

---

This is the **published version** of the bachelor thesis:

Torrella Escrigas, Mariona. *El Decret Llei 3/2023 : el règim transitori dels habitatges d'ús turístic*. Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2026 (Dret). 48 pàg.

---

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/331890>

under the terms of the  license.



# **EL DECRET LLEI 3/2023: EL RÈGIM TRANSITORI DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC**

Mariona Torrella Escrigas

Grau en Dret

Curs 2025-2026

Director: Marià De Visa Cases



**RESUM:** En l'actualitat, l'accés a l'habitatge ha esdevingut una de les principals preocupacions de la ciutadania catalana. L'augment dels preus del mercat immobiliari i el significatiu augment d'oferta dels habitatges d'ús turístic han contribuït directament a la tensió del mercat de l'habitatge residencial. És en aquest marc on s'introdueix el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, que estableix un règim transitori que permet el manteniment d'aquells habitatges d'ús turístic ja existents per un període de cinc anys prorrogables per cinc anys més, actuant com un mecanisme de compensació temporal pel titular de l'immoble. Així les coses, aquest treball se centra a analitzar jurídicament l'inici del còmput del termini dels cinc anys, l'acreditació de la insuficiència compensatòria de la pèrdua del títol habilitant per l'accés a una eventual pròrroga o, alternativament, a una possible responsabilitat patrimonial del legislador.

**PARAULES CLAU:** Habitatges d'ús turístic, dret de propietat, funció social, interès general, Decret llei 3/2023, règim transitori, inici del còmput, compensació, pròrroga, responsabilitat patrimonial del legislador.

**ABSTRACT:** Currently, access to housing has become one of the main concerns of Catalan citizens. The rise in real estate prices and the significant increase in the supply of tourist apartments have directly contributed to the strain on the residential housing market. It is in this context that Law Decree 3/2023, of November 7, on urgent measures regarding the urban planning regime for tourist apartments, is introduced. This Law Decree establishes a transitional regime that allows existing tourist apartments to be maintained for a period of five years, extendable for an additional five years, acting as a temporary compensation mechanism for the property owner. With this in mind, this paper focuses on the legal analysis of the start of the five-year period, the accreditation of the compensatory insufficiency resulting from the loss of the enabling title for access to a potential extension or, alternatively, to a possible patrimonial liability of the legislature.

**KEYWORDS:** Tourist apartments, right of property, social function, public interest, Law Decree 3/2023, transitional regime, start of the counting period, compensation, extension, patrimonial liability of the legislature.

## ABREVIATURES

- AMB → Àrea Metropolitana de Barcelona
- Art. → Article
- AT/ATs → Apartament/s turístic
- CE → Constitució Espanyola
- DOGC → Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
- DPEJ → Diccionario panhispánico del español jurídico
- HUT/ HUTs → Habitatge/s d'ús turístic
- Idescat → Institut d'Estadística de Catalunya
- IEET → Impost sobre les Estades en Establiments Turístics
- IRPF → Impost sobre la Renda de les Persones Físiques
- LRJSP → Llei del Règim Jurídic del Sector Públic
- MPPOUM → Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
- Núm. → Número
- PGM → Pla General Metropolità
- RAE → Real Academia Española
- ROI → Return on Investment
- SAP → Sentència de l'Audiència Provincial
- STC → Sentència del Tribunal Constitucional
- STS → Sentència del Tribunal Suprem
- STSJ → Sentència del Tribunal Superior de Justícia
- TRLU → Text Refós de la Llei d'Urbanisme

# SUMARI

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓ.....</b>                                                                           | <b>6</b>  |
| 1.1 Motivació i perspectiva.....                                                                     | 6         |
| 1.2 Context jurídic i social.....                                                                    | 6         |
| 1.3 Objectius i metodologia emprada.....                                                             | 7         |
| <b>2. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....</b>                                                          | <b>9</b>  |
| 2.1 Concepte i diferències amb altres tipologies.....                                                | 9         |
| 2.1.1 Apartaments turístics.....                                                                     | 9         |
| 2.1.2 Habitatges d'ús turístic.....                                                                  | 10        |
| 2.1.3 Diferències entre els ATs i els HUTs.....                                                      | 11        |
| 2.2 El dret de propietat, funció social i interès general.....                                       | 11        |
| <b>3. EL DECRET LLEI 3/2023.....</b>                                                                 | <b>15</b> |
| 3.1 Evolució normativa dels HUTs a Catalunya.....                                                    | 15        |
| 3.2 Context d'aprovació i objectius del Decret llei 3/2023.....                                      | 16        |
| 3.2.1 El règim jurídic dels HUTs.....                                                                | 18        |
| 3.2.2 Disseny jurídic del règim transitori.....                                                      | 19        |
| <b>4. ANÀLISI JURÍDICA DEL RÈGIM TRANSITORI DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC...</b>                     | <b>21</b> |
| 4.1 L'inici del còmput del termini.....                                                              | 21        |
| 4.2 L'acreditació de la insuficiència compensatòria del termini.....                                 | 25        |
| 4.3 El caràcter compensatori del règim transitori i la responsabilitat patrimonial del legislador... | 30        |
| <b>5. CONCLUSIONS.....</b>                                                                           | <b>34</b> |
| <b>6. BIBLIOGRAFIA.....</b>                                                                          | <b>39</b> |
| <b>7. NORMATIVA I JURISPRUDÈNCIA CITADA.....</b>                                                     | <b>45</b> |

# 1. INTRODUCCIÓ

## 1.1 Motivació i perspectiva

En l'actualitat, l'accés a l'habitatge ha esdevingut una de les principals preocupacions dels ciutadans de Catalunya, especialment per la població jove que aspira a iniciar un projecte de vida de manera independent. La inflació dels preus ha limitat les opcions de compra a què optava gran part de la població fins al punt que, malauradament, moltes persones s'han vist obligades a destinar el 50% dels seus ingressos mensuals al pagament d'un lloguer (CatInfo, 2024). A la vegada, una enquesta de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (2025) afirma que l'accés a l'habitatge és una de les principals inquietuds de la ciutadania, de tal manera que un 19% de la població de l'àrea metropolitana la situa al capdamunt de les problemàtiques de l'agenda pública anual.

En aquest sentit, un dels factors principals que contribueix directament a la tensió del mercat de l'habitatge és el significatiu augment d'oferta dels habitatges d'ús turístic a Catalunya. Així les coses, aquesta alerta social és la que m'ha causat la necessitat d'analitzar els instruments jurídics que regulen els referits habitatges d'ús turístic i d'examinar la seva adequació als principis constitucionals.

## 1.2 Context jurídic i social

Des de l'any 2015, l'oferta dels habitatges d'ús turístic s'ha multiplicat, arribant a assolir els 105.781 establiments a tot Catalunya (Idescat, 2024). La seva manifestació a la ciutat de Barcelona és notòriament més elevada que en altres municipis, ja que mentre que a la resta de poblacions de l'àrea metropolitana acumulen, entre tots ells, un total de 2.709 habitatges d'ús turístic, tan sols la capital de Catalunya concentra un total de 9.853 habitatges d'aquesta tipologia (AMB, 2024).

La STS núm. 1550/2020, de 19 de novembre afirma que deixar en mans dels propietaris la decisió sobre el futur ús dels seus immobles afecta directament l'oferta d'habitatge residencial, comportant així una desviació i alteració del mercat immobiliari. En aquest context, la creació dels habitatges d'ús turístics s'ha establert com un espai de tensió entre els

interessos particulars dels seus titulars i les polítiques públiques de protecció de l'habitatge, obrint així un debat jurídic sobre els límits constitucionals del dret de propietat i les noves orientacions sobre els habitatges, d'acord amb l'interès general.

D'aquesta manera, amb la necessitat d'impulsar noves mesures normatives que contribueixin a conciliar els HUTs i el destí residencial dels habitatges, s'inscriu el Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic tant a Barcelona com a la resta de Catalunya. De fet, la ciutat de Barcelona ha estat qualificada de zona de mercat d'habitatge tensionat, fet que justificaria la necessitat de preveure l'extinció dels HUTs en la seva totalitat abans del 2028, precisament amb l'objectiu de recuperar la referida finalitat residencial dels habitatges (Ajuntament de Barcelona, s.d a).

El referit Decret llei 3/2023 incorpora un règim transitori que permet el manteniment dels habitatges d'ús turístic ja existents per un període de cinc anys amb la possibilitat de pròrroga de cinc anys més. Ara bé, la seva configuració planteja certs interrogants jurídics, especialment pel que fa a l'inici del còmput del termini d'aquests cinc anys i la seva suficiència compensatòria davant la pèrdua del seu respectiu títol habilitant (Sindicat de Llogaters, 2024).

### **1.3 Objectius i metodologia emprada**

L'objectiu principal d'aquest Treball de Fi de Grau és analitzar jurídicament el règim transitori del Decret llei 3/2023 en relació amb els habitatges d'ús turístics i, concretament, poder determinar l'inici del còmput del termini dels cinc anys, identificar els criteris jurídics necessaris per a accedir a una ocasional pròrroga o, alternativament, a una possible reclamació patrimonial del legislador pel dany ocasionat.

Altrament, la finalitat d'aquest projecte és comprovar que el Decret llei 3/2023 es configura com un límit constitucionalment adequat a l'exercici dels habitatges d'ús turístic confirmant que el règim transitori del referit Decret llei actua com un mecanisme de compensació i descartant, per tant, un eventual caràcter expropiatori.

En aquest sentit, la metodologia emprada per aquest treball consisteix en l'anàlisi jurídica de caràcter doctrinal i jurisprudencial en relació amb els límits constitucionals del dret de propietat i de la seva funció social, de la regulació del règim transitori del Decret llei 3/2023 i del règim de responsabilitat patrimonial del legislador. De forma més precisa, el cos del treball se centra en l'estudi del règim transitori que presenta la disposició transitòria segona del referit Decret, així com l'anàlisi de la Sentència del Tribunal Constitucional núm. 64/2025, que valida la seva constitucionalitat i concreta l'abast del dret de propietat i l'exercici d'activitats destinades a diferents fins.

