

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 \(Acceso a la Sentencia\)](#).

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.