



---

**Universidad de Valladolid**

**Facultad de Ciencias Económicas y  
Empresariales**

Trabajo de Fin de Grado

**Grado en Administración y Dirección de  
Empresas**

**La competencia desleal en el  
supuesto de AIRBNB**

Presentado por:

***María Gutiérrez Gallego***

Tutelado por:

***Benjamín Peñas Moyano***

*Valladolid, 29 de Junio de 2016*

# ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	2
2. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN .....	4
3. ¿SE PUEDE CONSIDERAR COMPETENCIA DESLEAL? .....	9
3.1 Distintos mercados .....	11
3.2 Mismo mercado.....	12
4. ¿CÓMO ESTÁ LA SITUACIÓN EN EL RESTO DEL MUNDO? .....	18
4.1 Unión europea.....	18
4.2 Estados Unidos.....	23
5. PROPUESTA DE SOLUCIÓN .....	25
6. CONCLUSIONES .....	30
7. BIBLIOGRAFÍA.....	31

# 1. INTRODUCCIÓN

En la actualidad el comportamiento de los consumidores está cambiando y esto ha propiciado la aparición de nuevas formas de entender el mercado y la economía.

Diferentes factores como pueden ser la crisis económica, la incorporación de internet a nuestras vidas, nuevos movimientos sociales, la concienciación medioambiental, etc, han originado nuevas maneras de relacionarse, intercambiar y monetizar habilidades y/o bienes económicos.

El consumo colaborativo es uno de estos nuevos movimientos y está revolucionando el mercado. Es por esta razón por la que se pueden encontrar, casi a diario y en cualquier medio de comunicación de todo el mundo, noticias, documentales y congresos que tratan sobre ello, pero que no siempre hablan de revolución en el sentido positivo de la palabra.

A toda novedad, que crece a la rapidez que está creciendo este tipo de consumo, siempre le acompañan, en sus inicios, un vacío legal -que aún está por solucionar- y el miedo de los competidores que ya se encontraban en el mercado.

Pero, ¿qué es la economía colaborativa? La economía o consumo colaborativo se definen como una interacción entre dos o más sujetos, a través de medios digitalizados o no, que satisface una necesidad real o potencial, a una o más personas. Aparte de esta definición, podemos encontrar otras definiciones o aportaciones como la que hace Thomas Friedman –periodista del New York Times-, el cual sostiene que <<la economía colaborativa crea nuevas formas de emprender y también un nuevo concepto de la propiedad>>; Miguel Ángel García Vega, periodista del periódico El País, defiende que <<para algunos, el consumo colaborativo es una respuesta a la inequidad y la ineficiencia del mundo –el 40% de los alimentos del planeta se desperdicia o los coches particulares pasan el 95% de su tiempo parados>>; y Rodolfo Carpentier - inversor español en nuevos negocios- ha apuntado que gracias al consumo colaborativo mucha gente puede acceder a bienes y servicios que no pueden tener y se conforman con probarlos. Con estas últimas aportaciones a la definición principal podemos entender por qué ha nacido en esta época de crisis y por qué está teniendo tanto éxito.

El problema de este movimiento radica en la incertidumbre regulatoria que se está dando en los sectores en los que ha empezado a operar. Existen dudas y un vacío legal en cuanto a contribuciones impositivas, cobertura de seguros y responsabilidad legal, que dejan libertad a la práctica de actividades que pueden desencadenar situaciones de competencia desleal.

La finalidad de este trabajo es el estudio de la posible existencia de competencia desleal en la economía colaborativa en el mercado inmobiliario. La razón por la que he elegido esta materia es porque creo que es un asunto realmente interesante y que se encuentra de actualidad, por lo que puedo ir viendo las aplicaciones en casos reales. El que me centre en el campo de la vivienda es porque el estudio de la competencia desleal dentro del consumo colaborativo en su conjunto es muy amplio e inabarcable para un solo TFG. El que haya sido el mercado inmobiliario y no el del transporte se debe a que España es un país que vive principalmente del turismo, tanto nacional como de extranjeros, lo que implica la necesidad de hospedarse y donde el consumo colaborativo está cobrando especial protagonismo. Además, el que en la actualidad haya alrededor de tres millones y medio de viviendas vacías ha favorecido bastante que la economía colaborativa dentro de este mercado se esté desarrollando a un ritmo exponencial, y que la necesidad de regularlo sea más que ineludible. El que aún no se encuentre regulado en nuestro país ha hecho también que me decante por este campo de actividad y no por otro como puede ser la economía colaborativa en el sector del transporte, donde aplicaciones como UBER ya han sido prohibidas en España.

Por tanto, el que casas que no se alquilan dejen de ser una carga para volver a convertirse en un negocio, supone una oportunidad tanto económica como de estudio de la situación.

## 2. ESTUDIO DE LA SITUACIÓN

Según el Instituto Nacional de Estadística en 2015 España recibió 68,1 millones de turistas internacionales, de los cuales 5 millones gestionaron su hospedaje –que se sitúa en un promedio de 6,8 noches- a través de Airbnb. Estas cifras, que han hecho que la aplicación duplique el número de usuarios con respecto al año anterior, reflejan el impresionante crecimiento que está viviendo esta empresa, no solo en España sino también en el resto del mundo, popularidad que crece al mismo ritmo que la polémica que le acompaña.

