

NOTA DE PRENSA

La CNMC analiza el proyecto de regulación de las viviendas de uso turístico en Formentera

- La norma introduce fuertes restricciones al alquiler de las viviendas para uso turístico.
- Prohíbe el alquiler por habitaciones, restringe el alquiler en determinadas zonas de la isla, establece un cupo máximo de plazas y un régimen de autorización.
- Se recomienda mejorar la justificación de las medidas y evitar la discriminación entre las distintas formas de alojamiento turístico.

Madrid, 23 de julio de 2019- La CNMC ha analizado el proyecto de Reglamento regulador de los servicios de viviendas de uso turístico del Consell Insular de Formentera ([IPN/CNMC/019/19](#)).

En términos generales, debe fundamentarse mejor el proyecto de regulación sobre la base de los principios de buena regulación económica (necesidad, proporcionalidad y no discriminación).

El proyecto de regulación plantea prohibiciones y fuertes restricciones sobre la actividad de las viviendas de uso turístico. Por ello, no basta con que se mencionen genéricamente las razones que motivan tales medidas restrictivas (presión sobre el territorio, la ausencia de regulación supone un *detrimento del servicio, una deficiente calidad, intrusismo y competencia desleal*). Los principios de buena regulación¹ exigen que cuando las Administraciones públicas planteen restricciones sobre la actividad económica, se basen en estudios rigurosos que acrediten la necesidad de tales prohibiciones y descarten la existencia de medidas menos restrictivas para lograr las mismas finalidades.

La CNMC, además, ha realizado las siguientes recomendaciones al Consell Insular para mejorar la regulación proyectada:

- **No prohibir el alquiler por habitaciones.** El Tribunal Supremo ha considerado que este tipo de restricciones no está justificada².

¹ Principios de buena regulación de las Administraciones públicas (art. 129 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las AAPP, art. 4 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y art. 5 de la Ley 20/2013 de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado).

² [La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 21 de marzo de 2017, que anula el artículo 12.1 del Decreto canario 113/2015, de 22 de mayo](#), confirmada el 15 de enero por sentencia del Tribunal Supremo.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC. El texto íntegro del informe se publica en el sitio CNMC y se puede consultar mediante el vínculo que figura en la nota de prensa. Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

- **Replantear la división en zonas y los cupos para las viviendas de uso turístico.** Estas medidas son altamente restrictivas, por lo que deben justificarse adecuadamente. Pese a que se persigue asegurar la sostenibilidad medioambiental, económica, social y turística de la isla, la prohibición de ubicarse en determinadas zonas de la isla solo se aplica a las viviendas turísticas y no a otros establecimientos turísticos tradicionales; por ello, se recomienda justificar esta diferencia de trato. Por otra parte, la CNMC ha considerado que si se pretende corregir externalidades, es preferible utilizar otros mecanismos más proporcionados que los cupos, como pueden ser las tasas³.
- **Eliminar la prohibición de alquilar más de 60 días.** Se recomienda replantear esta prohibición porque no tiene justificación aparente. Prohibir que las viviendas se alquilen más de 60 días al año previsiblemente impedirá que se alquilen durante las épocas de menor afluencia turística, lo que no parece justificado por las razones invocadas en el proyecto.
- **Evitar un régimen de autorización de facto.** Pese a que el proyecto apuesta por un régimen de declaración responsable para las viviendas de uso turístico, añade una serie de requisitos que, de facto, lo convierten en un régimen de autorización.
- **Replantear las exigencias de domicilio y seguros.** El proyecto exige a las comercializadoras de viviendas turísticas disponer de un domicilio en la isla y de un seguro de 300.000 euros. Estas exigencias no parecen justificadas.
- **Replantear la exhaustividad de las prescripciones técnicas.** El proyecto de reglamento recoge un exhaustivo catálogo del equipamiento mínimo (dimensiones mínimas de las estancias, la fijación del equipamiento básico de la sala de estar, el mobiliario mínimo de dormitorios, baños y cocina). Esta regulación tan detallada carece de justificación desde la óptica de los principios de buena regulación.

La CNMC es el organismo independiente supervisor de los mercados, que promueve una competencia efectiva y una regulación eficiente en beneficio de los ciudadanos. Este informe se emite a solicitud del Consell Insular de Formentera, en ejercicio de las competencias consultivas de la CNMC en aplicación del artículo 5.2.a) de la Ley 3/2013.

³ [CNMC \(2018\), Estudio sobre regulación de viviendas de uso turístico en España](#) (págs. 49-50).