En vista de la manca de jurisprudència relativa a l'aplicació del Decret llei 3/2023 i del seu règim transitori, ha sigut necessari recórrer a la interpretació jurisprudencial del dret de propietat, de la inactivitat administrativa, d'inversions específiques a amortitzar i del lucre cessant, així com de la responsabilitat patrimonial del legislador. A la vegada, s'ha analitzat la importància i incidència que ostenta l'adaptació del planejament urbanístic municipal en l'atorgament de llicències urbanístiques per la continuïtat de l'activitat turística.

## 2. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

### 2.1 Concepte i diferències amb altres tipologies

A Catalunya, l'oferta de lloguer de curta durada va creixent considerablement i ha començat a generar diverses tipologies. Apartament turístic, allotjament turístic, habitatges d'ús turístic... són alguns dels conceptes més utilitzats i, tot i que comparteixen la mateixa finalitat turística, la seva naturalesa i la seva configuració són substancialment diferents (Xavier Sastre, 2024).

La normativa catalana distingeix principalment entre apartaments turístics (ATs) i habitatges d'ús turístic (HUTs). La precisió d'aquests conceptes és fonamental per comprendre l'abast del Decret llei 3/2023, que regula els HUTs com a única tipologia de lloguer que incideix directament en el dret de l'habitatge i l'equilibri urbà.

#### 2.1.1 *Apartaments turístics*

L'article 43.1 de la Llei 13/2002, de 12 de juny, de turisme de Catalunya, defineix els apartaments turístics de la següent manera:

1. Els apartaments turístics són establiments que presten serveis d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

D'acord amb aquest precepte, els apartaments turístics s'entenen com aquells establiments que són dirigits de manera professional per una empresa que comercialitza amb una pluralitat d'unitats d'allotjament gestionada per una unitat empresarial d'explotació (Gencat, s.d b).

La jurisprudència catalana determina que els apartaments turístics no estan subjectes a les condicions mínimes d'habitabilitat, donat que aquesta entén que els ATs es constitueixen en el marc de la prestació de serveis assimilables als establiments hotelers (STSJ CAT núm. 1461/2024, de 30 d'abril, i STSJ CAT núm. 15/2026, de 7 de gener).

Altrament, un estudi sobre l'estadística d'establiments turístics identifica els establiments hotelers com a “establiment que presta servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents” (Gencat, 2025 b). Aquesta definició hotelera posa de manifest aquest caràcter temporal i unitari regulat per una empresa que, al mateix temps, ostenten els ATs.

D'aquesta manera, la similitud entre els establiments hotelers i els apartaments turístics explica que aquests últims no es configuren com habitatges i, per tant, quedin fora del marc de regulació del Decret llei 3/2023.

### ***2.1.2 Habitatges d'ús turístic***

Alhora, l'article 50.1 bis de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, defineix els habitatges d'ús turístics de la següent manera:

1. Els habitatges d'ús turístics són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament. No es permet la cessió per estances dels habitatges d'ús turístics, que s'ha de cedir sencers.

En aquest sentit, els habitatges d'ús turístics són immobles cedits temporalment pels seus propietaris, tan directament com a través d'una empresa, a tercers a canvi d'una contraprestació econòmica per un termini màxim de trenta-un dies i garantint un servei de manteniment de l'habitatge per part del propietari (Gencat, s.d b).

Alhora, els HUTs han de disposar de la cèdula d'habilitat i complir en tot moment amb les condicions tècniques i de qualitat dels habitatges destinats a un fi residencial (Gencat, s.d b), entenent per cèdula d'habilitat aquell document administratiu que acredita la destinació residencial d'un habitatge (Gencat, 2025 a).

Per aquests motius, es poden entendre els habitatges d'ús turístic com a habitatges, pròpiament dits, amb la seva naturalesa residencial, tot i que puguin ser destinats temporalment a l'activitat turística.

### ***2.1.3 Diferències entre els ATs i els HUTs***

La distinció fonamental per comprendre l'objecte de regulació del Decret llei 3/2023 recau sobre el caràcter empresarial i comercial dels ATs en contraposició del caràcter residencial dels HUTs.

Per una banda, els apartaments turístics es configuren com establiments que presten serveis d'allotjament temporal de manera professional i dirigits per una empresa com a unitats d'explotació empresarial assimilables als establiments hotelers, sense la necessitat d'adquirir la cèdula d'habitabilitat.

Per altra banda, els habitatges d'ús turístic s'entenen com aquells immobles que els seus propietaris cedeixen a tercers a canvi d'una contraprestació econòmica per un termini no superior a un mes. A diferència dels apartaments turístics, els HUTs no estan subjectes a la prestació de serveis hotelers i, en canvi, sí que estan obligats a disposar de cèdula d'habitabilitat per complir amb el destí residencial de l'habitatge, tot i que es destini temporalment a una activitat turística.

En definitiva, la naturalesa residencial que posseeixen els habitatges d'ús turístic, mentre es configuren com habitatges eventualment cedits a una activitat diferent de la pròpiament residencial, permet comprendre per què els HUTs són objecte de regulació urbanística i de protecció del dret de l'habitatge i de l'equilibri urbà per part del Decret llei 3/2023.

## **2.2 El dret de propietat, funció social i interès general**

La configuració dels habitatges d'ús turístic, que s'ha analitzat prèviament, planteja la necessitat de qüestionar-se la manera en què aquesta tipologia d'habitatges es relaciona amb el dret de propietat i amb els límits que el legislador imposa a aquest.

Actualment, el dret a la propietat privada es troba emparat a l'article 33 de la Constitució Espanyola. Ara bé, considerant la manca de definició expressa del referit dret en aquest precepte constitucional, és necessari integrar el seu contingut amb el de l'article 348 del Codi Civil que concep la propietat com "... el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes." (Ferrer Guardiola, 2024).

A més, els apartats segon i tercer de l'article 33 de la CE estableixen que la delimitació del contingut del dret de propietat es durà a terme d'acord amb la seva funció social i que la privació de béns i drets de propietat només podrà ser justificada sota la causa d'utilitat pública i interès social, amb la seva respectiva i corresponent indemnització. D'aquesta manera i, d'acord amb l'article 53.1 CE, "en todo caso se deberá respetar su contenido esencial".

S'entén per contingut essencial els elements que fan recognoscible el dret i que impedeixen la seva transformació, el valor que se li atorga el dret per tal que conservi els seus trets diferencials, així com les conviccions que admeten els juristes més enllà del mateix text constitucional (Abad Yupanqui, 1992).

Més concretament, tenint en compte la jurisprudència del Tribunal Suprem (STS núm. 6020/2011, de 22 de setembre) i l'article 541-1 CCCat, els límits del contingut essencial del dret de propietat es poden resumir amb les següents especificitats:

- ➔ Dret de gaudi i disposició de l'objecte
- ➔ Conservar les facultats residuals que no s'han atribuït a tercers
- ➔ Possibilitat d'obtenir tutela judicial contra aquelles persones que sense títol inscrit pertorben el dret de propietat
- ➔ Exigència de seguretat jurídica i determinació de l'objecte de propietat per evitar situacions indeterminades que difuminin el domini

En aquest sentit, la jurisprudència constitucional (STC núm. 61/1997, de 20 de març i STC núm. 37/1987, de 26 de març) assenyala que, si bé li correspon al legislador delimitar el dret de propietat amb relació a cada una de les categories de béns, aquest ho ha de fer respectant en tot moment el contingut essencial del dret a favor de l'individu. A la vegada, aquesta

mateixa jurisprudència del Tribunal Constitucional tradueix la funció social inherent al dret de propietat com una restricció de les facultats dominicals<sup>1</sup>, imposant així deures i càrregues als propietaris (Barceló et al., 2021).

Ara bé, tal com especifiquen les STC núm. 26/2025, de 29 de gener, i STC núm. 25/2025, de 29 de gener “... no resulta forzosamente contraria al derecho de propiedad una regulación que restrinja o limite los derechos de los propietarios en atención a los intereses de la comunidad ...”, doncs “... el límite se encontrará en no sobrepasar las barreras más allá de las cuales el derecho dominical y las facultades de disponibilidad que supone resulte reconocible en cada momento histórico y en la posibilidad efectiva de realizar el derecho.”.

A la vegada, és fonamental recordar que la funció social no es constitueix com un límit extern que s'imposa sobre el dret de propietat, sinó que s'identifica com un element integrant del seu contingut (Consejo de Estado, 2013). En aquest sentit, la jurisprudència i la doctrina reconeixen el dret del legislador a limitar l'exercici del dret de propietat amb un ampli marge de configuració normativa, sempre que el referit dret no perdi la seva recognoscibilitat i continuï sent executable.

Aquest plantejament és necessari posar-lo en relació amb l'àmbit de la propietat immobiliària on, a més de l'article 33 CE del dret de propietat, també resulta aplicable l'article 47 CE, relatiu al dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. En aquest context, la funció social i l'interès general poden justificar la imposició de limitacions a certes facultats dominicals, a través de la imposició de càrregues o deures, sense que necessàriament doni peu a una expropiació. Reiterant que, les limitacions d'ús i de gaudi d'un immoble formen part de la configuració del dret de propietat, a condició que es respecti el seu contingut essencial (Barceló et al., 2021).

Aquesta doctrina resulta especialment rellevant en relació amb els habitatges d'ús turístic. Segons un article de Noguera i Bastús (2024), el darrer augment i expansió del turisme urbà i consolidació de plataformes digitals de comercialització d'allotjaments han augmentat la creació dels habitatges destinats a un ús turístic. De fet, la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible, assenyala que

---

<sup>1</sup> Dret dominical: “Pertenciente o relativo al derecho de dominio sobre las cosas” (RAE, 2026).

l'augment dels HUTs contribueix a la reducció de l'oferta d'habitatge residencial disponible i a la tensió dels preus d'accés a aquests.

En aquest sentit, el dret de propietat es veu modulat pel fet que els habitatges d'ús turístic no es creen des de la concepció de nous habitatges, sinó que suposen una desviació del destí residencial d'habitatges ja existents dins d'aquest mercat immobiliari (Sindicat de Llogaters, 2024). D'aquesta manera, el dret de propietat es veu alterat donat que els HUTs no només tenen la consideració estricta d'ús residencial, sinó que s'endinsen dins l'economia general com un model de negoci amb una incidència significativa al referit mercat (Noguera i Bastús, 2024).