En la actualidad podemos encontrar multitud de plataformas que, como muestran las cifras anteriores, empiezan a suponer una competencia real para las cadenas hoteleras y sus competidores tradicionales (casas rurales, hostales...). Dentro de los nombres de marcas más conocidos encontramos: Airbnb, Booking, Wimdu o BeMate. Debido a que sus cifras hablan por sí solas, a que es la más conocida en España y la que más polémica está creando, en el trabajo me voy a centrar en el estudio de Airbnb como ejemplo de empresa de consumo colaborativo en el mercado inmobiliario y las conclusiones finales que salgan de este estudio se pueden extrapolar a cada una de estas otras marcas, salvando las diferencias que las caracterizan.

Airbnb, fundada en 2008 por Brian Chesky, Joe Gebbia y Nathan Blecharczyk en San Francisco, es una empresa de nueva creación en Internet que en la actualidad está presente en más de 190 países, más de 34.000 ciudades y que cuenta con más de 60 millones de huéspedes.

Esta plataforma, que desarrolla su actividad según los ideales que imperan en la economía colaborativa, actúa como intermediaria entre propietarios de alojamientos que los quieren poner en alquiler, íntegramente o solo parte del inmueble, y aquellas personas que están interesadas en arrendarlos.

Hasta aquí no hay innovación alguna puesto que estaríamos hablando de un mero contrato de arrendamiento. La novedad radica en la duración de ese arrendamiento y en que no es necesario arrendar la totalidad del inmueble. Es cierto que estas modalidades de alquiler ya existían en el pasado, suponiendo una parte de la economía sumergida del país, pero no se llevaban a cabo con la organización y facilidades que proporciona esta aplicación. Antes de la aparición de esta herramienta, cuando se alquilaba una habitación solía ser a

un conocido mientras que hoy en día esta aplicación pone en contacto a huéspedes –nombre con el que se conoce a las personas interesadas en alquilar- con anfitriones –los arrendadores- de distintos países del mundo, que pueden solicitar la vivienda por una única noche.

A diferencia de otros sistemas de alojamiento, que también han empezado a crecer con el desarrollo de la economía colaborativa y donde no existe contraprestación económica, por esta prestación de servicios tanto el anfitrión como Airbnb reciben una cuantía económica. La web, por hacer de intermediaria y ofrecer un seguro tanto a huéspedes como anfitriones, cobra entre un seis y un doce por ciento a los primeros y un tres a los segundos. El porcentaje oscila según el precio (cuanto más caro, menos porcentaje se cobra).

La situación económica actual, los avances que se están dando en las nuevas tecnologías, las facilidades que éstas aportan y el cambio de mentalidad que está experimentado la sociedad son las principales claves de éxito de esta compañía.

La aparición de esta aplicación ha propiciado que cualquier persona que quiera complementar su sueldo con una ganancia extra lo pueda hacer, o que una persona que tiene una segunda vivienda de la que no quiere privarse durante el periodo de tiempo que le supondría un arrendamiento habitual también lo pueda lograr.

Como hemos podido comprobar a lo largo de los años esto ha supuesto y supone un gran problema para la economía española, ya que en un gran número de arrendamientos, lo que no quiere decir que todos, se producen situaciones de economía sumergida. Este problema no es materia de estudio en este trabajo pero, como podremos ver en mis conclusiones de una forma más detallada y razonada, es una de las consecuencias del uso de esta aplicación en España y que hay que tener presente a la hora de regular la actividad con el fin de intentar solucionarla lo máximo posible.

El que cualquier persona se pueda convertir en “hotelero” por un día o por el tiempo que él considere, no solo acarrea posibles problemas de economía sumergida sino que, aparte de multitud de interrogantes en cuanto a responsabilidades en caso de incidencias, hace preguntarse el por qué los hoteles tienen que cumplir con infinidad de requisitos y legislaciones para poder

ejercer su actividad mientras que aquí no hay control de ningún tipo, exceptuando el que lleva a cabo la propia compañía para asegurar un mínimo en el servicio con el que comercializa.

A la pregunta ¿quién puede ser anfitrión?, la web da la siguiente respuesta, palabras textuales, << ¡Prácticamente todos podemos ser anfitriones! Los alojamientos disponibles son tan diversos como los anfitriones que los ofrecen, por lo que podrás anunciar desde un colchón hinchable en un apartamento, una casa entera, una habitación con desayuno incluido, una casa en un árbol en medio del bosque, un barco o un castillo encantado.>> Los únicos requisitos que la compañía exige es que aquello que se quiera alquilar se pueda arrendar de forma legal, que se utilice únicamente como alojamiento, que en el caso de que el alojamiento sea una casa móvil, un velero u otra embarcación ésta debe encontrarse amarrada de forma semipermanente a una ubicación fija durante la estancia, y que el anuncio refleje de forma fiel el alojamiento y su ubicación real. En cuanto a las cuestiones legales que todo anfitrión debe cumplir, Airbnb cree en la buena fe de sus clientes ya que éstos, al aceptar las condiciones del servicio y activar el anuncio, se comprometen a cumplir con las leyes y normativas locales. Así deja bajo la responsabilidad de los mismos la búsqueda de toda la normativa a cumplir cuando se arrenda un inmueble y el cumplimiento de la misma, no llevando a cabo ninguna comprobación ni requiriendo de ningún documento que lo avale.

