



**IPN/CNMC/007/15 INFORME SOBRE EL
PROYECTO DE DECRETO DEL GOBIERNO
DE ARAGÓN POR EL QUE SE APRUEBA EL
REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO
TURÍSTICO EN ARAGÓN**

16 de abril de 2015

Índice

I. ANTECEDENTES	3
II. CONTENIDO	4
III. VALORACIÓN	6
III.1. Observaciones generales.....	6
III.1.1 Modalidad de la cesión de la vivienda	8
III.1.2 Exigencias de identificación	9
III.1.3 Régimen de autorización administrativa: Declaración responsable e inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.....	9
III.1.4 Requisitos técnicos y exigencias de identificación no justificadas .	10
III.1.5 Presunción de aplicabilidad del Reglamento	11

La Sala de Competencia del Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante, CNMC), en su reunión de 16 de abril de 2015, ha aprobado el presente **Informe relativo al proyecto de Decreto del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón**, en el que se analizan las implicaciones del mismo desde el punto de vista de la competencia efectiva en los mercados y la regulación económica eficiente.

La solicitud de informe tuvo entrada en esta Comisión el 13 de marzo de 2015. La documentación recibida consiste en el proyecto de Decreto, junto con la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

Este informe se aprueba a solicitud del **Departamento de Economía y Empleo del Gobierno de Aragón** en ejercicio de las competencias consultivas de la CNMC en el proceso de elaboración de normas que afecten a su ámbito de competencias en los sectores sometidos a su supervisión, en aplicación del artículo 5.2 a) de la [Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia](#).

I. ANTECEDENTES

El proyecto de Reglamento tiene por objeto la regulación de las denominadas viviendas de uso turístico definidas por la regulación autonómica¹ como *“aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa²”*.

La cesión de vivienda en condiciones de uso inmediato ha venido estando regulada por la regulación estatal en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) hasta su modificación mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Dicha ley introduce un nuevo apartado e) en el art. 5 de la LAU que establece una exclusión adicional al ámbito de aplicación de la LAU para las denominadas viviendas de uso turístico³, remitiéndolas a un régimen específico : *“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en*

¹ Artículo 40 bis del Texto Refundido de la Ley del Turismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril.

² Esto es, el alquiler privado de viviendas que venían conformando la denominada oferta de alojamiento no reglado.

³ Aunque no se utiliza el término de *“vivienda de uso turístico”* se establece una definición implícita que la normativa sectorial de Aragón más adelante recogió.

condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”

Esta modificación está argumentada en el preámbulo de dicha Ley en el sentido de que “*en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.*”

La **necesidad del Proyecto de Reglamento**, de acuerdo con el preámbulo y con la Memoria, deriva, precisamente, de la necesidad de establecer este régimen específico tras **la exclusión expresa de la LAU y su remisión a la normativa sectorial**. La normativa sectorial en la materia se estableció a través de la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modifica el [Texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón](#). Se definen, por primera vez, las viviendas de uso turístico⁴ (art. 40 bis) al tiempo que se incluyen expresamente en la modalidad de establecimientos extrahoteleros (art. 35 y 36).

Por último, cabe indicar que la CNMC viene realizando una labor de seguimiento y revisión del conjunto de normativa estatal o autonómica que pudiera estar regulando la materia. De hecho, la regulación de las viviendas de uso turístico no es una singularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón sino que otros legisladores autonómicos han realizado una regulación análoga no exenta de restricciones desde el punto de vista de la promoción de la competencia y la regulación económica eficiente⁵ que han motivado incluso el recurso, contemplado en el art. 5.4 de la Ley 3/2013, a la legitimación activa ante la jurisdicción contenciosa-administrativa.

II. CONTENIDO

⁴ “1. Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y las características que se determinen reglamentariamente. 2. Las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias. 3. El cumplimiento por parte de las viviendas de uso turístico de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado” (Artículo 40 bis del Texto Refundido de la Ley del Turismo de Aragón. Viviendas de uso turístico.)

⁵ Por poner sólo el ejemplo más significativo, el [Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid](#) ha sido recientemente [impugnado por esta CNMC](#).