En definitiva, la intervenció dels poders públics sobre l'augment dels HUTs, no només es veu emparada per la necessitat de preservar la funció residencial de l'habitatge i l'equilibri urbà, sinó també per la necessitat de garantir l'accés a un habitatge digne i adequat. En aquest marc constitucional es legitima la introducció del Decret llei 3/2023, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

### **3. EL DECRET LLEI 3/2023**

#### **3.1 Evolució normativa dels HUTs a Catalunya**

A Catalunya, l'evolució normativa dels HUTs ha anat variant en els darrers anys, passant per models més liberalitzadors a un sistema més estricte i tancat com a resposta del significatiu augment d'aquesta tipologia d'habitatges i el seu impacte al mercat residencial i a l'equilibri urbà.

La regulació jurídica dels HUTs es desprèn, generalment, de les lleis de turisme de les comunitats autònomes (Noguera i Bastús, 2024). En el cas de Catalunya, com ja s'ha comentat prèviament, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, és la que incorpora el concepte d'habitatges d'ús turístic definint-los com aquella tipologia d'habitatge que són posats a disposició de tercers, a canvi d'una contraprestació, per estances de curta durada.

Posteriorment, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, va desenvolupar la figura dels HUTs juntament amb la dels allotjaments d'ús turístic. L'article 5 preveia l'obligació de la persona titular a “presentar, prèviament a l'inici de la seva activitat, una declaració responsable conforme es compleix els requisits exigits per la normativa turística ...”, que donava la possibilitat d'iniciar la referida activitat sense la necessitat d'una autorització expressa. Aquesta introducció de la declaració responsable es va establir en un context en què no s'havien manifestat tan intensament els efectes dels HUTs sobre el mercat residencial, ja que el nombre d'habitatges d'ús turístic l'any 2015 no superava els 48.000 establiments en tot Catalunya (Idescat, 2024).

Més endavant, el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, va actualitzar la regulació ja vigent, eliminant la intervenció que l'Administració turística de la Generalitat efectuava en el tràmit inicial de les activitats amb l'objectiu d'evitar la duplictat de tràmits per part de la persona titular.

La flexibilitat que adoptava aquest model va afavorir a la ràpida expansió dels HUTs i, consegüentment, diversos municipis de Catalunya van començar a elaborar certs instruments

d'ordenació urbanística. A tall d'exemple, Barcelona va impulsar el PEUAT, que regulava la implantació d'establiments turístics, amb l'objectiu de limitar-ne una excessiva concentració i vulneració del dret a l'habitatge, així com assegurar una distribució territorial equilibrada a través de la introducció de criteris de creixement zero o contingut segons les diverses zones de la ciutat (Ajuntament de Barcelona, s.d b).

Les realitats municipals van posar de manifest la situació residencial que Catalunya patia en aquell moment. Així les coses, es va veure la necessitat de realitzar una intervenció autonòmica més intensa i restrictiva respecte dels habitatges d'ús turístic que, avui en dia, es veu reflectida en el Decret llei 3/2023.

De fet, aquest mateix any 2026 ha entrat en vigor la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, que aplica noves pautes de control sobre aquests habitatges d'ús turístic. Aquesta llei crea la Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge com a òrgan encarregat de la supervisió dels espais de difusió d'ofertes d'habitatges d'ús turístics, com poden ser les plataformes digitals o els portals immobiliaris. La consolidació de noves normatives reforça la ja mencionada protecció de l'accés a l'habitatge i de la funció social de la propietat envers aquest nombre creixent d'HUTs.

### **3.2 Context d'aprovació i objectius del Decret llei 3/2023**

El Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, suposa un gran canvi en el model de regulació i intervenció pública dels habitatges d'ús turístic en introduir mesures més restrictives sobre aquesta activitat a causa de la multiplicació d'habitatges registrats entre el 2015 i 2023, que assolí un total de 104.810 HUTs (Idescat, 2024).

D'acord amb el seu preàmbul, la normativa respon al significatiu increment del mercat d'HUTs i a la incidència en el mercat de l'habitatge residencial i l'equilibri urbà. Altrament, afirma que “els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvi de destí d'habitatges ja existents”, i que l'explosió

d'aquest model turístic i l'aparició de les plataformes de comercialització d'allotjaments han contribuït a la disminució de l'oferta d'habitatge de caràcter permanent i residencial.

L'objectiu principal del referit Decret llei es configura en el marc de:

... lluitar contra l'escassetat de l'habitatge destinat a la residència habitual i permanent de la ciutadania, i en la necessitat d'establir una ordenació urbanística que permeti conciliar la satisfacció del dret a l'habitatge de la ciutadania amb el destí d'alguns habitatges a l'ús turístics ...

Així les coses, el Decret llei 3/2023 no es constitueix com una mesura de prohibició de l'activitat turística, sinó una limitació dels HUTs amb la finalitat d'integrar-los dins el marc urbanístic, prioritzant l'interès general i la funció social, evitant així fenòmens com la gentrificació i la pressió sobre el mercat residencial (Noguera i Bastús, 2024).

El present Decret llei ha estat objecte de recurs d'inconstitucionalitat núm. 789/2024. Ara bé, en data 13 de març de 2025, el Tribunal Constitucional se'n va pronunciar al respecte i, en la seva Sentència núm. 64/2025, va desestimar el referit recurs d'inconstitucionalitat al·legant que el Decret llei 3/2023 constituïa una situació “de extraordinaria y urgente necesidad” i que les mesures emprades no vulneraven en cap cas el dret de propietat privada en atenció a la seva funció social i a la protecció de l'habitatge residencial (Fabregat Perulles Sales, 2025).

En aquest sentit, el Tribunal Constitucional va afirmar que “... la posibilidad de destinar la vivienda al uso turístico no es una de las facultades sin las cuales el derecho de propiedad sobre la vivienda deviene irreconocible ...”, assenyalant així que la delimitació que el present Decret llei estableix sobre el dret de propietat no afecta el seu contingut essencial.

A la vegada, el defensor del poble (2024) es va pronunciar sobre la constitucionalització del Decret llei 3/2023 confirmant la posició del TC tot declarant que:

El Decreto-ley 3/2023 no efectúa una regulación general ni directa del derecho a la propiedad inmobiliaria destinada a vivienda. Lo que regula son medidas puntuales y sectoriales en materia de urbanismo y vivienda, que delimitan una de las facultades

del derecho de propiedad sobre una vivienda, la de su alquiler para uso turístico, que se somete a intervención administrativa.

En definitiva, el Tribunal Constitucional avala al Decret llei 3/2023 argumentant que les mesures que impulsa el referit Decret llei no constitueixen una restricció del contingut essencial del dret de propietat privada, sinó que són meres limitacions urbanístiques i d'habitatge sobre una de les moltes facultats inherents a aquest dret de propietat.

### ***3.2.1 El règim jurídic dels HUTs***

La principal diferència que s'introdueix pel Decret llei 3/2023, en contraposició als precedents normatius, és la necessitat d'obtenir una "licència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic" (Federació de Municipis de Catalunya, 2023). L'article 1 del referit Decret preveu una durada màxima de cinc anys de la llicència que, transcorreguts aquests, hauran de ser revisades/prorrogades/retirades en relació amb el que disposi el planejament municipal vigent (Noguera i Bastús, 2024).

Seguidament, l'article 2 es refereix als diferents municipis on els habitatges d'ús turístic estan subjectes a aquesta prèvia llicència. Més concretament, limita aquests municipis aquells que "presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatge d'ús turístic, ...". Aquest llistat de municipis es troba a l'annex del Decret llei on podem trobar, a tall d'exemple, Barcelona, Badalona, Cadaqués, Bellver de Cerdanya, entre d'altres.

Així doncs, la destinació dels habitatges d'aquests municipis a un ús turístic només serà compatible amb l'ús residencial de l'habitatge si s'obté prèvia llicència en relació amb el respectiu planejament urbanístic, d'acord amb l'article 187 del TRLU. Altrament, el Decret llei 3/2023 fixa aquesta compatibilitat quan:

... es justifiqui la suficiència del sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

Una altra restricció que el Decret llei 3/2023 interposa és l'atorgament d'aquestes llicències fins a un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants. En l'atorgament d'aquestes llicències els municipis hauran de complir amb els “principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva”.

Com ja s'ha comentat a l'inici del treball, Barcelona és qualificada de zona de mercat d'habitatge tensionat i, amb la implantació d'aquest Decret llei, la Gestió turística de Barcelona pretén extingir del tot els HUTs a la ciutat amb la no renovació de les 10.000 llicències d'HUTs que acaben l'any 2028 amb l'objectiu, precisament, de recuperar l'ús residencial d'aquests habitatges (Ajuntament de Barcelona, s.d a).

Així les coses, amb aquest règim jurídic que impulsa el Decret llei 3/2023, els HUTs passen de gaudir d'una llibertat plena per la seva constitució a estar sotmesos a les directrius i imposicions dels planejaments urbanístics municipals, a fi que es preservi l'equilibri urbà i l'accés a l'habitatge residencial.

### ***3.2.2 Disseny jurídic del règim transitori***

La disposició transitòria segona del Decret llei 3/2023 introdueix un règim transitori sobre aquells habitatges d'ús turístic que estan degudament habilitats, per mitjà d'una llicència municipal, en el moment de l'entrada en vigor del referit Decret llei.

En virtut d'aquest règim, els titulars dels habitatges destinats a un ús turístic situats en aquells municipis en “risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatge d'ús turístic”, hauran de disposar de llicència urbanística, d'acord amb el planejament municipal, a fi de poder exercir la seva activitat per un període de cinc anys. En el cas contrari, aquests HUTs hauran de cessar la seva activitat.