En todos los requisitos anteriores, que Airbnb destaca como facilidades para sus clientes, es donde los hoteles denuncian la existencia de competencia desleal. El que cualquier persona vaya a percibir una compensación económica por arrendar una habitación o un mero colchón con un solo click en su ordenador para colgar un anuncio, es considerado una práctica injusta por parte de las cadenas hoteleras puesto que estas últimas necesitan de infinidad de permisos y evaluaciones para poder ejercer su actividad, proceso que puede llegar a alargarse, según denuncia un artículo de elEconomista, hasta los nueve meses y teniendo que soportar unos desembolsos de hasta 6.000€. La Confederación Española de Hoteles y Apartamentos Turísticos (CEHAT) por su parte denuncia, de una forma general y esquemática y en aquello que atañe a la finalidad de este trabajo, lo siguiente:

- La Administración deja de percibir el IAE, el IVA en el alojamiento, el IS o IRPF sobre los beneficios, etc.
- La obligación de los hoteleros de asumir costes para cumplir con la legalidad lo que le hace perder clientela en detrimento de aquellos nuevos competidores que al no “jugar con las mismas reglas de juego” pueden ofrecer unos precios inferiores a los de los denunciados.
- El incumplimiento de las obligaciones en cuanto a seguros que debe mantener un establecimiento, salidas de incendios, normativa de higiene y seguridad, etc.
- La pérdida de derechos por parte del consumidor ya que éste no puede beneficiarse de todos los derechos que concede la legislación de consumidores como, por ejemplo, el rellenar una hoja de reclamaciones.
- La Administración deja de saber quién se aloja en estos pseudo establecimientos. La obligación de informar sobre los alojados a la Policía fue un logro muy importante para la seguridad del Estado que, según funciona la aplicación en la actualidad, se pierde.
- España, como marca, pierde parte de su imagen, la cual intenta controlarse y mejorarse vía regulación (en muchos casos excesiva, pero en la mayoría apropiada y necesaria para asegurar un estándar).

Debido a que España es un Estado Autnómico, el Gobierno tras pasa a las Comunidades Autnomas parte de las competencias en materia de turismo. Por tanto, esa regulaci3n de la que habla la CEHAT variar3 dependiendo de la regi3n en la que se ubique el establecimiento hotelero. Sin embargo, en t3rminos generales los hoteles tienen que cumplir con lo siguiente para poder ejercer su actividad: todos los hoteles deber3n cumplir con la regulaci3n pertinente en materia de urbanismo, construcci3n y edificaci3n; sanidad y consumo; seguridad; prevenci3n de incendios; protecci3n civil; accesibilidad y supresi3n de barreras f3sicas y sensoriales; higiene; protecci3n del medio ambiente y cualquier otra regulaci3n local u auton3mica que le resulte de aplicaci3n. Adem3s, los hoteles tienen que registrar su inmueble y su actividad en los registros pertinentes, tienen que firmar una declaraci3n responsable y modificarla siempre que se lleven a cabo transformaciones de lo ah3 indicado, y tienen que someterse a diferentes revisiones e inspecciones, las cuales deben



superar positivamente si no quieren verse sometidos a importantes multas económicas o, incluso, ver su negocio cerrado.

En el otro lado de la balanza nos encontramos con la empresa norteamericana que no tiene que hacer frente a ningún tipo de regulación específica para el ejercicio de su actividad, lo que no solo puede desencadenar una situación de competencia desleal en el mercado por parte de la misma sino que, como comentaba en la introducción, hay problemas de responsabilidad y seguros que urge esclarecer.

### **3. ¿SE PUEDE CONSIDERAR COMPETENCIA DESLEAL?**

En enero de 1991 el cuerpo legislativo español publicaba en el BOE la Ley 3/1991, de 10 de enero, por la que se regula la Competencia Desleal en el mercado español. Según lo establecido en el preámbulo de esta misma Ley, ésta obedece a la necesidad de adecuar el ordenamiento concurrencial a los valores que han cuajado en nuestra constitución económica. La Constitución Española de 1978, en su artículo 38, hace gravitar nuestro sistema económico sobre el principio de libertad de empresa y, consiguientemente, en el plano institucional, sobre el principio de libertad de competencia. En dicho artículo la Constitución Española reconoce la libertad de empresa al establecer que “los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación”.

Recurriendo a la Sentencia del Tribunal Constitucional 1/1982, 208/1999, de 11 de noviembre, cabe destacar que la libertad de empresa debe ejercerse en el marco de la economía de mercado, debiéndose entender esta última, no como una restricción de la libertad económica, sino como la defensa de la competencia, evitando aquellas prácticas que puedan afectar o dañar seriamente a un elemento tan decisivo en la economía de mercado como es la concurrencia entre empresas.

Así, en un primer momento y por el artículo 38 de nuestra Constitución, Airbnb debería poder ejercer libremente su actividad en el territorio español.

Si entramos a valorar más minuciosamente la Sentencia del Tribunal Constitucional, en lo referente a “la libertad de empresa debe ejercerse en el marco de la economía de mercado, debiéndose entender esta última como la defensa de la competencia”, cabe destacar que se entiende que un mercado se encuentra actuando bajo plena competencia cuando la única orientación para tomar decisiones económicas proviene de los precios. Los productores trabajan en neutralidad tratando de ganar cuota y posicionamiento en su nicho de mercado a través de estrategias como bajos precios.