El borrador de Decreto se compone de un artículo único, que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, y dos disposiciones finales, que se refieren, de una parte, a la habilitación normativa en el desarrollo y ejecución del Decreto y, de otra, a la entrada en vigor (tres meses tras la publicación).

El Reglamento se divide en cuatro capítulos, una disposición adicional y un Anexo.

El Capítulo I, referido a las disposiciones generales, se ocupa del objeto y ámbito de aplicación del Reglamento, de las definiciones aplicables, de las características de la cesión de uso de las viviendas y de los derechos y deberes inherentes a los titulares y clientes.

Resulta especialmente destacable la **definición de las viviendas de uso turístico**, similar a la del Texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón antes citado, que efectúa el proyecto de Reglamento con las siguientes notas (art. 2.a): **i) inmuebles cedidos de modo temporal por sus propietarios a terceros para su alojamiento turístico; ii) amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato; iii) comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística; y iv) con una finalidad lucrativa.**

El Capítulo II se ocupa de las características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico. En él se establecen las condiciones de habitabilidad y seguridad; los requisitos de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas; la capacidad de alojamiento máximo por persona/metros cuadrados; las exigencias y condiciones de instalaciones y suministro de las viviendas; la atención de consultas y el servicio urgente de asistencia y mantenimiento para los clientes; el régimen de precios y reservas; las prohibiciones que se establecen a los clientes; y la identificación de las viviendas de uso turístico mediante un concreto pictograma y el número de signatura que corresponda a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.

El Capítulo III establece el procedimiento de inicio y de ejercicio de la actividad, conforme al régimen de declaración responsable y la inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, ambos aspectos establecido con carácter general para los establecimientos turísticos por el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

El Capítulo IV recoge las previsiones del régimen sancionador, de conformidad con lo dispuesto en el Título Sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

La disposición adicional única específica que los propietarios y, en su caso, gestores de las viviendas de uso turístico que se desarrollen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir en todo momento

con lo prescrito en la Ley sobre Propiedad Horizontal y en su normativa de desarrollo.

El Anexo, finalmente, recoge y plasma las características específicas del pictograma identificativo que deben contar las viviendas de uso turístico y reflejarlo en su exterior.

III. VALORACIÓN

III.1. Observaciones generales

La actividad de **alquiler de viviendas por particulares** con fines turísticos no es un fenómeno novedoso aunque resulta destacable la tendencia creciente⁶ de su utilización frente a los canales de oferta turística tradicionales. Esta actividad constituye una modalidad de alojamiento susceptible de ser enmarcada en la denominada *economía colaborativa*⁷, donde los particulares intercambian bienes y servicios que permanecen ociosos o potencialmente infrautilizados a cambio de una contraprestación. Se trata así de una forma de obtener un valor monetario a partir de unos bienes, en este caso viviendas, susceptibles de una mayor utilización y rendimiento.

La oferta de alquiler de viviendas de uso turístico conlleva, con carácter general, **importantes beneficios**⁸ desde el punto de vista de la promoción de la

⁶ Según las [últimas estadísticas de Frontur](#), el conjunto turistas que se alojan en viviendas alquiladas muestra un crecimiento interanual del 20,7 % frente a un crecimiento total de entrada de turistas del 5,3%.

⁷ Este nuevo modelo de consumo viene emergiendo entre otros motivos, por el impulso y aprovechamiento de las potencialidades de las tecnologías de la información y las comunicaciones, especialmente internet, que elimina muchas de las barreras al intercambio gracias a la reducción de los costes de transacción y de intermediarios, las facilidades que brinda al consumidor por su inmediatez y el bajo coste de las transacciones, o la mejora de la información disponible –en particular por los sistemas de señalización y de reputación de oferentes entre consumidores y usuarios de estas viviendas- que permiten una mayor comparación de la oferta. También se argumenta la existencia de un cambio cultural donde existe una mayor preferencia por el uso y utilización y de recursos más que la propiedad o el efecto de la caída de la renta disponible y de las restricciones crediticias en los consumidores. A este respecto pueden examinarse los [documentos de la consulta pública lanzada por la CNMC en el marco de su estudio](#) en ejecución sobre la llamada economía colaborativa. o la entrada en el [blog de la CNMC](#) titulado “Economía colaborativa y regulación” de 16 de julio de 2014.