La gran introducció d'aquest règim transitori és la possibilitat de sol·licitar una pròrroga addicional de cinc anys més. Concretament, la referida disposició transitòria segona estipula el següent:

2. Si el titular d'un habitatge d'ús turístic, situat en un dels municipis d'escrits en l'apartat anterior i degudament habilitats en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret llei, acredita que el règim transitori d'aquesta disposició no compensa la

pèrdua del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic, pot sol·licitar una única ampliació del règim transitori de fins a cinc anys més ...

Altrament, el Decret llei 3/2023 deixa clar que la introducció d'aquest règim transitori de cinc anys prorrogables per cinc anys més té, en tot cas, la consideració de mesura indemnitzatòria pel propietari de l'immoble, ja que actua com un mecanisme de compensació temporal per a ell.

No obstant això, com ja s'ha mencionat al començament d'aquest treball, la configuració del referit règim transitori planteja diversos interrogants jurídics que són necessaris d'analitzar.

## 4. ANÀLISI JURÍDICA DEL RÈGIM TRANSITORI DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

### 4.1 L'inici del còmput del termini

Un dels aspectes més controvertits del règim transitori del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, és la determinació del moment en què s'inicia el còmput dels cinc anys per l'exercici de l'activitat turística.

De manera més concreta, el referit règim transitori de la disposició transitòria segona estipula que:

1. Els habitatges d'ús turístic degudament habilitats i que estiguin situats en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, han de disposar d'una llicència urbanística adequada al que disposa la disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per poder exercir aquesta activitat en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, o bé cessar la seva activitat.

En aquest sentit, una interpretació literal d'aquest precepte permet comprendre que el còmput del termini dels cinc anys inicia amb l'entrada en vigor del referit Decret que, tenint en compte la seva disposició final segona, serà “l'endemà que s'hagi publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*”. Dit d'una altra manera, el *dies a quo*<sup>2</sup> per al còmput d'aquest termini comença el dia 9 de novembre de 2023 (DOGC, 2023).

D'acord amb aquesta formulació, des d'un primer moment s'entén que el legislador ha adoptat l'entrada en vigor del Decret llei 3/2023 com a únic punt de partida del referit còmput dels cinc anys, estipulant així una uniformitat per a tots els municipis.

---

<sup>2</sup> “Fecha en que da comienzo el cómputo del plazo” (DPEJ, 2026)

No obstant això, aquest règim transitori introdueix de manera directa la modificació de la disposició vint-i-setena del TRLU que afirma que “l’habitatge d’ús turístic només és compatible amb l’ús d’habitatge sí així ho permet expressament el planejament urbanístic ...”. D’aquesta manera, els titulars dels habitatges d’ús turístic estaran obligats a demanar una nova llicència urbanística un cop els ens locals dels municipis hagin modificat i adaptat el seu planejament urbanístic a les noves limitacions imposades pel Decret llei 3/2023. (Gencat, 2023). D’aquesta manera, i com ja s’ha comentat prèviament, els planejaments urbanístics municipals hauran d’atendre a les següents exigències del TRLU:

- Justificació de la suficiència del sòl qualificat per al destí residencial de l’habitatge
- Estabilitat del règim de tinença de l’habitatge
- Protecció de l’entorn urbà i el desenvolupament urbanístic sostenible
- Límit de 10 habitatges d’ús turístic per cada 100 habitants

En definitiva, la interpretació literal dels *dies a quo* de la disposició transitòria segona no resol totes les incògnites que a la pràctica se’ns poden plantejar, donat que aquest inici del termini s’ha d’analitzar, obligatòriament, en relació amb l’adaptació i modificació del planejament urbanístic municipal.

Tanmateix, les exigències derivades del referit planejament municipal no s’evidencien de manera uniforme en tots els municipis sinó que, cadascun desenvolupa un procés i porta un ritme d’adaptació relativament diferent. Així les coses, la realitat municipal ens ofereix un gran ventall d’escenaris:

- Primerament, existeixen aquells municipis que el planejament urbanístic vigent abans de la introducció del Decret llei 3/2023 no preveïen expressament la implantació dels HUTs a la ciutat. Aquest és un clar exemple del municipi de Tona i del municipi de Sant Vicenç de Montalt.

Per una banda, l’Ajuntament de Tona va emetre en data 9 de febrer de 2024 una nota informativa avisant a la ciutadania del canvi de règim jurídic pels HUTs i afirmant que “El planejament vigent a Tona no preveu expressament els habitatges d’ús turístics” i, per tant, s’hauria de modificar el referit planejament a fi d’autoritzar de nous” (Ajuntament de Tona, 2024).

D'altra banda, en virtut del que disposa el planejament urbanístic vigent del municipi de Sant Vicenç de Montalt, tampoc es preveu la compatibilitat dels HUTs amb els habitatges per a ús residencial. Ara bé, l'Ajuntament afirma que “està treballant en la redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que inclourà la regulació d'aquest aspecte i permetrà, si es considera adient, autoritzar-ne de nous quan el POUM s'aprova definitivament” (Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, 2026).

- De contrari, hi ha d'altres municipis que ja han començat a redactar les modificacions puntuals dels seus respectius planejaments urbanístics en atenció al nou marc normatiu dels habitatges d'ús turístic.

A tall d'exemple, en data 21 de novembre de 2025 es va publicar la Modificació Puntual del POUM d'Ampostà per a la regulació dels HUTs i altres allotjaments turístics. En aquest pla d'ordenació urbanística s'hi efectua un estudi sobre la població, el parc residencial i l'oferta d'allotjament turístic entre l'any 2015 i 2022, concloent que en aquest període de set anys es va passar de 37 HUTs a 198. A més, s'examina cada una de les diferents zones i barris de la ciutat a fi de valorar el risc sobre l'equilibri urbà, determinant que la ciutat disposa de 5 HUTs per cada 100 habitants i, per tant, no posa en risc l'entorn urbà. D'aquesta manera, la referida modificació efectua certs canvis en les disposicions de les Normes Urbanístiques del POUM admetent els HUTs en certes subzones i en sòls no urbanitzables de la ciutat, i configurant-los com una tipologia d'ús habitacional. A la vegada, s'introdueix un nou precepte que obliga el municipi a revisar cada cinc anys aquesta MPPOUM per atorgar noves llicències i exigeix als propietaris la tinença de la cèdula d'habitabilitat pertinent (Lavega Benet, 2024).

Pel que fa a Badalona, el 3 de març de 2025 es va aprovar inicialment la Modificació del PGM per la regulació dels HUTs a la ciutat. En aquesta modificació també es fa un estudi previ de la població i de l'habitatge residencial disponible l'any 2024. A més, es manifesta la preocupació d'una gentrificació per l'augment dels preus de lloguer i la tensió que es pot arribar a crear en la convivència i qualitat de vida entre els residents i els turistes. Davant aquesta por, la referida modificació permet la

introducció d'HUTs limitant-los a la instal·lació en edificis sencers, prohibint-los en els habitatges de protecció oficial, implantant-los en aquells carrers amb una concreta amplada i distància entre edificis, així com obligant-los a posseir el títol habilitant vigent que es demana (Argelich Gironès, 2025).

Així doncs, les diferències que s'aprecien entre els municipis que encara no han adaptat el seu planejament urbanístic i aquells que ja han iniciat els tràmits o ja han aprovat definitivament una modificació, posa de manifest les diverses realitats d'adaptació de cadascuna de les localitats.

La jurisprudència també ha subratllat la importància del planejament urbanístic municipal per la concessió de llicències urbanístiques. En aquest sentit, la STSJ CAT núm. 589/2002, de 21 de juny, apunta que “La efectividad del nuevo planeamiento no puede quedar al arbitrio de que el Ayuntamiento ... aplicase el planeamiento vigente” i que “ la resolución extemporánea se ajustará a la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud de la licencia”.

Així les coses, aquesta sentència posa de manifest la importància que té el planejament urbanístic com a condició necessària per a l'atorgament de les llicències municipals i, per tant, a l'hora de definir-se com a requisit essencial, no es pot entendre que l'inici del còmput dels cinc anys comenci abans de l'adaptació d'aquest planejament.

A més, la jurisprudència del TSJ de Catalunya en un cas d'inactivitat municipal (TSJ CAT núm. 839/2025, de 6 de març de 2026) afirma que “... el principi de seguretat jurídica imposa prendre en consideració com a dies a quo als efectes del còmput de la caducitat del procediment el de la data ... en què l'administració disposa de totes les dades.” i afegeix que “La solució contrària i que propugna l'administració faria irrisori el principi de seguretat jurídica i el còmput dels terminis.”.

Això vol dir que el còmput del termini no pot quedar en mans de la inactivitat administrativa, ja que vulneraria directament el principi de seguretat jurídica. D'aquesta manera, es reafirma la tesi a exigir que l'inici del còmput de cinc anys per l'activitat dels habitatges d'ús turístic comenci quan encara els municipis no han adaptat/modificat el seu planejament urbanístic per la concessió de llicències urbanístiques, suposaria una impossibilitat de compliment del

còmput i una desigualtat entre municipis que ja han modificat el seu planejament i aquells que, a hores d'ara, estan en procés d'adaptació d'aquest.

No obstant la referida interpretació de l'inici del còmput dels cinc anys en relació amb l'aprovació o modificació dels planejaments urbanístics municipals, el Tribunal Constitucional opta per iniciar el còmput dels cinc anys amb “la entrada en vigor del Decreto-ley 3/2023, producida al día siguiente de su publicación en el “DOGC”, ja que és la que modifica de manera immediata la situació jurídica dels HUTs (STC núm. 64/2025, de 13 de març). Més concretament, la STC núm. 64/2025, de 13 de març, afirma que:

En este caso, la entrada en vigor del Decreto-ley 3/2023, producida al día siguiente de su publicación en el «DOGC», modificó de manera inmediata la situación jurídica preexistente al reformar la legislación urbanística de la comunidad autónoma y, con ello (i) impidió, desde ese mismo momento, que nuevas viviendas pudiesen ser destinadas libremente por sus propietarios al uso turístico, y (ii) habilitó el inicio de los correspondientes procesos de modificación del planeamiento de los municipios afectados, así como del cómputo del plazo de cinco años transcurrido el cual se prevé la extinción, como regla general, de los títulos habilitantes preexistentes para el uso turístico de la vivienda. Ello nos lleva a rechazar la alegada vulneración del requisito de la conexión de sentido y, con ello, a desestimar en su totalidad el primer motivo de impugnación.