Antes de entrar a evaluar la posible existencia de prácticas desleales por parte de la compañía estudiada, es necesario enmarcar a ésta en un mercado para conocer al resto de agentes con los que compite, los cuales se verían

perjudicados por su posible actuación desleal, y la regulación a la que la compañía debería hacer frente.

Según la actividad que desempeña la aplicación americana, los dos posibles mercados en los que se puede ubicar su actividad son el de arrendamientos inmobiliarios y el turístico.

En un primer momento cabría suponer que Airbnb se encuentra compitiendo en el mercado de arrendamientos inmobiliarios puesto que su principal actividad es el propio arrendamiento, bien de una vivienda entera o de una parte de ésta. No obstante, la finalidad y la duración que persigue ese alquiler distan de las habituales que podemos encontrar en este mercado. Aunque la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 9 establece que la duración del contrato será libremente pactada por las partes, existen grandes diferencias entre ambos tipos de arrendamientos. Mientras que la duración media de la relación contractual suele ser, como mínimo y evitando las excepciones que se salen del promedio, de un curso académico, debido al fin que persiguen las personas que utilizan Airbnb, el periodo máximo durante el que se extiende el arrendamiento no suele exceder el mes.

En cuanto a la relación contractual existente entre arrendador y arrendatario, en el caso de Airbnb no existe tal documento. En el caso de que anfitrión o huésped deseen uno, ambos tienen que especificarlo en su anuncio o en su solicitud para que, la que sería la otra parte contractual, decida si está interesado en firmarlo o no.

Aun teniendo en cuenta estas diferencias, la Ley de Arrendamientos Urbanos ha introducido en su artículo cinco la sección e, por la cual se desmarca de regular este tipo de actividades al redactar que “Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley: La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en 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”.

Por tanto, tanto la legislación como el resto de participantes del mercado español en su conjunto han asumido que Airbnb es una empresa que desarrolla su actividad dentro del campo turístico. Ahora bien, ¿es realmente

un competidor directo de las cadenas hoteleras, principal agente demandante de actos desleales hacia ellos?

Las diferencias en la idea de negocio y en los servicios que prestan ambos competidores han sido usadas por Airbnb en ciertas ocasiones para defenderse de las críticas que les llovían de sus adversarios, alegando que no competían en el mismo mercado al no dirigirse al mismo grupo de consumidores. Y es que este argumento de defensa utilizado por la compañía norte americana no debería pasarse por alto puesto que es bastante discutible que ambos agentes compitan en un mismo mercado.

Las diferencias entre ambas figuras son más que evidentes. Mientras que los hoteles prestan un servicio más profesional, menos personalizado y más estandarizado, Airbnb apuesta por la cercanía, la hospitalidad y la confianza. El nicho de mercado al que se dirige el primer agente es un consumidor que está dispuesto a pagar la cantidad que sea por disfrutar de los servicios que se garantizan según la calificación del hotel y que no busca nada más con su alojamiento que pasar la noche. Sin embargo, el nicho al que va dirigido el segundo agente está formado por consumidores que no solo buscan pasar la noche en el inmueble al que van. Bien sea por cuestiones económicas o porque busquen visitar su destino turístico con otro enfoque, los usuarios de Airbnb no persiguen las comodidades que puede ofrecer un hotel sino la cercanía con la población de la ciudad y poderse sentir un ciudadano más al disfrutar de situaciones tan cotidianas como el ir a hacer la compra.

Que las diferencias existen y que son suficientes para suscitar el debate está claro.

Como el enmarcar a Airbnb dentro del tradicional mercado hotelero o, sin embargo, crear uno nuevo en el que quede patente la esencia y los fines que persigue la compañía es principalmente una cuestión política, yo voy a valorar la posible existencia de competencia desleal en ambas situaciones.

### **3.1 Distintos mercados**

En esta situación no habría prácticas desleales por parte de Airbnb puesto que no se encuentra compitiendo directamente con las cadenas hoteleras, lo que no quita para que sea necesaria y urgente una regulación en este mercado que

aclare las dudas que se suscitan en diversos ámbitos, como en el de responsabilidad civil al no ser obligatorio un seguro que cubra unos mínimos.

### 3.2 Mismo mercado

Partiendo del supuesto en el que ambos agentes compiten en el mismo mercado, recurriendo a la Ley 3/1991, de Competencia Desleal, no parece que exista una práctica anticompetitiva por parte de Airbnb puesto que está actuando de buena fe en el mercado y no se le puede aplicar el artículo 15 al no estar incumpliendo ninguna regulación, por el mero hecho de que ésta es inexistente. Por tanto, ¿realmente existe competencia desleal en este campo o es más un problema de falta de regulación? Por otro lado, si recuperamos el artículo 38 de la Constitución, de dicho texto se deriva, para el legislador ordinario, la obligación de establecer los mecanismos precisos para impedir que tal principio pueda verse falseado por prácticas desleales. ¿Está, por tanto, el legislador ordinario favoreciendo la competición en desigualdad de condiciones al estar dilatando en el tiempo la aprobación de una regulación? Si volvemos a lo comentado al principio de este punto del trabajo queda bastante en entredicho que ambos agentes compitan en igualdad de condiciones.

