

NOTA DE PRENSA

La CNMC requiere al Gobierno de Canarias que suprima o modifique distintos artículos de su reglamento de viviendas vacacionales

- Formula un requerimiento previo para evitar interponer un recurso contencioso-administrativo en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.
- El Decreto 113/2015 de Canarias, de viviendas vacacionales, contiene artículos que restringen la competencia efectiva en el sector de los servicios de alojamiento.
- La CNMC considera que la norma perjudica a los usuarios y privilegia injustificadamente a las empresas ya instaladas, al crear barreras a la entrada a los operadores en el mercado de viviendas vacacionales y limita su capacidad de competir.

Madrid, 18 de septiembre de 2015.- El pasado 23 de julio la CNMC notificó al Gobierno de Canarias un requerimiento previo contra diversos artículos del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 28 de mayo de 2015). El requerimiento constituye un paso previo que busca evitar la interposición de un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el caso de que el Gobierno de Canarias no modifique o anule las citadas restricciones.

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 de los que se deriven obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados.

El Decreto 113/2015 introduce una nueva regulación en las viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias. Estas viviendas venían conformando la denominada oferta de alojamiento no reglado y carecían de regulación específica.

El análisis de la norma que la CNMC ha realizado, conforme a la normativa de competencia y a los principios de regulación económica eficiente, ha puesto de manifiesto numerosos obstáculos al desarrollo de una competencia efectiva en el mercado, entre los que destacan los siguientes:

- Se excluyen del ámbito de aplicación del Reglamento aquellas viviendas situadas en suelos, zonas y urbanizaciones turísticas, que por su propia naturaleza, son zona habitual de localización de las viviendas vacacionales ofertadas antes de la entrada en vigor de la normativa. De este modo se privilegia a los establecimientos turísticos tradicionalmente instalados, que tienden a concentrarse en esas zonas, sustrayéndoles de los beneficios de la competencia y en perjuicio de los usuarios. Así mismo, la norma exige innecesariamente al arrendador habitualidad en la actividad y finalidad vacacional al arrendatario.

- Se prohíbe el alquiler por estancias o habitaciones, lo cual se considera contrario al derecho del empresario de organizar su actividad y de los ciudadanos de disponer de sus bienes sin restricciones injustificadas.
- Se establece un exhaustivo catálogo de requisitos en cuanto a las dimensiones y equipamiento de las viviendas, que constituyen una carga innecesaria para los operadores que incrementa los costes y limita su libertad de autorganización.
- Se sujeta el acceso a la actividad a un régimen de declaración responsable que tiene características más propias de los regímenes de autorización administrativa, sin que se justifique en términos de necesidad y proporcionalidad tal intensidad de intervención administrativa con el consiguiente coste de recursos públicos.
- Se exige la exhibición, en el exterior de la vivienda, de una placa distintiva de la actividad y, en el interior de la misma, de un cartel que recoja teléfonos de asistencia en caso de emergencia y las prohibiciones contempladas en el Reglamento, en español y en inglés. Se obliga también a la suscripción de un contrato escrito en español y en inglés.

Todas estas medidas elevan injustificadamente los costes de entrada en el mercado, desalentando 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.

Asimismo, la reglamentación impugnada por la CNMC del acceso y ejercicio a esta actividad obstaculiza las posibilidades de innovación por parte de los operadores, impidiendo que los consumidores, con distintos gustos, preferencias y capacidad de gasto, se beneficien de ofertas también diversas, basadas en distintas combinaciones de calidad y precio.

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, en tanto que suponen un obstáculo al desarrollo de una competencia efectiva.