## **4.2 L'acreditació de la insuficiència compensatòria del termini**

Seguidament, un altre dels aspectes a tenir en compte del règim transitori del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, és l'acreditació de la insuficiència compensatòria del còmput dels cinc anys, amb l'objectiu d'adquirir una ampliació de cinc anys més.

En aquest sentit, la disposició transitòria segona estableix el següent:

2. Si el titular d'un habitatge d'ús turístic, situat en un dels municipis descrit en l'apartat anterior i degudament habilitats en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, acredita que el règim transitori d'aquesta disposició no compensa la pèrdua del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic, pot sol·licitar una única ampliació del règim transitori de fins a cinc anys més ...

És a dir, respecte als habitatges d'ús turístic habilitats per continuar amb l'exercici de l'activitat durant cinc anys (mencionats a l'apartat anterior), aquest precepte dona la possibilitat de sol·licitar una única ampliació del règim de fins a cinc anys més, sempre que els titulars acreditin que els cinc anys inicials no compensen la pèrdua del títol habilitant dels HUTs. Ara bé, el referit precepte no esmenta cap directriu per efectuar dita acreditació.

Alhora, la STC núm. 64/2025, de 13 de març, tampoc entra a interpretar ni analitzar l'acreditació d'aquesta insuficiència compensatòria, sinó que es remet en tot moment a què disposa la referida disposició transitòria segona.

És en aquest context que sorgeix el següent dubte des del punt de vista pràctic: amb quins arguments s'ha d'acreditar raonablement que els cinc anys inicials no compensen la pèrdua del títol habilitant i que, per tant, pertoca la pròrroga de cinc anys més?

Un dels elements a valorar a fi que el titular de l'HUT pugui justificar la insuficiència compensatòria del present règim transitori és l'amortització de les inversions efectuades. Ara bé, la dificultat que presenten els habitatges d'ús turístic envers l'acreditació de la referida insuficiència compensatòria és que no requereixen una inversió específica vinculada a l'exercici de l'activitat.

Segons la jurisprudència, una inversió específica es defineix com aquella inversió que només té valor i sentit dins el marc d'una activitat concreta, com podria ser la prestació de serveis complementaris propis de la indústria hotelera, amb un “contrato de trabajo indefinido ... en concepto de “limpiadora”...”, “realizar los servicios de limpieza diaria ...”, “disponer de servicio de lavandería ...” o “disponer de recepción, de servicio de bar ...”. (SAN núm. 2268/2022, de 25 de maig, i STSJ AND núm. 2203/2024, de 30 de juliol).

A tall d'exemple, la Llei 28/2005, de 26 de desembre, de mesures sanitàries enfront del tabaquisme i reguladora de la venda, el subministrament, el consum i la publicitat dels productes del tabac, obligava als locals d'oci i restauració amb una superfície superior a 100 m<sup>2</sup> a disposar d'un espai reservat per a fumadors i separat de la resta del local “a través d'una paret d'obra o d'un vidre.” (VilaWeb, 2006). Aquesta llei va empènyer als restauradors a invertir elevades quantitats de diners, d'una mitjana de 4.000 euros, per a la realització d'obres de separació física i transformació de l'espai (Servimedia, 2006). No obstant això, un 90% dels empresaris del sector van optar per no efectuar les referides obres de separació, ja que temien una posterior prohibició de fumar a qualsevol local d'oci i perdre, per tant, aquesta inversió (CatInfo, 2011).

I així mateix va ocórrer, doncs, la Llei 42/2010, de 30 de desembre, per la qual es modificava l'anterior llei mencionada, prohibia fumar a tots els espais públics i els espais tancats, incloent-hi aquestes reformes a bars i restaurants. En aquest sentit, el pas d'un model legislatiu que obligava els empresaris a habilitar un espai per a fumadors, a un model de prohibició total de la consumició del tabac, va esdevenir perjudicial per a aquells restauradors que havien efectuat una inversió concreta per aquesta activitat i que havia quedat obsoleta i sense possibilitat d'amortitzar.

En cas contrari, els canvis legislatius que han patit els habitatges d'ús turístic no afecten directament inversions que els propietaris hagin pogut efectuar sobre ells. Si bé és cert que els HUTs passen d'una regulació més flexible, amb el Decret 75/2020, a una limitació temporal del títol habilitant per a l'activitat turística, amb el present Decret Llei 3/2023, les inversions en reformes, reparacions i compra de mobiliari que pateixi l'immoble no es poden entendre com a pèrdues patrimonials.

Precisament, per la consideració que ostenten aquests HUTs com a habitatges pertanyents al mercat immobiliari, però desviats cap a un destí turístic (mencionat al llarg del treball), les referides inversions no ostenten la concepció “d'específiques”, sinó que continuen sent útils per al mercat de residència habitual i, inclús, per qualsevol altre destí de l'habitatge, com podria ser la segona residència o el lloguer permanent.

D'aquesta manera, l'absència d'inversions específiques genera la problemàtica que el titular de l'habitatge d'ús turístic no pugui acreditar la manca de temps per a amortitzar i recuperar

dites inversions. En aquest context, resulta necessari analitzar altres possibles vies d'argumentació de la insuficiència compensatòria del termini del règim transitori del Decret llei 3/2023:

- Primerament, existeix la possibilitat d'acreditar que la pèrdua del títol habilitant genera directament la desaparició de rendes futures.

La Senyora Díaz Rubio (2020) confirma que “La cesión de uso de vivienda con fines turísticos, a título oneroso, origina ingresos a los cedentes de dichos inmuebles.” i que “... los ingresos obtenidos por una persona física al ceder el uso de su vivienda con fines turísticos tributarán en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ...”.

A la vegada, la STSJ CAT núm. 3868/2021, de 30 de setembre, “critica el cese sin indemnización ... y asimismo la ausencia de cobertura de una extinción automática del título habilitante sin seguir procedimiento alguno, ... y debiéndose haber previsto previsiones económicas de los costes indemnizatorios. “, aludint a la legislació estatal i autonòmica<sup>3</sup> i recordant que “Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en ... La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades ...”.

D'aquesta manera, queda demostrat que l'activitat dels HUTs genera ingressos periòdics que formen part de l'economia del titular i que la pèrdua d'aquest títol habilitant amb valor econòmic comporta, junt amb l'eliminació de l'activitat turística preexistent, un impacte patrimonial real.

Ara bé, la doctrina jurisprudencial (STSJ CAT núm. 2317/2022, de 16 de juny, i SAP C núm. 291/2011, de 27 de maig) defineix el lucre cessant com:

... las ganancias frustradas o dejadas de percibir. ... dichas ganancias o beneficios no obtenidos deben presentarse como ciertas, con una relativa consistencia. Manteniéndose para la estimación de la existencia del lucro

---

<sup>3</sup> Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre per la que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

cesante un criterio más restrictivo, o de especial rigor, respecto de cuando se trata de daño material o daño emergente; de modo que sólo cabe reconocer los beneficios ciertos, concretos y acreditados, quedando excluidas las ganancias hipotéticas o imaginarias, meramente posibles, dudosas o contingentes.

És a dir, s'exigeix demostrar la realitat del lucre cessant de les rendes futures i de l'activitat econòmica real, sense que aquests es concebin com a hipotètiques expectatives ulteriors. En aquest sentit, de la referida doctrina jurisprudencial es desprenen un seguit de proves a al·legar amb l'objectiu d'acreditar la realitat econòmica de l'activitat dels HUTs i la continuïtat dels ingressos del titular. A tall d'exemple, es poden aportar les següents proves:

- La facturació continuada de “servicio de limpieza ... ropa de cama y toallas ...”.
  - Les declaracions i obligacions fiscals a què queda subjecte l'activitat dels HUTs, com l'IRPF o l'IEET (Gencat, s.d a) a fi de verificar els ingressos periòdics que s'han obtingut.
  - Que “ ... la situación de hecho que se desprende del expediente es coincidente con la que resulta de los ejercicios anteriores ... ”, això és que es desmotri la continuïtat i estabilitat de l'activitat turística.
  - I altres evidències de “la pérdida futura que razonablemente se prevea que puede ocurrir”.
- En la mateixa línia, diverses fonts acadèmiques i professionals posen de manifest que els habitatges d'ús turístic reben un valor de mercat superior al d'un immoble sense títol habilitant per l'explotació de l'activitat turística.

Estudis efectuats sobre la ciutat de Barcelona han comprovat que “el ROI<sup>4</sup> oscil·laria entre el 7 i 9%, amb un rendiment econòmic per sobre del rendiment del lloguer tradicional” i que la compra dels HUTs et reportaria una revalorització de l'habitatge d'any a any (Vivendex People & Properties, 2023). Igualment, entre l'any 2007 i

---

<sup>4</sup> ROI: “métrica financiera que evalúa el rendimiento económico de una inversión en relación con sus costes”. (Communication, 2026).

2017, l'augment del lloguer turístic va causar un increment en els preus del lloguer i de compra de l'habitatge barceloní, doncs “per cada 100 nous anuncis d’Airbnb, els lloguers i els preus de compra van créixer un 3,5% i un 8,5%, respectivament.” (García et al., 2021).

Finalment, l’Institut d’Economia de Barcelona (2025) reitera l’impacte positiu que els HUTs generen en el preu de compravenda i lloguer dels habitatges a Barcelona i que, conseqüentment, la desaparició dels referits habitatges d’ús turístic comportaria una reducció entre el 8% i el 13,4% en els lloguers i una disminució del 6,1% en els preus dels habitatges de compravenda que, en definitiva, suposaria la reducció del 0,04% del PIB de Barcelona.

Així les coses, una altra possibilitat d’acreditació de la insuficiència compensatòria del termini del règim transitori del present Decret llei és la devaluació patrimonial que el titular de l’habitatge d’ús turístic pot patir amb la retirada del títol habilitant. La pèrdua del referit títol en zones amb demanda turística elevada, com és el cas analitzat de Barcelona, suposa la pèrdua del valor de mercat que ostenten els HUTs per sobre d’altres immobles sense la respectiva llicència turística.

