigios nacionales en curso. En general, las autoridades de los Estados miembros han acogido favorablemente la sentencia, en cuanto declara que puede existir un interés general legítimo para regular el alquiler de corta duración a nivel nacional, regional o local. Incluso permite regímenes de autorización, siempre que las medidas adoptadas sean necesarias, adecuadas y proporcionadas.

A pesar de que la sentencia en el asunto Cali Apartments SCI ha declarado plenamente válidos los regímenes de autorización, muchas autoridades competentes siguen informando de problemas con los alquileres de corta duración en relación con los tres aspectos siguientes: i) número excesivo de litigios, que consumen recursos y socavan la credibilidad social de los marcos regulatorios; ii) recopilación de pruebas empíricas y su combinación con medidas reguladoras concretas y decisiones políticas, una tarea compleja e incierta en un ámbito en constante cambio; y iii) falta de cooperación por parte de las plataformas digitales en la recopilación de datos y la retirada de las ofertas ilegales, lo que socava los esfuerzos de ejecución.

El presente documento es una síntesis del análisis en profundidad solicitado por la Comisión Especial HOUS sobre la evolución jurídica del alquiler de alojamientos de corta duración en la Unión Europea. El análisis completo, disponible en inglés, puede descargarse en: https://bit.ly/4fZoyVj.

Departamento Temático de Transportes, Empleo y Asuntos Sociales
Dirección General de Cohesión, Agricultura y Políticas Sociales (CASP)
Autora: Yolanda MARTÍNEZ MATA
PE 759.347 – Septiembre de 2025

ES

Los mayores retos futuros se derivan de los diversos niveles competenciales que intervienen en materia de alquiler de alojamientos de corta duración, tanto desde una perspectiva territorial como material (por ejemplo, los derechos de propiedad, la planificación urbana, la regulación del turismo y la protección de los consumidores). Esto da lugar a interpretaciones divergentes e incluso incompatibles por parte de diferentes autoridades públicas u órganos jurisdiccionales en cuanto al ámbito de aplicación y los límites de las normas aplicables, lo que, a su vez, genera un clima de inseguridad jurídica. Dadas las dimensiones sin precedentes que ha alcanzado el fenómeno de los alquileres de corta duración debido a la digitalización y a una percepción generalizada de que el sistema regulador es poco fiable (regulación excesiva y fragmentada, de escasa aplicación, o de aplicación desigual o ineficiente), el resultado es una aplicación deficiente. Las administraciones competentes carecen la de capacidad y los recursos necesarios para responder al fenómeno del alquiler de corta duración y a sus repercusiones sociales.

La acción europea en este ámbito puede verse confrontada a una serie de desafíos. Probablemente, una regulación más detallada de esta actividad, en caso necesario, se lograría mejor a un nivel más cercano a los ciudadanos, tal y como prescribe el principio de subsidiariedad. Sin embargo, hay suficiente margen para la adopción de medidas políticas en los siguientes ámbitos:

i) contribuir a una percepción general de fiabilidad, credibilidad y validez de los marcos regulatorios de los Estados miembros, a menos que sean anulados por órganos jurisdiccionales;

ii) explicar mejor los posibles usos y el ámbito de aplicación de los instrumentos jurídicos de la Unión vigentes aplicables al alquiler de corta duración; e

iii) considerar la posibilidad de adoptar mecanismos transfronterizos de ejecución en lo que respecta a las medidas administrativas o las sanciones pecuniarias relacionadas con los alquileres de corta duración.

Información complementaria

La presente síntesis está disponible en las siguientes lenguas: alemán, croata, español, francés, inglés, italiano y polaco.

El análisis en profundidad, disponible en inglés, y las síntesis pueden descargarse en: https://bit.ly/4fZoyVj.

Para más información sobre los estudios del Departamento Temático para la Comisión EMPL: https://research4committees.blog/hous/.

Exención de responsabilidad y derechos de autor: las opiniones que se expresan en este documento son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente la posición oficial del Parlamento Europeo. Se autoriza la reproducción y la traducción con fines no comerciales, a condición de que se indique la fuente, se informe previamente al Parlamento Europeo y se le transmita un ejemplar. © Unión Europea, 2025.
© Imagen de la página 1 utilizada con permiso de Adobe Stock.

Administradora responsable: Sophie SASSE
Asistente editorial: Iveta OZOLINA
Contacto: Poldep-cohesion@ep.europa.eu

Este documento está disponible en la siguiente dirección de Internet: https://www.europarl.europa.eu/committees/es/supporting-analyses/sa-highlights.

CASP/HOUS/2025-14