



AUGUSTAABOGADOS

## ALERTA INFORMATIVA

18 de diciembre de 2024

### La instalación de “mobile homes” en campings es asimilable a la casa prefabricada y requiere licencia municipal

El Tribunal Supremo, en su reciente sentencia núm. 1917/2024, de 5 de diciembre de 2024, ha confirmado que los remolques habitables (conocidos como “mobile homes”), requieren licencia municipal para su instalación en campings.

En el supuesto de hecho resuelto por la sentencia, por un lado, la recurrente sostenía que las “mobile homes” eran bienes muebles —en particular, un tipo de vehículo (remolque), de conformidad con el [Reglamento General de Vehículos](#)— y, por lo tanto, no necesitaban una licencia o autorización urbanística adicional, sino que quedaban amparadas por la licencia de actividad del camping, ya que no eran construcciones permanentes. Por otro lado, el Ayuntamiento de Tarragona argumentaba que las “mobile homes” eran casas prefabricadas con uso habitacional (de conformidad con la UNE-EN 1647:2019+A1) y, por lo tanto, requerían una licencia urbanística específica para su instalación (especialmente en suelo no urbanizable). En este sentido, considera que la instalación o colocación en el camping de estas casas móviles, por parte de la recurrente, estaba transformando el uso de camping que venía desarrollándose anteriormente (con tiendas de campaña o caravanas), por cuanto la instalación de dichas casas móviles supone una permanencia estable en los terrenos, a diferencia de la ocupación meramente temporal del suelo que

#### Barcelona

Vía Augusta, 252, 4.<sup>a</sup>  
08017 Barcelona  
T +34 933 621 620 ◻ F +34 932 009 843

#### Madrid

Antonio Maura, 18, 2.<sup>a</sup>  
28014 Madrid  
T +34 911 592 323 ◻ F +34 911 592 322

#### Brussels (with IUROPE)

Avenue de Cortenberg, 52  
1000 Brussels (Belgium)  
T +32 2 808 69 41



se hace por medio de la acampada o de caravanas, por ejemplo. En consecuencia, considera que para la legalización de dichas "mobile homes" se debería haber tramitado y aprobado, en su caso, un plan especial urbanístico.

El Tribunal Supremo, para resolver la cuestión, analiza los antecedentes, entre los que destaca un escrito de la recurrente, dirigido al Ayuntamiento, en el que manifestaba la necesidad de transformar el camping en una instalación tipo "resort" para adaptarse a las necesidades del mercado, dotando a las parcelas, entre otros, de "mobile homes" y bungalows. Así, el Tribunal Supremo considera que la intención que perseguía la recurrente con la instalación de esos "mobile homes" —y que se deduce de dicho escrito— era crear un complejo hotelero. Por lo tanto, el Alto Tribunal interpreta que el escrito de la recurrente desvirtúa en gran medida su posicionamiento en la casación, en la que defendía que los "mobile homes" son vehículos, que se colocan con carácter "provisional".

Aclarado lo anterior, el Tribunal Supremo sienta doctrina sobre la naturaleza de los "mobile homes", y reconoce que se da la circunstancia de que en estas construcciones *"se une en una sola cosa elementos que son propios de los vehículos, como es la aptitud para la movilidad, junto a otros elementos que son propios de las viviendas en la medida en que permiten habitar en ellas de forma permanente o temporal"*. Así, para tomar una decisión sobre su naturaleza (y, en consecuencia, determinar la normativa aplicable a las mismas), considera que debe tenerse en cuenta su "destino preferente", y concluye que es el de vivienda o habitacional. Así, la sentencia resuelve que, si bien las "mobile homes" en el camping no pueden considerarse construcciones, **deben ser consideradas como instalaciones de casas**



**prefabricadas** y, por lo tanto, requieren una licencia urbanística previa, tal y como establecía el Ayuntamiento, puesto que han sido concebidas para permanecer de forma estable ancladas en una parcela (aunque sean móviles).

Esta sentencia resulta relevante y seguro tendrá un gran impacto en los campings y demás complejos turísticos que utilicen este tipo de instalaciones (o similares), pues impone la necesidad de obtener una licencia urbanística previa a su instalación, cuyo otorgamiento dependerá, a su vez, de si el planeamiento urbanístico las permite en la zona en la que esté situado el establecimiento, no pudiéndose amparar los titulares de dichos establecimientos en las licencias de actividad que tengan concedidas para tratar de justificar su instalación.

**Miquel Àngel Alonso, socio**  
**Nataly Trenkamp, directora**  
**Administrativo y Dcho. Público | Augusta Abogados**

[ma.alonso@augustaabogados.com](mailto:ma.alonso@augustaabogados.com)  
[n.trenkamp@augustaabogados.com](mailto:n.trenkamp@augustaabogados.com)