

NOTA DE PRENSA

La CNMC recurre la normativa urbanística municipal de viviendas turísticas de Madrid, Bilbao y San Sebastián

- La CNMC considera que la normativa aprobada en estas tres ciudades no protege adecuadamente a los ciudadanos.
- La CNMC pidió a los tres ayuntamientos que modificaran los aspectos más problemáticos de sus normas para evitar la interposición del recurso contencioso-administrativo.

Madrid, 7 de agosto de 2018.- La CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) ha acordado impugnar la reciente normativa urbanística municipal de Madrid, Bilbao y San Sebastián¹, al considerar que las normas de estos Ayuntamientos son contrarias a la competencia y a los principios de regulación económica eficiente, y perjudican a los consumidores y usuarios.

La CNMC, antes de la impugnación, envió requerimientos previos a los tres Ayuntamientos afectados para que justificaran la necesidad y la proporcionalidad de una serie de restricciones impuestas a la hora de alquilar apartamentos y viviendas turísticas, o para que, directamente, anularan esos requisitos.

De esta forma, la CNMC pretendía evitar tener que recurrir las normas ante los tribunales. Sin embargo, al no haber sido contestados satisfactoriamente, la CNMC ha presentado el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

Normativa de Madrid, Bilbao y San Sebastián

En el caso de **Madrid**, la norma del Ayuntamiento exige una licencia para poder alquilar apartamentos y viviendas turísticas. Por otro lado, establece un periodo de un año, ampliable a otro más, hasta que se puedan otorgar de nuevo licencias en determinados distritos de la capital: en el distrito Centro, para toda clase de hospedaje, y en Palos de Moguer, Recoletos, Goya, Trafalgar y Argüelles para viviendas de uso turístico.

En el caso de **Bilbao**, solo pueden ser viviendas de uso turístico las plantas bajas o primeras de los inmuebles, salvo que tengan acceso independiente a la calle. Además, se exige autorización y registro para las viviendas de uso turístico y límites para las mismas. También se incluyen otros obstáculos, como exigencias de oferta máxima de tres habitaciones por vivienda y limitación a edificios de uso residencial.

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

En el caso de **San Sebastián**, la normativa limita también las viviendas de uso turístico a las plantas bajas o primeras de los inmuebles salvo que tengan acceso independiente a la calle. Además, la normativa prohíbe nuevas viviendas turísticas en algunas zonas del centro de la ciudad.

Efectos sobre la competencia

Todas estas medidas tienen efectos restrictivos sobre la competencia en las tres ciudades, al impedir la entrada de nuevos operadores y consolidar a los oferentes de alojamientos turísticos ya instalados. Ello provocará precios más elevados en el alojamiento turístico y reducirá la calidad, la inversión y la innovación en los alojamientos turísticos de estas tres ciudades.

La CNMC considera que estas medidas no garantizan una mayor calidad de los alojamientos turísticos ni protegen adecuadamente a los ciudadanos. En ninguno de los tres casos se especifican con claridad los objetivos de interés general que se persiguen ni se justifica que las medidas elegidas sean las más idóneas para lograrlos.

La legitimación de la CNMC

La CNMC puede impugnar ante los Tribunales de Justicia las disposiciones generales con rango inferior a Ley y que presenten obstáculos para que exista una competencia efectiva en el mercado, tal como establece el artículo 5.4 de la Ley 3/2013 de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

La CNMC es el organismo independiente regulador de los mercados y que garantiza y promueve una competencia efectiva.

ⁱ *El Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 1 de febrero de 2018, de la ciudad de Madrid. La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao. La Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, aprobada el 1 de marzo de 2018 por el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián.*