Recuperando la idea de que en un mercado que goza de plena competencia los agentes tienen libertad para fijar sus precios, voy a entrar a valorar si en este caso se cumple. A través de la siguiente tabla podemos comparar los precios medios que tienen los hoteles en las ciudades europeas más populares, turísticamente hablando, con los precios medios que ofrece Airbnb para esas mismas ciudades:

CIUDAD	PRECIO HOTEL	PRECIO AIRBNB
Ámsterdam	172 €	131 €
Barcelona	155 €	281 €
Berlín	115 €	59 €
Londres	227 €	130 €
Madrid	119 €	66 €
París	193 €	99 €
Venecia	210 €	132 €
Viena	132 €	68 €

Como se puede observar en el gráfico, a excepción de lo que ocurre en Barcelona, los precios de los hoteles superan los precios de Airbnb, llegando a ser la diferencia de hasta 100€. La causa de esto la podemos encontrar en infinidad de motivos. Evidentemente el diferente nivel de regulación al que se ve sometido cada competidor es una de las causas de esta diferencia de precios, pero no la única. Este exceso de regulación con que el que tienen que lidiar las cadenas hoteleras –calificativo adjudicado por la CEHAT- le supone a las mismas ver incrementados sus costes fijos al tener que soportar el pago de seguros, al ver incrementados sus costes de obra para poder cumplir con todas las normas de urbanismo impuestas por la ley, etc; mientras que su competidor, carente de regulación que cumplir, no tiene que soportar ningún coste fijo a la hora de arrendar una habitación, un inmueble completo o un mero colchón.

Teniendo en cuenta que la oferta de ambas empresas es completamente distinta en tanto en cuanto los hoteles ofrecen un servicio más profesional mientras que su principal competidor ofrece un servicio familiar y cercano, sin la mayoría de las comodidades que ofrece el primero o, por lo menos, no con la misma profesionalidad, podemos concluir con que claramente los precios de unos servicios y otros van a presentar diferencias, pero el problema viene cuando esas diferencias no son una elección del participante en el mercado sino una imposición proveniente de la regulación, como hemos visto que, en algunos aspectos, es el caso.

Sin embargo, la imagen que muestra el gráfico no solo se debe a este desigual nivel de regulación ya que los hoteles, por los servicios que prestan y las cualidades que los caracterizan, requieren de mano de obra, entre otros gastos, motivo por el cual también se ven incrementados esos costes fijos. En mi opinión, otra de las causas de esa diferencia de precios la podemos encontrar en que el sector hotelero, en su conjunto, durante sus años de actividad no ha encontrado un competidor que le hiciera ver reducir su número de clientes en la medida que lo está haciendo Airbnb. Por tanto, esto ha supuesto que durante ese tiempo las cadenas hoteleras hayan gozado de mayor libertad a la hora de fijar los precios, pudiendo llegar a ser éstos abusivos en algunos momentos y lugares de la geografía española, sobre todo en zonas de costa o de mayor afluencia turística. Con este comentario no

quiero insinuar que haya pactos anticompetitivos entre hoteles sino que el sector hotelero, en su conjunto, al no haber tenido un competidor tan fuerte como lo es ahora Airbnb, ha podido fijar unos precios más elevados, con las respectivas diferencias entre cadenas hoteleras, pero siendo en general éstos más altos de lo que serían si Airbnb hubiera empezado a operar antes en el mercado.

Sé que las estrategias de fijación de precios no son objeto de estudio de este trabajo pero sí que quiero destacar esta idea en este punto en el que se habla de la fijación de precios ya que las exigencias que hacen los hoteleros son el fiel reflejo de este miedo que les ha generado el nacimiento de este competidor, ya que están viendo que, para seguir ejerciendo su actividad con éxito, van tener que aumentar sus esfuerzos, no solo en el campo de los precios sino también en los servicios que ofrecen y la calidad de los mismos.

Otra de las denuncias que ha hecho CEHAT y que interfiere en el proceso de fijación de precios es el pago de los impuestos. Dentro de este punto hay que diferenciar los impuestos que tiene que soportar Airbnb como empresa y aquellos que deberían incrementar sus precios. En cuanto al primero de los mencionados, Airbnb tiene la obligación de presentar sus cuentas anuales, como lo hacen el resto de empresas, y tributar por el beneficio establecido en éstas. Ciertamente es que, como esta compañía no participa en bolsa, no tiene la obligación de hacer públicas sus cuentas, lo que no les exime de tener que cumplir con sus obligaciones con Hacienda.

En cuanto a los impuestos que repercuten en el precio del servicio a prestar, el precio del arrendamiento debería soportar, como mínimo, el 10% de IVA. Según la descripción que da Airbnb del precio que se fija en cada arrendamiento, la compañía cobra entre un seis y un doce por ciento a los huéspedes y un tres a los anfitriones. Dicho porcentaje es el beneficio que obtiene la compañía por poner en contacto a arrendadores con arrendatarios, pero en ningún momento especifica que dentro de ese porcentaje que recauda se encuentre el impuesto del valor añadido, que posteriormente debería tributar a Hacienda. Por tanto, suponemos que el pago de ese impuesto corre por parte de los anfitriones, los cuales, ni lo tributan ni lo incluyen en el importe, al igual que no tributan, en un número considerable de casos, por los rendimientos económicos que obtienen al alquilar un inmueble o parte de éste. Por tanto,

aquí no encontraríamos una situación de competencia desleal sino que nos topamos con una situación de economía sumergida que la regulación debería tener en cuenta y que en mi propuesta de solución se tratará de una manera más detallada.