⁸ Supone, en primer término, una **mayor y más variada oferta** de alojamiento turístico al suponer la entrada de nuevos operadores en el mercado de alojamiento turístico, lo que disciplina a los proveedores de alojamiento (en particular a los tradicionales) a contraer márgenes y precios e induce a una mayor esfuerzo en la inversión e innovación. Lo cual tiene **importantes beneficios para los consumidores** al poder acceder a servicios de alojamiento de mayor calidad, menos costosa y de una mayor variedad, y por tanto suponiendo una mayor adecuación a las preferencias y una mayor utilidad marginal del consumidor. En segundo lugar, en buena medida por el aprovechamiento de las posibilidades de internet y de plataformas tecnológicas, aumenta la información disponible y su calidad, con lo que se **reducen los costes de transacción** y

competencia y la regulación económica eficiente toda vez que: i) supone una mayor oferta para el consumidor; ii) constituye una asignación más eficiente de los recursos infrautilizados; iii) genera externalidades positivas –como las medioambientales- al crear un modelo de consumo basado más en el uso y no en la propiedad; iv) reduce los costes de transacción y los problemas de información asimétrica gracias a los sistemas de reputación; v) promueve la innovación; vi) propicia una posible reducción de precios y márgenes; vii) produce efectos favorables para la competencia entre los operadores tradicionales incumbentes a los que se les obliga a innovar y a reducir sus márgenes y precios.

Desde una perspectiva teórica, una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva⁹. A este respecto, se considera procedente señalar los siguientes puntos:

- a. La ausencia de regulación podría ser, en algunos casos, la solución óptima.
- b. Si se diera una respuesta regulatoria, se debe primar el interés general, no el interés de un grupo de operadores económicos.
- c. Sólo habría que considerar una respuesta regulatoria proporcionada si existen fallos de mercado (como la presencia de externalidades, información asimétrica u otros); si el mercado por sí mismo no puede alcanzar objetivos de interés público; o existe tratamiento asimétrico respecto a operadores sujetos a obligaciones de servicio público.

aumentan las posibilidades de comparación. Además se reducen los **problemas de información asimétrica** gracias a los sistemas de reputación y señalización entre consumidores. En tercer lugar, constituye una **asignación más eficiente** de recursos infrautilizados, como sería el caso de una vivienda particular que queda vacía durante periodos de tiempo. Por último, genera **externalidades positivas**. De una parte, externalidades como las medioambientales al crear un modelo de consumo basado más en el uso y no en la propiedad. De otra, externalidades positivas en otros sectores relacionados con el alojamiento turístico como la restauración o el comercio motivadas por una mayor renta disponible (gracias al menor precio del alojamiento) y a la mayor demanda que se crea.

⁹ El **art. 38 de la Constitución Española** reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado y al mismo tiempo se encomienda a los poderes públicos a su garantía y protección. Por ello **resulta necesario que en la elaboración de las normas y, en general, las AAPP impulsen el incremento de la competencia, mediante marcos regulatorios que favorezcan la misma y la eficiencia en los mercados**, evitando que determinadas disposiciones regulatorias puedan introducir distorsiones alterando con ello el juego competitivo. A mayor abundamiento, el artículo 4 de la **Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible**: “en el ejercicio de la iniciativa normativa, el conjunto de las Administraciones Públicas actuará de acuerdo con los principios de *necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia*. En la iniciativa normativa quedará suficientemente motivada la adecuación a dichos principios”.

- d. La respuesta por parte de las autoridades no tiene por qué consistir en más regulación para los nuevos entrantes, sino que podría centrarse en reducir los requisitos para los operadores tradicionales cuando estos requisitos sean innecesarios o desproporcionados.

El Proyecto de Decreto analizado regula la figura de las viviendas de uso turístico, expresamente previsto en el art. 40 bis del TR de la Ley del Turismo de Aragón. Desde el punto de vista de la regulación económica eficiente y la promoción de la competencia **se advierten diversos aspectos susceptibles de mejora**, fundamentalmente referidos **a los condicionantes de acceso y ejercicio de la actividad**:

III.1.1 Modalidad de la cesión de la vivienda

Se establece un **periodo máximo inferior o igual a un mes de duración** (art. 2.c) y la **prohibición de la cesión por estancias** (art. 3). Se trata de dos restricciones que no cuentan con justificación¹⁰ ni en el preámbulo ni en la MAIN. Constituye una limitación tanto del número de operadores que podrían ofertar sus servicios en el mercado como de las posibilidades de elección de los consumidores finales. Además supondría una restricción a la capacidad para competir de operadores, tanto instalados como nuevos entrantes.