En definitiva, tot i que resulta complicat acreditar la necessitat d’ampliació del règim transitori per manca de compensació de la pèrdua del títol habilitant a causa de l’absència d’inversions específiques en els habitatges d’ús turístic, hi ha la possibilitat d’acreditar la insuficiència compensatòria amb, per exemple, la pèrdua de rendes futures o la devaluació patrimonial tolerades per la pèrdua del títol habilitant.

### **4.3 El caràcter compensatori del règim transitori i la responsabilitat patrimonial del legislador**

Com ja s’ha mencionat prèviament en aquest treball, el Decret llei 3/2023 afirma que la introducció del règim transitori de cinc anys prorrogables per cinc anys més actua, en tot cas, com a mecanisme de compensació per la pèrdua del títol habilitant dels HUTs. Concretament, assegura que:

3. El règim transitori previst en els apartats anteriors té, per a tots els afectats, el caràcter d'indemnització per tots els conceptes relacionats amb les modificacions introduïdes per aquest Decret llei en relació amb el nou règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

A la vegada, el Tribunal Constitucional, en la seva sentència núm. 64/2025, de 13 de maig, també es pronuncia respecte del caràcter compensatori del referit règim transitori. En aquest sentit, el TC indica que:

... no cabe entender que la disposición transitoria segunda del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 3/2023 incida, ni siquiera en el caso de los títulos habilitantes consistentes en autorizaciones o licencias municipales, sobre el contenido de un derecho patrimonial consolidado y separable del derecho de propiedad sobre la vivienda.

I segueix que “Todo ello conduce a rechazar la aducida naturaleza materialmente expropiatoria de la disposición transitoria segunda y, con ello, su alegada inconstitucionalidad por inobservancia de las garantías constitucionales de la expropiación forzosa (art. 33.3 CE) ...”. D'aquesta manera, el Tribunal Constitucional rebutja la idea que la pèrdua del títol habilitant dels HUTs es constitueixi dins el marc expropiatori, afirmant que no hi ha una privació del contingut d'un dret patrimonial diferenciada del mateix dret de propietat sobre l'habitatge.

En aquest context és necessari posar de manifest el plantejament efectuat en aquest mateix treball. Com ja s'ha comentat prèviament, la funció social i l'interès general poden justificar la limitació de facultats dominicals, a través de càrregues o deures, sense que necessàriament doni peu a una expropiació i, sempre que es respecti el contingut essencial del dret de propietat, les limitacions d'ús i gaudi d'un immoble seran inherents al mencionat dret (Barceló et al., 2021).

Altrament, la referida STC núm. 64/2025, de 13 de maig, argumenta que:

En este caso, el legislador de urgencia se ha anticipado a esa posible problemática introduciendo, mediante la disposición transitoria segunda del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 3/2023, un mecanismo de mitigación temporal de los efectos de la nueva regulación para quienes se hubiesen incorporado ya al mercado de la vivienda de uso turístico, de modo que sus títulos habilitantes no queden privados de efectos de manera inmediata, sino solo transcurrido un dilatado periodo de tiempo - cinco años, prorrogables a diez ...

En aquest sentit, els magistrats del Tribunal Constitucional confirmen el caràcter compensatori que ostenta el règim transitori i descarta, per tant, una possible concepció expropiatòria d'ell. Encara més, el TC concep el present règim transitori com un mecanisme de mitigació temporal amb l'objectiu de dilatar en el temps l'impacte que pugui generar la pèrdua dels títols habilitants, doncs “Esta previsión reduce considerablemente el impacto patrimonial del cambio regulatorio sobre los titulares de viviendas habilitadas para el uso turístico ...”.

No obstant l'acreditat caràcter compensatori del règim transitori per la dita pèrdua del títol habilitant, resulta necessari plantejar-se el dubte sobre l'existència de possibles vies addicionals de tutela dels drets dels titulars dels HUTs en el supòsit que el referit règim transitori segueixi sense, eventualment, compensar-los.

La mateixa STC núm. 64/2025, de 13 de maig, deixa entreveure que, per lògica oposada al referit caràcter compensatori del règim transitori, si aquesta indemnització temporal no resulta suficient per cobrir un dany patrimonial, és possible una reclamació per responsabilitat patrimonial del legislador.

La responsabilitat patrimonial de l'Estat legislador es troba emparada a l'article 32.3 de la LRJSP, que disposa que:

3. Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ello se especifiquen.

Altrament, el referit precepte legislatiu, en el seu apartat segon, especifica que “2. En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.”. En la mateixa línia, la jurisprudència construeix la reclamació per responsabilitat patrimonial del legislador sobre la base dels següents requisits del dany:

- Primerament, el dany ha de ser real i efectiu, això és que “se excluyen los daños futuros simplemente hipotéticos tales como la frustración de simples expectativas.” i “... que haya una incidencia negativa en los bienes o derechos del particular, sean los que sean, tanto daños patrimoniales, como daños personales o morales.” (STSJ AND núm. 1435/2023, d’1 de juny).
- Seguidament, el dany s’ha d’entendre com antijurídic, és a dir, que “... el daño sea fruto de una acción administrativa que la víctima no está obligada a soportar.”. D’aquesta manera, s’afirma que “... si el particular no está expresamente obligado a soportar tal daño, por no existir causa que le obligue a ello, éste será antijurídico y le será imputado a la Administración.” (STSJ AND núm. 1435/2023, d’1 de juny).

A la vegada, la jurisprudència argumenta la referida antijuridicitat de l’Administració al·legant que “... las restricciones o limitaciones impuestas por una norma, precisamente por el carácter de generalidad de la misma, deben ser soportadas, en principio, por cada uno de los individuos que integran el grupo de afectados, en aras del interés público.” (STSJ CAT núm. 518/2025, de 13 de febrer).

- Altrament, el dany necessita que sigui avaluable econòmicament. Es defineix com a dany econòmic aquell que “... se pueda materializar en una cuantía económica, o lo que es lo mismo, susceptible de ser medido en dinero ... ” (STSJ CAT núm. 518/2025, de 13 de febrer). Més concretament, el TSJ declara que “... se dejan fuera de los daños indemnizables por la Administración aquellas simples molestias o perjuicios sin trascendencia patrimonial apreciable.” (STSJ AND núm. 1435/2023, d’1 de juny).
- Finalment, el dany ha de ser individualitzat a una persona, conjunt de persones o patrimoni concrets (STSJ CAT núm. 518/2025, de 13 de febrer), de manera que “... de

no poder ser singularizado sobre un patrimonio concreto, sino que nos encontramos ante un daño sufrido de forma generalizada, éste deberá ser soportado por todos.” (STSJ AND núm. 1435/2023, d’1 de juny).

No obstant els referits requisits del dany, és necessari incorporar un últim criteri imprescindible per acreditar la responsabilitat patrimonial de l’Estat legislador: l’existència d’un nexa causal “... entre la actuación de la Administración y el resultado lesivo o dañoso producido ... ” que sigui “directo, inmediato y exclusivo.” i que existeixi “... una adecuación objetiva entre acto y evento ...” (STSJ CAT núm. 4616/2022, de 22 de desembre).

De fet, aquesta mateixa sentència citada determina que “La *sentencia de 21 de abril de 1998*, matiza esta doctrina en el sentido de que basta con la existencia de factores sin cuya concurrencia no se hubiera producido el resultado ...”. Al mateix temps, existeixen factors que poden trencar aquest nexa causal, doncs, segons la jurisprudència, són aquells fets “... que comportan fuerza mayor (*Sentencia de 11 de julio de 1995*) ...”, així com “... el comportamiento de la víctima en la producción o el padecimiento del daño, ... . (*Sentencias de 11 de abril de 1986, 27 de abril de 1996 y 7 de octubre de 1997*).” (STSJ CAT núm. 4616/2022, de 22 de desembre).

En conclusió, per acreditar la reclamació patrimonial del legislador per insuficiència compensatòria del règim transitori del Decret llei 3/2023 és necessari que el dany al·legat sigui real, tingui una incidència negativa sobre el titular, que no l’hagi de ser suportar, que es pugui quantificar econòmicament, que recaigui concretament sobre el seu patrimoni i, finalment, que existeixi una relació directa i necessària entre l’actuació de l’Administració i el referit dany causat.

No obstant això, cal tenir en compte que en el present cas del règim transitori del Decret llei 3/2023 resultaria complicat obtenir rescabament per la referida via de la responsabilitat patrimonial del legislador, donat que, com ja s’ha mencionat en l’apartat anterior, l’absència d’inversions específiques en els habitatges d’ús turístic dificulta l’acreditació de la manca de temps per a amortitzar i recuperar dites inversions.

## 5. CONCLUSIONS

Aquest treball té per objecte, mitjançant una anàlisi jurídica de caràcter doctrinal i jurisprudencial del règim transitori del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, concretar l'inici del còmput del termini dels cinc anys, identificar els criteris jurídics necessaris per accedir a una ocasional pròrroga o, alternativament, a una possible reclamació patrimonial del legislador pel dany ocasionat.

El referit Decret llei 3/2023 s'inscriu en el marc del significatiu increment del mercat d'HUTs i la incidència en el mercat de l'habitatge residencial i l'equilibri urbà. Amb l'objectiu de conciliar la satisfacció del dret a l'habitatge residencial amb el destí d'alguns habitatges d'ús turístic, el Decret llei 3/2023 no es constitueix com a mesura de prohibició de l'activitat turística, sinó una limitació dels HUTs amb la finalitat d'integrar-los dins el marc urbanístic.

Aquesta normativa introdueix un règim transitori que requereix l'obtenció d'una llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic, en relació amb el respectiu planejament urbanístic, d'acord amb l'article 187 del TRLU. Aquestes llicències estaran limitades a 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge residencial o risc de trencament de l'equilibri urbà per una altra concentració d'HUTs.

La necessitat de disposar d'una llicència urbanística és fonamental per a poder exercir dita activitat turística per un període de cinc anys, doncs, en el cas contrari, aquests HUTs hauran de cessar la seva activitat. Altrament, el referit règim transitori dona la possibilitat de sol·licitar una pròrroga addicional de cinc anys més, sempre que s'acrediti la insuficiència compensatòria de la pèrdua del títol habilitant d'HUTs.