Tras esta reflexión sí que se puede considerar que Airbnb compite en una situación de ventaja competitiva al no tener que cumplir con todos los requisitos legales comentados.

Otra de las diferencias que encontramos es en el campo de los seguros. El seguro que ofrece Airbnb a sus usuarios es un seguro que cubre destrozos materiales en las viviendas o reclamaciones por lesiones o daños de hasta un millón de dólares. El seguro que tienen que pagar las cadenas hoteleras, debido a la cobertura que les exige la ley es mucho mayor y también supone un motivo por el que los hoteles deben ver incrementados sus precios. Sin embargo, esta cuestión no solo es preocupante en el campo de la competencia sino que también suscita interés en el campo de la responsabilidad civil y, teniendo en cuenta el gran crecimiento que está experimentando esta web en España, debiera ser una cuestión que urgiera esclarecer.

Si volvemos a los párrafos iniciales, el Tribunal Supremo estableció que “la libertad de empresa debe ejercerse en el marco de la economía de mercado, debiéndose entender esta última como la defensa de la competencia, evitando aquellas prácticas que puedan afectarla”. El problema aquí radica en que Airbnb no está incumpliendo ningún texto legal al ejercer su actividad ya que no tiene uno que regule su actividad. Por tanto su actividad no se puede prohibir en un primer momento ni se les puede castigar al no estar incumpliendo ningún mandato.

Por la naturaleza del negocio que realiza Airbnb ésta no se puede regir por la misma normativa que su competidor. El que la actividad se realice en viviendas particulares y no en edificios que han sido construidos específicamente para desarrollar su actividad impide que la regulación sea la misma. Es por esto que la necesidad de modernizar la normativa española en materia de turismo es más que necesaria para adaptarla a los nuevos tiempos y a las nuevas formas de hacer negocio. Por supuesto, el debate sobre si debe cumplir otro tipo de normativa, como la de seguridad, de la misma manera que los hoteles queda completamente abierta. Ciertamente es que, aunque no exista una regulación



específica para su actividad, Airbnb, de una forma indirecta, sí que puede garantizar unos mínimos al estar sometidas todas las viviendas en las que desarrolla su actividad a la normativa pertinente de edificación y urbanización propia de la localidad en la que está situado el inmueble.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) es el organismo que garantiza la libre competencia y regula todos los mercados y sectores productivos de la economía española para proteger a los consumidores. Entre las funciones de la CNMC, recogidas en la Ley 3/2013, de 4 de junio, se encuentra la de promover y realizar estudios y trabajos de investigación en materia de competencia, así como informes generales sobre los distintos sectores económicos. Con la finalidad de cumplir con esta competencia, la CNMC ha sometido a consulta pública las Conclusiones preliminares del estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, el cual podemos encontrar como anexo 1.

Las conclusiones que podemos sacar de esta consulta son similares a las del Dictamen del Comité Económico y Social Europeo ya que este organismo también cree que es una oportunidad para los emprendedores y destaca entre sus ventajas la asignación más eficiente de recursos infrutilizados o los menores costes.

Este organismo completamente independiente del Gobierno, también ve necesaria una regulación en el campo de la economía colaborativa en general pero pide cautela a la hora de desarrollarla. Desde la CNMC defienden la idea de que prohibir, como se ha hecho con UBER, es la salida fácil y menos apropiada para el mercado. Además piensa que una regulación innecesaria o desproporcionada perjudicaría a los consumidores y al interés general, además de suponer un obstáculo a la competencia efectiva.

La CNMC concluye que "la ausencia de regulación podría ser, en algunos casos, la solución óptima", que si se diera una respuesta regulatoria, se debe primar el interés general, no el interés de un grupo de operadores económicos".

Según este organismo, sólo habría que considerar una respuesta regulatoria proporcionada si existen fallos de mercado (externalidades, información asimétrica...); 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. "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", dice el organismo.

En particular, en esta consulta el organismo hace las siguientes recomendaciones para las viviendas de uso turístico:

- Eliminar cualquier tipo de moratoria en la autorización de nuevas viviendas turísticas.
- Eliminar la inscripción de las viviendas turísticas en un registro y la publicación del número de registro como obligaciones para llevar a cabo la actividad.
- Eliminar cualquier tipo de requisito de estancia mínima o máxima en viviendas turísticas.
- Eliminar cualquier limitación del tipo de vivienda, típicamente excluyendo tipología de pisos en régimen de propiedad horizontal en favor de viviendas unifamiliares o pareadas.
- Eliminar cualquier tipo de prohibición por localización de la vivienda.
- Eliminar la prohibición del alquiler de una vivienda turística por estancias la residencia permanente.
- Eliminar los requisitos técnicos innecesarios o desproporcionados relativos accesorios de la vivienda y equipamiento mínimo.
- Eliminar la obligación de situar una placa distintiva en el exterior de la vivienda indicando la naturaleza de vivienda turística y contar con una autorización de la comunidad de propietarios.
- Eliminar la obligación de cumplimentar el libro-registro por existir medios más ágiles y menos costosos.
- Seguimiento estadístico de la modalidad de alojamiento en viviendas de uso turístico.

Por tanto la Comisión Nacional de la Competencia se posiciona a favor en el nacimiento de este nuevo competidor, encontrándolo enriquecedor para el mercado, y se encuentra contraria a la idea de prohibirlo.