Desde este punto de vista, una medida es innecesaria cuando la precisión del objetivo perseguido resulta deficiente o cuando no existe nexo causal entre la restricción y aquél. La ausencia de proporcionalidad significa que la restricción a la competencia, que siempre conlleva un perjuicio en términos de bienestar económico, supone un coste excesivo en relación con el supuesto beneficio derivado de la introducción de la restricción, al existir alternativas plausibles menos gravosas para la competencia, incluida, en su caso, la no regulación.

Si la justificación que fundamenta estas decisiones se refiere a la lucha contra el intrusismo o la competencia desleal, o contar con datos estadísticos de este sector (algunos de los objetivos que parecen amparar este Decreto en general¹¹), cabe recordar que ya existe normativa al respecto que podría aplicarse (como normas sobre competencia desleal y de control fiscal). De otra parte, cabe recordar que un control de la oferta de servicios por la Administración sería contrario a la Directiva de servicios¹².

¹⁰ Si bien el TR Ley del Turismo de Aragón, en su definición de viviendas de uso turístico (art. 40 bis) establece que no se permitirá la cesión por estancias sino que las viviendas deberán ser cedidas al completo.

¹¹ Recogidos en las pag. 1 y 7 de la MAIN, aunque no estén recogidos explícitamente dentro de la necesidad de promulgación de la norma cabe argumentar que se trata de objetivos implícitos

¹² **Art. 14 de la Directiva de Servicios** señala entre sus requisitos prohibidos para el acceso a una actividad el que se exija acreditar la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado: “*Los Estados miembros no supeditarán el acceso a una actividad de*

En resumen, se recomendaría que estas exigencias se sometieran a una evaluación desde la óptica de los principios de mínima restricción competitiva y de regulación económica eficiente y, en caso de no superarse, proceder a su eliminación.

III.1.2 Exigencias de identificación

El proyecto de Reglamento contiene exigencias sobre identificación de las viviendas (art. 13 y Anexo) y la obligación de colocación y exhibición de un **pictograma** en el exterior de las viviendas **con las siglas “VUT”** (conforme al modelo y especificaciones del Anexo), acompañado del número de *signatura correspondiente* a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.

Esta exigencia podría crear cierta conflictividad vecinal que entorpecería el ejercicio de la actividad y además no parece justificada: si lo que se pretende es llevar a cabo un control estadístico de las mismas se puede utilizar el cauce de la consulta al Registro de turismo de Aragón que se contempla en la normativa. Tampoco parece exigirse identificación a este respecto en las viviendas sujetas a alquiler por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos por lo que no se acierta a comprender la racionalidad de esta diferencia de trato. Se recomendaría un replanteamiento.

III.1.3 Régimen de autorización administrativa: Declaración responsable e inscripción en el Registro de Turismo de Aragón

Tanto la actividad de turismo como el servicio de alquiler de inmuebles se encuentran sujetos a la Directiva 2006/123, de 12 de diciembre, relativa a los servicios del mercado interior y a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

El proyecto de Reglamento exige, con carácter previo al inicio de la actividad de la cesión de la vivienda así como ante cualquier modificación o reforma de una

servicios o su ejercicio en sus respectivos territorios al cumplimiento de los siguientes requisitos: [...] 5) aplicación, caso por caso, de una prueba económica consistente en supeditar la concesión de la autorización a que se demuestre la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica fijados por la autoridad competente; esta prohibición no afectará a los requisitos de planificación que no sean de naturaleza económica, sino que defiendan razones imperiosas de interés general; [...]. Asimismo, conforme al artículo 10.e) de la Ley 17/2009 (al que también se remite el artículo 18.2.g de la Ley 20/2013, de garantía de la unidad de mercado): *“En ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de lo siguiente: e) Requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica fijados por la autoridad competente o a que se comercialicen productos o servicios de un tipo o procedencia determinada. Las razones imperiosas de interés general que se invoquen no podrán encubrir requisitos de planificación económica.”*

