

El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula, a instancias de la CNMC, las restricciones más relevantes de la regulación de viviendas vacacionales de Canarias

- El Tribunal anula varios preceptos del Reglamento autonómico de viviendas vacacionales por vulnerar la libre competencia
- Se trata de la segunda sentencia de los Tribunales referente al sector de viviendas turísticas en la que se estiman los argumentos de la CNMC
- La Comisión es partidaria de agotar las vías de diálogo con las Administraciones implicadas de forma previa a la interposición de los recursos judiciales.
- La CNMC insiste en la conveniencia de que las Administraciones Públicas cumplan los principios de regulación económica eficiente y favorecedora de la competencia en todas sus actuaciones

Madrid, 26 de abril de 2017.- El Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha estimado sustancialmente el recurso interpuesto por la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) en [noviembre de 2015](#), contra el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El [Decreto 113/2015 de Canarias](#), publicado el 28 de mayo de 2015, introdujo una nueva regulación en el sector de viviendas vacacionales. Esto es, el alquiler privado de viviendas, que previamente no estaban sometidas a ninguna regulación.

La CNMC consideró que, de acuerdo con la normativa de promoción de la competencia y los principios de regulación económica eficiente, el decreto introducía numerosos obstáculos al desarrollo de una competencia efectiva en el mercado, en perjuicio del bienestar de los ciudadanos.

Entre los más importantes, el Decreto del Gobierno de Canarias impedía que las viviendas vacacionales se establecieran en zonas turísticas. Además, las excluía de las zonas donde se localizan los hoteles y los apartamentos, prohibía el alquiler de habitaciones de forma separada; y exigía para poder ofrecer un alojamiento de este tipo una declaración responsable supeditada a la inscripción en un registro.

Con el fin de mejorar la normativa y evitar la interposición del recurso, la CNMC ofreció la máxima colaboración a este respecto y [requirió el 23 de julio de 2015 al Gobierno de Canarias que suprimiera o modificara artículos concretos](#) que restringían la competencia en el sector de los servicios de alojamiento. Ante la negativa de modificación del Decreto, [la CNMC interpuso en noviembre de 2015](#)

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

[recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.](#)

Solicitud de anulación de diversos artículos

En dicho recurso, se solicitó la anulación de diversos preceptos del Reglamento de Canarias por constituir restricciones a la competencia contrarias a la normativa de promoción de la competencia efectiva. El recurso se acompañó de un [Informe Económico](#) en el que se analizaron los efectos y la falta de justificación de esta regulación restrictiva.

El informe mostraba cómo la entrada en el mercado de las viviendas vacacionales estaba dinamizando el alojamiento turístico en las Islas Canarias de forma considerable, con una mayor variedad en la oferta, precios más eficientes y mejor calidad en los servicios.

El Tribunal Superior de Justicia de Canarias se ha pronunciado recientemente sobre la cuestión y ha estimado las principales reivindicaciones de la CNMC, anulando por sentencia los siguientes preceptos:

- **Anula la prohibición de que existan viviendas vacacionales en las zonas turísticas o de uso mixto.** Para el Tribunal, la prohibición infringe la libertad de empresa, ya que no le encuentra sentido a la exclusión de viviendas vacacionales en ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística. La única explicación que le encuentra, en consonancia con el análisis de la CNMC, es la de favorecer a los operadores turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas.
- **Permite el alquiler por habitaciones de forma separada,** y anula así el artículo que lo prohibía por lesionar la competencia. Según el Tribunal, la prohibición no está justificada y lo único que persigue, de manera evidente, es evitar que se ofrezca en el mercado un producto que por su mejor precio compita con los del alojamiento hotelero.
- **Suprime la obligación de inscripción en un Registro previo al inicio de la actividad.** El Decreto no permitía el inicio de la actividad de alojamiento hasta que la vivienda, una vez presentada la declaración responsable, no estuviera inscrita en el Registro por la Administración Autónoma.

La CNMC está legitimada por el [artículo 5.4 de la Ley 3/2013 de la CNMC](#) 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.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC

Reproducción permitida solo si se cita la fuente.

La CNMC está a disposición de las autoridades canarias para seguir colaborando en la búsqueda de una regulación más eficiente que permita un adecuado cumplimiento de los principios y libertades que a todos nos protegen.

*Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula a la CNMC
Reproducción permitida solo si se cita la fuente.*