Arran de l'estudi d'aquest règim transitori del Decret llei 3/2023 i de l'anàlisi jurisprudencial i doctrinal de la inactivitat administrativa, dels planejaments urbanístics municipals, d'inversions específiques i del lucre cessant, així com del règim de responsabilitat patrimonial del legislador, s'han pogut observar les següents conclusions:

**PRIMERA.-** La interpretació literal del règim transitori permet comprendre que l'inici del còmput dels cinc anys inicia amb l'entrada en vigor del mateix Decret llei 3/2023, estipulant així una uniformitat per a tots els municipis. Ara bé, el referit règim transitori introdueix directament la modificació de la disposició vint-i-setena del TRLU que obliga a posar l'inici del còmput dels cinc anys en relació amb l'adaptació i modificació del planejament urbanístic municipal.

A la pràctica, les exigències del referit planejament urbanístic no s'evidencien de manera uniforme en tots els municipis sinó que, cadascun porta un ritme d'adaptació particular, doncs, mentre alguns ja han iniciat els tràmits o ja han aprovat definitivament una modificació, d'altres encara no han començat amb ells. D'aquesta manera, fixar l'inici del còmput dels cinc anys a l'entrada en vigor de la referida normativa, això és, quan els municipis encara no han adaptat el seu planejament urbanístic per a la concessió de les llicències urbanístiques, suposaria una impossibilitat de compliment del còmput i una desigualtat entre els diferents municipis, afavorint una interpretació individualitzada de l'inici del còmput del termini els cinc anys.

No obstant la referida interpretació de l'inici del còmput dels cinc anys en relació amb l'aprovació o modificació dels planejaments urbanístics municipals, el Tribunal Constitucional, en la seva sentència núm. 64/2025, de 13 de març, opta per iniciar el còmput dels cinc anys amb “la entrada en vigor del Decreto-ley 3/2023, producida al día siguiente de su publicación en el “DOGC”, ja que és la que modifica de manera immediata la situació jurídica dels HUTs.

**SEGONA.-** La gran introducció del referit règim transitori és, com ja s'ha mencionat prèviament, la possibilitat de sol·licitar una pròrroga addicional de cinc anys més. Ara bé, dita pròrroga serà accessible sempre que els titulars dels HUTs acreditin que els cinc anys inicials no compensen la pèrdua del títol habilitant d'aquesta tipologia d'habitatges. No obstant això, a l'hora d'acreditar la insuficiència compensatòria, els habitatges d'ús turístic presenten certes dificultats, doncs, aquests habitatges no requereixen una inversió específica vinculada a l'exercici de l'activitat turística. Precisament, el caràcter residencial i la pertinença al mercat immobiliari que ostenten aquesta tipologia d'habitatges desviats temporalment cap a un destí turístic, és el que fa que les referides inversions no s'entenguin

com “específiques”, sinó que continuïn sent útils per al mercat de residència habitual o de lloguer permanent de l’habitatge.

En aquest context, resulta necessari analitzar altres vies d’acreditació de la insuficiència compensatòria com poden ser, a tall d’exemple, la desaparició de rendes futures o la devaluació patrimonial de l’immoble. Per una banda, l’activitat dels HUTs genera ingressos periòdics inherents a l’economia del titular que, en el supòsit de pèrdua del títol habilitant, comportaria un impacte patrimonial real. Ara bé, resulta necessari demostrar la realitat del seu lucre cessant de les referides rendes futures, sense que aquestes es concebin com a hipotètiques expectatives ulteriors, a través de facturació continuada, de declaracions i obligacions fiscals a què està subjecte l’activitat dels HUTs, entre d’altres.

D’altra banda, es pot acreditar la devaluació patrimonial que el titular de l’HUT pot patir amb la retirada del títol habilitant, doncs la desaparició dels referits HUTs a Barcelona suposaria la reducció del 0,04% del PIB. En aquest sentit, la pèrdua del referit títol en zones amb una demanda turística elevada, suposaria la pèrdua del valor de mercat que ostenten els HUTs per sobre d’altres immobles amb un destí diferent.

**TERCERA.-** El mateix Decret llei 3/2023 i la jurisprudència del Tribunal Constitucional (STC núm. 64/2025, de 13 de maig) afirmen que el règim transitori actua com un mecanisme de compensació i mitigació temporal per la pèrdua del títol habilitant i, en canvi, rebutgen la idea que la dita pèrdua del títol es constitueixi dins el marc expropiatori, afirmant que no hi ha una privació del contingut d’un dret patrimonial diferenciada del mateix dret de propietat sobre l’habitatge.

No obstant això, resulta necessari plantejar-se el dubte sobre l’existència de possibles vies addicionals de la tutela dels drets del titular de l’HUT en el supòsit que el règim transitori segueixi sense, eventualment, compensar-los. En aquest context, la referida jurisprudència deixa entreveure la possibilitat d’efectuar una reclamació per responsabilitat patrimonial del legislador, amb l’objectiu de cobrir un hipotètic dany patrimonial. Aquesta responsabilitat patrimonial del legislador s’ha de constituir en el marc d’un dany real i efectiu, tingui una incidència negativa sobre el titular de l’HUT, que aquest no tingui l’obligació de suportar-lo, que es pugui quantificar econòmicament, que recaigui sobre el seu patrimoni i, sobretot, que existeixi un nexe directe i necessari entre l’actuació de l’Administració i el dany ocasionat.

Tot i això, cal tenir en compte que en el present cas del règim transitori del Decret llei 3/2023 resultaria complicat obtenir rescabament per la referida via de la responsabilitat patrimonial del legislador, donada l'absència d'inversions específiques en els habitatges d'ús turístic i, consegüentment, la dificultat d'acreditació de la manca de temps per a amortitzar i recuperar dites inversions.

## 6. BIBLIOGRAFIA

Abad Yupanqui. S.B (1992). *Límites y Respeto al Contenido Esencial de los Derechos Fundamentales: Estudio Preliminar*. Dialnet.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109908>

Ajuntament de Barcelona. (s.d a). *Aplicació del Decret Llei 3/2023 als Habitatges d'Ús Turístic*. Turisme. Gestió turística de Barcelona.

<https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/ca/aplicacio-del-decret-llei-32023-als-habitatges-dus-turistic>

Ajuntament de Barcelona. (s.d b). PEUAT. *El Pla Especial Urbanístic D'allotjaments Turístics*.

<https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca>

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt. (s.d). *LLicència d'habitatge d'ús turístic*. No es poden atorgar noves llicències per a habitatges d'ús turístic fins que no s'adapti el planejament municipal.

<https://www.svmontalt.cat/document.php?id=14404>

Ajuntament de Tona. (2024. Febrer. 09). *Canvi del règim jurídic habitatges d'ús turístic*. Nota informativa de canvi de Règim Jurídic pels habitatges d'ús turístic (HUT).

<https://www.tona.cat/ajuntament/informacio-oficial/2534-urbanisme/2535-planejament-urbanistic/2506-canvi-de-regim-juridic-habitatges-dus-turistic>

Àrea metropolitana de Barcelona. (2025. Març. 11). *L'accés a l'habitatge és un dels problemes més destacats per la població metropolitana*.

<https://www.amb.cat/web/amb/actualitat/sala-de-premsa/notes-de-premsa/detall/-/notaprensa/1-acces-a-l-habitatge-es-un-dels-problemes-mes-destacats-per-la-poblacio/26617237/11696>

Argelich Gironès. R. (2025. Febrer. 17). *Modificació del Pla General Metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic a Badalona*. Ajuntament de Badalona. <https://www.badalona.cat/ca/serveis-ajuntament/urbanisme/ordenacio-del-territori/planejament/planejament-en-tramit/modificacions-del-pla-general-metropolita-1/modificacio-del-pla-general-metropolita-per-a-la-regulacio-dels-habitatges-dus-turistic/anonimitzat-diligenciat-ai-mpgm-regulacio-habitatges-us-turistic.pdf>

Barceló Doménech. J., Belso Martínez. J.A., Berenguer Albaladejo. M.C., Cremades García. P., Guilabert Vidal. M.R., López Sánchez. C., López Sánchez. M.J., Martínez Martínez. N., Ortiz Fernández. M. & Sánchez Romero. M.D. (2021). *El alojamiento colaborativo. problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*. (pp. 95-101) Dykinson, S.L. <https://elibro.net/es/ereader/uab/207324>

Communications. (2026. Abril. 15). *ROI: qué es el retorno de la inversión y cuál es su fórmula*. BBVA. <https://www.bbva.com/es/empresas/roi-que-es-el-retorno-de-la-inversion-y-cual-es-su-formula/>

CatInfo. (2011. Gener. 02). *El 90% dels restaurants grans encara no han separat físicament les zones de fumadors*. 3catInfo. <https://www.3cat.cat/3catinfo/el-90-dels-restaurants-grans-encara-no-han-separat-fisicament-les-zones-de-fumadors/noticia/142151/>

CatInfo. (2024. Juny. 17). *Les dificultats per accedir a l'habitatge, a "30 minuts"*. 3catInfo. <https://www.3cat.cat/3catinfo/les-dificultats-per-accedir-a-lhabitatge/noticia/3296194/>

Consejo de Estado. (2013. Novembre. 21). Dictamen 1188/2013 (HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2013-1188>

Costa Sastre, X. (2024). *Regulació d'habitatges d'ús turístic: protegint l'interès públic*. [Treball de fi de grau, Universitat Autònoma de Barcelona] [https://ddd.uab.cat/pub/tfg/2023/303595/TFG\\_xcostasastre.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/tfg/2023/303595/TFG_xcostasastre.pdf)

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. (2023. Novembre. 08). *Decreto ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico*. Datos del Documento.

<https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentId=971523>

Díaz Rubio, P. (2020. Març. 31). *La cesión de uso de viviendas con fines turísticos: algunos aspectos fiscales*. Departamento de Derecho, Universidad de Almería, Almería, Spain.