vivienda, la formalización de una **declaración responsable** y, adicionalmente, figurar en un **Registro**, de conformidad con la normativa turística autonómica¹³. Esta exigencia supone someter la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico a un **régimen de autorización administrativa**, de conformidad con los artículos 4.6 y 9 y el considerando 39 de la Directiva 2006/123¹⁴, así como de los art. 3.8 y 5 de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Sin perjuicio de que el tipo de régimen exigido presente menores cargas para el operador que el tradicional de autorización no se advierte ni en el preámbulo del proyecto de reglamento ni en la MAIN la justificación concreta de la medida o del objetivo de interés general que se pretende satisfacer.

Cabe recordar que la Directiva de Servicios impone a los Estados Miembros en estos casos en los que se supedita administrativamente el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio las condiciones de: i) no discriminación; ii) justificación por una razón imperiosa de interés general; iii) no existencia de medidas alternativas menos restrictivas¹⁵. Sería por ello necesaria una fundamentación a este respecto.

III.1.4 Requisitos técnicos y exigencias de identificación no justificadas

¹³ Fundamentalmente, el TR Ley del Turismo de Aragón (art. 27 y ss.).

¹⁴ Considerando 39 DS: “El concepto de «régimen de autorización» debe abarcar, entre otros, los procedimientos administrativos mediante los cuales se conceden autorizaciones, licencias, homologaciones o concesiones, pero también la obligación, para poder ejercer una actividad, de estar inscrito en un colegio profesional o en un registro, en una lista oficial o en una base de datos, de estar concertado con un organismo o de obtener un carné profesional. La concesión de una autorización puede ser resultado no solo de una decisión formal, sino también de una decisión implícita derivada, por ejemplo, del silencio administrativo de la autoridad competente o del hecho de que el interesado deba esperar el acuse de recibo de una declaración para iniciar la actividad en cuestión o para ejercerla legalmente”.

¹⁵ Art. 5 de la Ley 17/2009: “La normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o del ejercicio de la misma no podrá imponer a los prestadores un régimen de autorización, salvo excepcionalmente y siempre que concurran las siguientes condiciones, que habrán de motivarse suficientemente en la Ley que establezca dicho régimen.

a. No discriminación: que el régimen de autorización no resulte discriminatorio ni directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o de que el establecimiento se encuentre o no en el territorio de la autoridad competente o, por lo que se refiere a sociedades, por razón del lugar de ubicación del domicilio social;

b. Necesidad: que el régimen de autorización esté justificado por una razón imperiosa de interés general, y

c. Proporcionalidad: que dicho régimen sea el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, en particular cuando un control a posteriori se produjese demasiado tarde para ser realmente eficaz. [...]”

El proyecto de Reglamento contiene un **variado conjunto de exigencias técnicas no justificadas** que pueden suponer una restricción de la oferta y una carga desproporcionada para los oferentes actuales (habitabilidad, seguridad, capacidad, atención a consultas). En todas ellas, se recomendaría una mayor justificación de las causas que las fundamentan desde la óptica de los principios de mínima restricción competitiva y de regulación económica eficiente.

En particular, cabría recomendar justificar adecuadamente los criterios que se han considerado al establecer las exigencias relativas a la **capacidad máxima de alojamiento** de las viviendas (el número máximo de personas en función de los metros cuadrados, art. 8) y en función de qué estándares o criterios (si es que se ha utilizado) se han establecido.

III.1.5 Presunción de aplicabilidad del Reglamento

Se realiza, en el art. 4.3¹⁶ del Decreto, la presunción de que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este Reglamento simplemente porque i) se haya promocionado o comercializado a través de canales de oferta turística; **o bien** ii) se ceda por un periodo igual o inferior a un mes por usuario. Se alerta de un posible error de redacción al establecer dos requisitos alternativos –y no acumulativos, al contrario de como establece la definición del art. 2 de la misma norma- para que una vivienda de uso turístico se entienda sujeta a la aplicación de este Reglamento.

¹⁶ Art. 4.3 del proyecto de Decreto: “Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este Reglamento cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística, o cuando se ceda por un período igual o inferior a un mes por usuario”.