## **4. ¿CÓMO ESTÁ LA SITUACIÓN EN EL RESTO DEL MUNDO?**

El rápido crecimiento que ha experimentado esta aplicación ha cogido al resto de naciones desarrolladas del mundo por sorpresa y, al igual que en nuestro país, se encuentran con un vacío legal que crea situaciones como las comentadas en los puntos anteriores del trabajo. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre dentro de nuestras fronteras, hay países que han tomado la delantera, han visto la gran necesidad de regular tanto fenómenos aislados como Airbnb, como la economía colaborativa en general, y se han puesto a trabajar en el asunto.

Antes de analizar la situación del resto del mundo voy a empezar por delimitar el territorio que comprende dicho término en este trabajo. Teniendo en cuenta que no todo el globo terráqueo se organiza políticamente como nosotros ni cuenta con el mismo nivel de desarrollo, en este punto voy a considerar como “resto del mundo” la Unión Europea y Estados Unidos.

### **4.1 Unión europea**

Empezando por la Unión Europea, debido a la cercanía y a que una posible regulación en este campo influiría directamente sobre la legislación española, tengo que diferenciar dos grandes puntos. Por un lado la Unión Europea en su conjunto y luego, de una forma más concreta, aquellos países que, dentro del territorio europeo, tiene mayor tasa turística y, por tanto, en los que Airbnb ha experimentado un fuerte crecimiento, similar al español.

La Unión Europea como asociación económica y política de los países que la forman se encuentra ante un vacío legal igual, o incluso mayor en algunos casos, que los Estados que la componen. La regulación de la economía colaborativa y, por tanto, de los sectores en los que ésta opera, como en el caso concreto de Airbnb, el inmobiliario, se encuentra aún en una fase primaria. Sin embargo, esta carencia de regulación no lleva aparejado un desinterés por parte de este organismo sino que, por el contrario, la tiene en muy buena estima. Prueba de ello es el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre “Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI”, donde queda más que patente que dicha institución se posiciona a favor de esta forma de concebir la economía al verla, entre otras cosas, como

una posible solución a la crisis económica y un lugar donde hallar una oportunidad de negocio, además de encontrarla en línea con lo establecido en la Estrategia Europa 2020.

Según el organismo que redactó este documento la economía colaborativa es, palabras textuales, <<la complementación ventajosa desde el punto de vista innovador, económico y ecológico de la economía de la producción por la economía del consumo. Además, supone una solución a la crisis económica y financiera en la medida que posibilita el intercambio en casos de necesidad>>.

Sin embargo, sí que es cierto que esta defensa e intención de impulso va acompañada de una desidia a la hora de regular este campo. Pese a que la Comisión Europea lanzó a mediados de 2015 un periodo de consultas públicas y se preveía que se crearán unas líneas básicas de adaptación de la legislación actual a la economía colaborativa el pasado marzo, éstas se han retrasado, sin conocerse publicación alguna hasta la fecha. Según la Comisión Europea este retraso se debe a que es necesario dar pasos con seguridad: “la incertidumbre sobre los derechos y obligaciones de los usuarios y proveedores podría convertirse en un obstáculo considerable en el crecimiento de la economía colaborativa”, concluía.

A diferencia de lo que en algunos casos se ha llegado a etiquetar como falta de interés y de iniciativa por parte de la Unión Europea, algunos de los países que la componen han tomado la delantera y han empezado a regular tanto la economía colaborativa en general, como plataformas como Airbnb en particular. Así, dentro de la lista formada por los países que han empezado a regular la actividad de la compañía encontramos:

#### Reino Unido:

En marzo de 2015 el Gobierno, a través de la legislación, permitió a los propietarios alquilar sus casas por un periodo corto sin requerir a los anfitriones registrar la actividad en sus autoridades locales.

Este país ha querido ser pionero en todo lo referente a la economía colaborativa y así lo dejó patente Matthew Hancock, Ministro de Comercio, Empresa y Energía, en una revisión sobre economía colaborativa publicada en la fecha comentada. El Gobierno británico persigue la creencia de que impulsando la economía colaborativa están apoyando a los innovadores, y

prueba de ello ha sido la aprobación de su presupuesto anual donde han destinado parte de éste a llevar a cabo proyectos piloto locales de 'sharing cities' en ciudades como Manchester y Leeds, para explorar el potencial de los modelos colaborativos de transporte, espacios públicos, salud y atención social. Con esto Reino Unido pretende aspirar a liderar este mercado mundial.

En cuanto al mercado inmobiliario, en este país donde Airbnb tienen anunciadas 39.000 viviendas, Brandon Lewis –Ministro de Vivienda- ha sustituido la antigua legislación, a la que califica de “leyes impracticables y obsoletas que datan de los días analógicos de la década de 1970” por una nueva que evita a los propietarios burocracia y papeleo. Además, éste celebra la capacidad que han tenido para actualizar sus leyes y adaptarlas a la era digital del siglo XXI. En cuanto a las autorizaciones necesarias, ahora no es necesario pagar por un permiso local para poder alquilar una casa por un periodo corto de tiempo, estando fijado el límite en un máximo de 90 días al año, sino que se puede obtener el permiso de los propietarios para compartir casa actualizando el modelo oficial de arrendamiento, de modo que se pueda hacer por defecto.

