



Antonio Ñudi y Jorge Ortiz

Departamento de Derecho
Público y Regulatorio de
Andersen Tax & Legal

La aparición de este nuevo sector de actividad genera una serie de conflictos sociales y económicos para los que no existen herramientas normativas transversales a nivel nacional que den una respuesta unitaria

Los pisos turísticos necesitan un marco regulador coordinado

La vivienda turística, paradigma en sus comienzos del comercio colaborativo, se ha convertido hoy en un negocio que, canalizado a través de plataformas tecnológicas como Airbnb o Homeaway entre otras, mueve cientos de millones de euros cada año.

Flexibilidad en formato y precio, facilidad en la contratación, confianza en la transacción o la utilidad del sistema de recomendaciones entre usuarios son, quizás, algunos de los elementos de su éxito. En contra, millones de euros de economía sumergida, incrementos en el precio del alquiler tradicional, turistificación de los centros de las ciudades o competencia desleal son los argumentos que esgrimen las Administraciones, los hoteleros tradicionales y las asociaciones de empresarios de apartamentos turísticos para exigir un mayor control de estas actividades. Nadie duda de que debe existir una regulación que proporcione la suficiente seguridad jurídica a los operadores, proteja a los consumidores y usuarios, permita una convivencia con el resto de vecinos y defienda la libre competencia pero, ¿desde qué ámbitos deben regularse estas actividades?; ¿cuáles son las Administraciones competentes para ello?

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia en

su estudio sobre las viviendas de uso turístico en España de 19 de julio de 2018, pone el foco en la posible ilegalidad de un exceso regulatorio.

En el ámbito municipal, los Ayuntamientos están utilizando su competencia urbanística para limitar la actividad exigiendo licencias de actividad y un registro previo. En este sentido fue pionero el Ayuntamiento de Barcelona con la regulación de las viviendas turísticas a través del Plan Especial Urbanístico de los Alojamientos Turísticos.

El Ayuntamiento de Madrid está tramitando el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de hospedaje, cuyo principal objetivo es preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad mediante técnicas restrictivas en el régimen de usos compatibles en edificios residenciales. Además, hasta que se produzca su aprobación, ha suspendido el otorgamiento de licencias de este tipo en esas zonas. En el caso de Valencia, se pretende una modificación del PGOU para que sólo se puedan destinar a vivienda turística las viviendas localizadas en planta baja o primera. Posiblemente el caso más restrictivo es el del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, cuyo Plan General no permite el uso turístico en edificios plurifamiliares, limitándolo a

las casas unifamiliares. En el ámbito autonómico, la exigencia de presentación de una declaración responsable de inicio de la actividad, que la vivienda esté amueblada o la inscripción de la vivienda en un registro administrativo -la reciente sentencia del TS de 10 de diciembre de 2018 entiende que esto no supera el test de proporcionalidad y que no se debe exigir-, son aspectos en los que coinciden todas las normas pero, a partir de ahí, existen diversas formas de afrontar aspectos tales como las condiciones de la prestación del servicio, régimen de derechos y obligaciones de los usuarios y explotadores, o los servicios de inspección y régimen sancionador.

En el seno de las comunidades de propietarios también se están generando conflictos de convivencia, al entender que este tipo de actividad produce mayores molestias a los vecinos y un mayor desgaste de las zonas comunes. La doctrina de nuestros Tribunales -v. gr. La sentencia de la AP Barcelona de 27/12/2017- ha determinado que no se puede limitar este uso a propietarios que adquirieron sin limitación alguna, por lo que los acuerdos de las comunidades de vecinos en este sentido, que deben ser adoptados por unanimidad, no se pueden aplicar retroactivamente. El fallido Real Decreto-Ley 21/2018, sobre alquiler, derogado recientemente, introducía medidas restrictivas para la implantación de estas actividades, rebajando a 3/5 la mayoría cualificada necesaria y estableciendo la posibilidad de imponer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes.

Otro aspecto a tener en cuenta es la seguridad. La Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana exige a establecimientos de hospedaje la identificación de huéspedes y su comunicación a

las autoridades, que no se realiza en el caso de viviendas turísticas. En cuanto al control fiscal, el Real Decreto 1070/17, de 29 de diciembre de 2017, introdujo nuevas obligaciones de información periódica trimestral a la AEAT para las plataformas digitales que intermedian en el arrendamiento de viviendas con fines turísticos en España -como prestador de servicios de la información-, a través del modelo 179. De esta forma, a través de las plataformas digitales, Hacienda inspecciona a potenciales contribuyentes.

En definitiva, la aparición de este nuevo sector de actividad genera una serie de conflictos sociales y económicos para los que no existen herramientas normativas transversales a nivel nacional que den una respuesta unitaria, al margen del territorio donde se localicen y de los aspectos varios a regular, al ser la competencia legislativa de arrendamientos del Estado; la del turismo en su ámbito territorial de las Comunidades Autónomas; y la de las condiciones de uso y otorgamiento de licencias a los Ayuntamientos. Y todas ellas, en consonancia con las normas de libre competencia aplicando los principios del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio reconocidos en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva Comunitaria 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006.

Sería oportuno que se convocara una mesa de coordinación turística y que, fruto de la cooperación de todas las Administraciones, sector empresarial y vecinos se consiguiera una armonización normativa que regulara de forma homogénea el fenómeno de las viviendas turísticas en todo el territorio nacional.

Antonio Ñudi y Jorge Ortiz

Departamento de Derecho
Público y Regulatorio de
Andersen Tax & Legal

La Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana exige a estos establecimientos de hospedaje la identificación de sus huéspedes y su comunicación a las autoridades, y esto no se realiza en las viviendas turísticas