<https://analisis-turistico.aecit.org/index.php/AECIT/es/article/view/362/239>

Diccionario panhispánico del español jurídico. (2026. Abril. 01).

<https://dpej.rae.es/lema/dies-a-quo>

El Defensor del Pueblo (2024. Febrer. 05.). *Resolución adoptada por el Defensor del Pueblo, el 5 de febrero de 2024, con motivo de la solicitud de interposición de recurso de inconstitucionalidad contra el Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, de la Generalitat de Cataluña*. Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 5, de 5 de gener de 2024.

[https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2024/07/RI\\_Decreto\\_Ley-3\\_2023\\_Catalu%C3%B1a.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2024/07/RI_Decreto_Ley-3_2023_Catalu%C3%B1a.pdf)

Fabregat Perulles Sales Abogados. (2025. Març. 20). *El TC valida la constitucionalidad de la regulación catalana de las viviendas de uso turístico*.

<https://www.fabregat-perulles-sales.com/el-tc-valida-la-constitucionalidad-de-la-regulacion-catalana-de-las-viviendas-de-uso-turistico/>

Federació de Municipis de Catalunya. (2023. Novembre. 08). *S'estableixen mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*.

[https://fmc.cat/noticia\\_fitxa\\_sf.aspx?id=40764](https://fmc.cat/noticia_fitxa_sf.aspx?id=40764)

Ferrer Guardiola. J.A. (2024). *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la nueva propiedad*. (pp. 36-39 )Tirant lo Blanch.

<https://biblioteca-tirant-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/show/9788410710269>

Garcia López, M.A, Jofre Monseny, J, Martínez Mazza, R & Segú, M. (2021. Juny. 30). *Com afecta el lloguer turístic al mercat de l'habitatge a Barcelona?* Divulga UAB. Revista de difusió de la recerca de la Universitat Autònoma de Barcelona.

<https://www.uab.cat/web/detall-de-noticia/com-afecta-el-lloguer-turistic-al-mercat-de-l-habitatge-a-barcelona-1345469002000.html?noticiaid=1345846603173>

Gencat. (2023. Novembre. 09). *Nova regulació dels habitatges d'ús turístic a 262 municipis catalans*. Canal Empresa.

[https://canalempresa.gencat.cat/ca/03\\_sectors\\_d\\_activitat/06\\_hostaleria\\_i\\_turisme/establiments\\_turistics/habitatges\\_d\\_us\\_turistic/DL3\\_2023/](https://canalempresa.gencat.cat/ca/03_sectors_d_activitat/06_hostaleria_i_turisme/establiments_turistics/habitatges_d_us_turistic/DL3_2023/)

Gencat. (2025. Gener. 28 a). *Cèdules d'habitabilitat*. Habitatges.

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/cedules-habitabilitat/>

Gencat. (2025. Juliol. 31 b). *Estadística d'establiments turístics. Metodologia*. Institut d'estadística de Catalunya.

<https://www.idescat.cat/pub/?id=turall&m=m#:~:text=Establiment%20que%20presta%20servei%20d'allotjament%20temporal%20en,ha%20d'incloure%20en%20qualsevol%20cas%20la%20neteja>

Gencat. (s.d a). *Impost sobre les estades en establiments turístics*. Agència Tributària de Catalunya. Seu electrònica.

<https://atc.gencat.cat/ca/tributs/ieet/>

Gencat. (s.d b). *Preguntes freqüents sobre l'habitatge d'ús turístic (HUT)*. Canal Empresa.

[https://canalempresa.gencat.cat/ca/03\\_sectors\\_d\\_activitat/06\\_hostaleria\\_i\\_turisme/establiments\\_turistics/habitatges\\_d\\_us\\_turistic/preguntes-freqvents-huts/#faq-15\\_hut\\_apartaments\\_turistics-00001](https://canalempresa.gencat.cat/ca/03_sectors_d_activitat/06_hostaleria_i_turisme/establiments_turistics/habitatges_d_us_turistic/preguntes-freqvents-huts/#faq-15_hut_apartaments_turistics-00001)

Institut d'Economia de Barcelona. (2025. Setembre.). *Estudi dels Impactes dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) sobre l'economia, l'ocupació i l'habitatge a la ciutat de Barcelona*.

<https://prod.prensa.dtibcn.cat/premsa/wp-content/uploads/2025/09/Estudi-HUT-IEB-DEF.pdf>

Institut d'Estadística de Catalunya. (2024. Maig. 03). *Estadística d'establiments turístics. Habitatges d'ús turístic*.

<https://www.idescat.cat/pub/?id=turall&n=16722&geo=cat>

Lavega Benet. M. (2024. Novembre.14). *Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i altres allotjaments turístics*. Ajuntament d'Amposta.

[https://www.amposta.cat/documents/planejament/Document%20MOD62\\_per%20AI\\_DEF\\_S\\_IGNAT.pdf](https://www.amposta.cat/documents/planejament/Document%20MOD62_per%20AI_DEF_S_IGNAT.pdf)

Noguera de la Muela. B & Bastús Ruiz. B. (2024). *Les competències estatals amb incidència en habitatge en la llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge, en vista de la jurisprudència constitucional*, Revista Catalana de Dret Públic, núm. 69.

<https://revistes.eapc.gencat.cat/index.php/rcdp/article/view/4277/5559>

Real Academia Española: Diccionario de la lengua española. (2026. Abril. 01).

<https://dle.rae.es/dominical>

Servimedia. (2006. Agost. 31). *ACONDICIONAR UN LOCAL DE MÁS DE 100 METROS A LA NUEVA LEY CUESTA UNA MEDIA DE 4.000 EUROS*.

<https://www.servimedia.es/noticias/condicionar-local-mas-100-metros-nueva-ley-cuesta-una-media-4000-euros/1411279479>

Sindicat de Llogaters. (2024. Gener. 16). *En què consisteix el nou Decret Llei sobre pisos turístics?*.

<https://sindicatdellogateres.org/en-que-consisteix-el-nou-decret-llei-sobre-pisos-turisticos/>

VilaWeb. (2006. Setembre. 01). *La separació dels espais per a fumadors als restaurants ja és obligatòria*.

<https://www.vilaweb.cat/noticia/2040704/20060901/separacio-espais-fumadors-restaurants-obligatoria/secure.html>

Vivendex People & Properties. (2023. Maig. 31). *Particularitats dels pisos amb llicència turística a Barcelona*.

<https://info.vivendex.com/ca/pisos-licencia-turistica-barcelona/>

## 7. NORMATIVA I JURISPRUDÈNCIA CITADA

### Normativa

- Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, Portal Jurídic de Catalunya, núm. 013 (2002). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2002/06/21/13>
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, Portal Jurídic de Catalunya, núm. 001 (2010). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/dlg/2010/08/03/1>
- Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, Portal Jurídic de Catalunya, núm. 003 (2023). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/dl/2023/11/07/3>
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, Portal Jurídic de Catalunya, núm. 075 (2020). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/2020/08/04/75>
- Constitució Espanyola, BOE núm. 311 (1978). [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)
- Reial Decret de 24 de juliol de 1889 pel que es publica el Codi Civil, BOE núm. 206 (1889). [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1))
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals núm. 148 (2006). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2006/05/10/5/con>
- Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, núm. 159 (2020). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/2012/11/20/159>
- Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, núm. 011 (2025). <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2025/12/29/11>

- Llei 28/2005, de 26 de desembre, de mesures sanitàries enfront del tabaquisme i reguladora de la venda, el subministrament, el consum i la publicitat dels productes del tabac, núm. 309 (2005). <https://www.boe.es/eli/es/l/2005/12/26/28/con>
- Llei 42/2010, de 30 de desembre, per la que es modifica la Llei 28/2005, de desembre, de mesures sanitàries enfront del tabaquisme i reguladora de la venda, el subministrament, el consum i la publicitat dels productes del tabac, núm. 318 (2010). <https://www.boe.es/eli/es/l/2010/12/30/42/con>
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic, núm. 236 (2015). <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/40/con>

## **Jurisprudència**

- Sentència del Tribunal Suprem núm. 1550/2020, de 19 de novembre de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:3842)
- Sentència del Tribunal Constitucional núm. 64/2025, de 13 de març de 2025 (ECLI:ES:TC:2025:64)
- Sentència del Tribunal Constitucional núm. 26/2025, de 29 de gener de 2025 (ECLI:ES:TC:2025:26)
- Sentència del Tribunal Constitucional núm. 25/2025, de 29 de gener de 2025 (ECLI:ES:TC:2025:25)
- Sentència del Tribunal Constitucional núm. 61/1997, de 20 de març de 1997 (ECLI:ES:TC:1997:61)
- Sentència del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de març de 1987 (ECLI:ES:TC:1987:37)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 15/2026, de 7 de gener de 2026 (ECLI:ES:TSJCAT:2026:103)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 1461/2024, de 30 d'abril de 2024 (ECLI:ES:TSJCAT:2024:4836)
- Sentència del Tribunal Suprem núm. 6020/2011, de 22 de setembre de 2011 (ECLI:ES:TS:2011:6020)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 839/2025, de 6 de març de 2025 (ECLI:ES:TSJCAT:2025:1087)

- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 589/2002, de 21 de juny de 2002 (ECLI:ES:TSJCAT:2002:7981)
- Sentència de l'Audiència Nacional núm. 2268/2022, de 25 de maig de 2022 (ECLI:ES:AN:2022:2268)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia núm. 2203/2024, de 30 de juliol de 2024 (ECLI:ES:TSJAND:2024:11708)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 3868/2021, de 30 de setembre de 2021 (ECLI:ES:TSJCAT:2021:12451)
- Sentència de l'Audiència Provincial (A) Corunya núm. 291/2011, de 27 de maig de 2011 (ECLI:ES:APC:2011:1590)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 2317/2022, de 16 de juny de 2022 (ECLI:ES:TSJCAT:2022:5266)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 518/2025, de 13 de febrer de 2025 (ECLI:ES:TSJCAT:2025:1706)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia núm. 1435/2023, d'1 de juny de 2023 (ECLI:ES:TSJAND:2023:8639)
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 4616/2022, de 22 de desembre de 2022 (ECLI:ES:TSJCAT:2022:11082)