

NOTA DE PRENSA

La CNMC publica el informe sobre el proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en Murcia

- La Región de Murcia ha procedido a legislar en materia de viviendas de uso turístico.
- El Decreto busca acabar con la oferta *alegal*, mejorar la calidad del servicio, así como evitar el intrusismo y la competencia desleal.
- El informe analiza las implicaciones del proyecto normativo desde el punto de vista de la competencia efectiva en los mercados y la regulación económica eficiente.

Madrid, 25 de febrero de 2019- La CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia), a solicitud del Instituto de Turismo de la Región de Murcia, ha emitido un informe sobre el borrador de Decreto por el que se regulan las viviendas turísticas, pronunciándose así sobre los efectos en la competencia efectiva y la regulación económica eficiente, ([IPN/CNMC/002/19](#)).

El proyecto de decreto establece un régimen específico de las viviendas de uso turístico, tras su exclusión expresa de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#). El texto pretende hacer frente a la oferta *alegal* de alojamientos turísticos en la región, con el fin de regularizar a los titulares de este tipo de actividad colocándolos en el mercado en igualdad de condiciones que el resto del entramado turístico. Además, se busca precisamente asegurar una prestación de servicio de calidad y evitar el intrusismo y la competencia desleal.

La CNMC se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre asuntos relacionados con el sector, insistiendo en que la regulación de esta actividad se debe conjugar con la libertad en la actividad económica del artículo 38 de la Constitución Española.

Recientemente, la CNMC publicó un estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España ([E/CNMC/003/18](#) y [nota de prensa](#)) en el que se alertaba de la disparidad normativa sobre esta materia y de la excesiva regulación tanto autonómica como local de este tipo de alojamientos.

Propuesta normativa de la Región de Murcia.

El propósito de la normativa es la definición de la vivienda de uso turístico como aquellas que se encuentran en suelo de uso residencial, amuebladas y equipadas, comercializadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad con fines vacacionales. Asimismo, se establecen unos requisitos

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.

obligatorios para que las viviendas puedan ser calificadas como de uso turístico.

Este tipo de exigencias son susceptibles de convertirse en barreras de acceso potencialmente injustificadas que pueden desvirtuar el libre juego competitivo, en cuanto incrementan los costes de acceso al mercado y ejercicio de la actividad.

La Comisión propone los siguientes puntos, susceptibles de mejora:

- **Modalidad de la cesión de la vivienda en su totalidad.** Esta barrera de entrada debe replantearse ya que impide una asignación más eficiente de los recursos habitacionales infrautilizados y reduce el acceso a un alojamiento a un precio inferior al de una vivienda completa y de prestaciones más variadas. Además, no tiene en cuenta las nuevas formas de hacer turismo o las preferencias de los usuarios.
- **Limitación de cesión por un máximo de tres meses.** Esta medida no responde a un posible fallo de mercado ni tampoco tiene un amparo legal justificado. Constituye una restricción no justificada y se recomienda su 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.
- **Circunscripción a suelo de uso residencial.** Falta claridad cuando se establece la obligación de que las viviendas estén ubicadas en suelo residencial. Sin una justificación mayor o aclaración de la compatibilidad de usos independientemente de las zonas en donde se ubiquen, parecería que se podría estar excluyendo a las zonas turísticas, lo que podría favorecer a otras empresas del sector turístico ya asentadas. Se recomienda una aclaración a este respecto o al menos que se mencione que no se producirá una zonificación que pueda beneficiar o sobreproteger a una zona en detrimento de otra.
- **Exigencia de disponer de seguro de responsabilidad civil.** Se recomienda la revisión de las referencias a la obligatoriedad del seguro para los titulares de viviendas que no sean empresas turísticas. En ese sentido, cabría cuestionarse igualmente la cuantía “fija” por siniestro de 300.000 euros, sin atender a posibles circunstancias de graduación.
- **Régimen de autorización administrativa - declaración responsable.** La inscripción en un registro puede acarrear un desfase temporal entre la declaración responsable y la puesta en marcha de la actividad. Se recomienda asegurar que la inscripción no va a suponer una demora a la hora de comenzar la actividad.

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.

- **Exhaustividad de las prescripciones técnicas.** Los estándares fijados deben permitir la existencia de distintas combinaciones de precio y calidad del servicio, evitando la fijación de estándares innecesarios que excluyan de forma injustificada a operadores del mercado, incrementando los costes para los usuarios. En este sentido, debe recordarse que actualmente los sistemas de valoración por usuarios, usando criterios reputacionales, pueden ayudar a modular la calidad de los alojamientos, como recurso alternativo a la fijación de estándares demasiado restrictivos reglamentariamente.

La CNMC es el organismo independiente regulador de los mercados y que garantiza y promueve una competencia efectiva. Este informe se emite a solicitud del Gobierno de Aragón, en ejercicio de las competencias consultivas de la CNMC 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.

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.