

NOTA DE PRENSA

La CNMC requiere a la Xunta de Galicia que suprima o modifique distintos artículos de su Decreto de apartamentos y viviendas turísticas y viviendas de uso turístico

- Formula un requerimiento previo para evitar interponer un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia
- El Decreto 12/2017 incluye artículos que restringen la competencia efectiva en el sector de los servicios de alojamiento y perjudican a los usuarios
- La CNMC considera que la norma favorece injustificadamente a las empresas ya instaladas y es contraria a la normativa nacional y de la Unión Europea
- Recientemente, tanto la Comisión Europea como los órganos jurisdiccionales están compartiendo y confirmando el enfoque de la CNMC

Madrid, 25 de abril de 2017.- La CNMC notificó el pasado 7 de abril a la Xunta de Galicia un requerimiento previo contra diversos artículos del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia (publicado en el Diario Oficial de Galicia de 10 de febrero de 2017).

El Decreto 12/2017 regula de forma diferenciada dos modalidades de alojamientos turísticos. Por una parte, los apartamentos turísticos (cuando todos los apartamentos de la edificación están destinados al alojamiento turístico) y las viviendas turísticas (establecimientos unifamiliares aislados o chalets), a cargo de empresas de alojamiento turístico. Por otra, las viviendas de uso turístico, que se distinguen de las anteriores porque se permite que particulares las comercialicen y tienen un régimen jurídico diferente. Estas viviendas se consideraban hasta ahora como parte de la oferta de alojamiento no reglado y carecían de regulación específica.

El requerimiento que realiza la CNMC es un paso previo con el que se quiere evitar interponer un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia. La Xunta de Galicia e s t á a t i e m p o de modificar o anular las restricciones injustificadas señaladas por la CNMC para favorecer de ese modo a los consumidores y usuarios.

La CNMC está legitimada para impugnar los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y las disposiciones de rango inferior a la ley que impliquen obstáculos para que exista una competencia efectiva en los mercados.

Este es la tercera vez que la CNMC emplea la legitimación activa por obstáculos a

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

la competencia efectiva frente a normas que restringen el sector de viviendas de uso turístico. En el caso del recurso contra la normativa de la Comunidad de Madrid ha sido estimado completamente por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad.

El enfoque y la defensa de los principios de regulación económica eficiente de la CNMC está siendo compartido por los Tribunales y además por la Comisión Europea. Esta en su última comunicación “*Una Agenda Europea para la economía colaborativa*” incide en la necesidad de no introducir requisitos de acceso al mercado injustificados, innecesarios y desproporcionados.

El análisis del Decreto de la Xunta que ha realizado la CNMC conforme a la normativa de competencia y a los principios de regulación económica eficiente –recogidos en diversas leyes estatales-, pone de manifiesto diferentes obstáculos al desarrollo de una competencia efectiva:

Con respecto a los **apartamentos y viviendas turísticas**:

- Prohíbe el alquiler por habitaciones y limita el periodo de alojamiento a tres meses. Resulta contrario al derecho del empresario de organizar su actividad y de los ciudadanos de disponer de sus bienes sin restricciones injustificadas
- Subordina el acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable con características más propias de una autorización administrativa. Sin embargo, no se justifica la necesidad de esa intervención administrativa, con el consiguiente coste de recursos públicos.
- Presenta un catálogo exagerado de requisitos técnicos y servicios mínimos exigidos, que no superan el análisis de necesidad y proporcionalidad de la regulación. De esta forma, existe una carga innecesaria para operadores, que incrementa los costes y limita su libertad de autoorganización. Además, se exige tener un distintivo, una carga al operador no justificada.

En relación con las **viviendas de uso turístico**:

- Permite que los Ayuntamientos limiten el número de viviendas –o incluso las prohíba- en determinados edificios o sectores urbanísticos. Esto supone una restricción discrecional de la oferta de viviendas en su número y variedad.
- Prohíbe la cesión por habitaciones, de forma que limita el libre ejercicio de la actividad económica, restringe el número y variedad de plazas de alojamiento.
- Establece un régimen jurídico diferenciado en función de elementos temporales (estancia inferior a 30 días o cesión de al menos dos veces al año) no justificados, que no superan el test de necesidad ni proporcionalidad.

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

- Régimen de acceso a la actividad (declaración responsable) muy agravado con un conjunto de cargas adicionales que no superan el análisis de necesidad y proporcionalidad: pago de tasas, suscripción de un seguro de responsabilidad civil e inscripción en un registro.
- Catálogo de requisitos y servicios mínimos abiertamente discrecional que limita sin justificación la libertad auto-organizativa de los operadores.

Todas estas medidas elevan injustificadamente los costes de entrada en el mercado, desalientan a algunos operadores que ya estaban participando en el mercado con nuevos modelos de prestación de servicio y a otros potenciales oferentes. Se reduce así el número de competidores y los incentivos a que haya precios más eficientes y competitivos para los usuarios.

La aprobación de esta normativa restrictiva se produce en un contexto mundial de innovación tecnológica en el sector del alojamiento con finalidad turística y no turística, que afecta tanto a los operadores ya instalados como a nuevos entrantes que prestan servicios de alojamiento a través de servicios online y de economía colaborativa.

La CNMC entiende, por tanto, que, dentro del plazo legal establecido, las disposiciones afectadas deben suprimirse o modificarse para favorecer en mayor medida al interés general, de forma que no supongan un obstáculo al desarrollo de la competencia efectiva.

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.