En cuanto a las medidas impositivas se ha llevado a cabo una rebaja de impuestos ya que las rentas obtenidas por el alquiler, tanto de habitaciones como de viviendas completas, quedan exentas de impuestos. Los usuarios de Airbnb se verán doblemente beneficiados ya que podrán disfrutar de las dos ayudas fiscales establecidas de 1.000 libras al año tanto para el comercio online como para la renta de la propiedad que ofrece este Gobierno.

#### Ámsterdam:

Esta ciudad europea ha sido una de las primeras en llegar a un acuerdo con Airbnb logrando así que la actividad de la segunda quede regulada y opere dentro de un marco legal. El acuerdo al que llegaron ambas entidades se ha tomado de referencia en otros países a la hora de empezar a regular este asunto en sus respectivos países. Sin embargo, aunque la sede de Airbnb España reclame que aquí se llegue a un pacto similar, denuncia que la predisposición de las autoridades españolas y el interés por llegar a un acuerdo por parte de las mismas dista mucho de la de las holandesas.

Para que un inmueble pueda ser alquilado en Ámsterdam tiene que cumplir con los siguientes requisitos:

- El inmueble tiene que estar previamente inscrito en las autoridades municipales. Pese a la exigencia de este requisito, no es necesario que dicho inmueble obtenga un permiso para la categoría de “alquiler vacacional”.
- Está sujeto al pago del impuesto turístico de la ciudad. Para este 2016 ese importe continúa siendo el 5% del año anterior, que ha de sumarse al coste de la estancia. Dicho importe es recogido por Airbnb, quien, posteriormente, se encarga de entregarlo al ayuntamiento en nombre del anfitrión.
- El máximo de días está fijado en 60 al año y también se fija un máximo en el número de huéspedes que se pueden recibir en 4 personas.

La autoridad competente prohíbe completamente el arrendamiento de viviendas sociales u “hoteles ilegales”, a los que define como propiedad con múltiples espacios alquilados a diferentes clientes en el mismo tiempo, bajo fuertes sanciones sobre los propietarios, llegando incluso a poder desahuciarlos.

En cuanto al dinero percibido por el alquiler es considerado como ingreso por las autoridades fiscales, por lo que los propietarios deben pagar impuestos por ello. Toda esta información, además de aquella donde vienen reflejadas las normativas vigentes con las que deben de cumplir, será proporcionada por Airbnb a los anfitriones, los cuales tendrán que declarar que están de acuerdo con las reglas y que cumplirán con ellas antes de colgar sus ofertas. Por otro lado, el Gobierno pide a los anfitriones que informen a los vecinos respecto a su intención de alquiler y que les proporcionen un número de contacto de urgencia en caso de quejas, además de que se aseguren de que la propiedad es segura contra incendios, consultando las directrices en la web del cuerpo de bomberos.

### París:

En París, uno de los principales destinos elegidos por los usuarios de la plataforma, en marzo de 2014 se aprobó la “Loi Alur”, norma por la cual cualquier persona que tenga una vivienda en propiedad puede alquilarla sin

tener que poseer un permiso específico expedido por el Ayuntamiento o la correspondiente autoridad local, siempre y cuando esa sea su primera residencia. Esta misma ley permite el alquiler por estancias cortas de las segundas residencias, aunque deja a las ciudades el criterio para imponer requisitos adicionales.

En cuanto a la recaudación de la tasa turística, Gobierno y compañía llegaron al acuerdo de que, al igual que ocurre en Ámsterdam, la segunda se encargará de cobrar dicha tasa, la cual asciende a una cuantía de 0,40 euros por persona y noche, la misma cantidad que recaudan los alojamientos no clasificados.

En lo referente al tiempo máximo que se puede arrendar un inmueble, éste está establecido en cuatro meses. Cualquier persona que quiera alquilar su vivienda por un tiempo superior al reglamentario o arrendar un inmueble calificado como segunda vivienda, tiene que pedir un permiso para ello, el cual tiene que registrar al pasar a calificarse la vivienda como propiedad comercial. El incumplimiento de esta medida puede suponer para el anfitrión una multa de hasta 25.000€.

#### Berlín:

En Alemania la tendencia que marcó la regulación aprobada en julio de 2013 seguía un camino similar a la del país vecino. Esta ley permitía alquilar una habitación o toda la casa cuando se tratara de una primera residencia, en el caso de que los propietarios estuvieran temporalmente fuera de vacaciones. Para ello, y siempre que se cumplieran las condiciones anteriores, no era necesario un permiso expedido por la Administración local, requisito que sí que se debe cumplir en el caso de que el inmueble a arrendar esté calificado como segunda vivienda.

Los comportamientos especulativos en los que ha derivado esta situación han hecho que en Berlín, ciudad donde el 85% de los habitantes viven en régimen de alquiler, esté prohibido, desde el día 1 de mayo de 2016, alquilar un piso entero para estancia de corta duración a través de Airbnb, a no ser que se goce de una autorización oficial. Por tanto, a partir de la fecha indicada, en la capital alemana solo es lícito ofrecer una habitación.

La tendencia que están siguiendo el resto de capitales europeas en cuanto a la regulación de plataformas de Airbnb es similar a la comentada en las ciudades anteriores. En ciudades como Lisboa o Milán, donde se está empezando a regular la economía colaborativa y, en especial Airbnb, también se ha pactado con la plataforma la recaudación por parte de ésta de las tasas turísticas y se busca establecer un máximo de arrendamiento similar a los anteriores.

#### **4.2 Estados Unidos**

La directriz que siguen las ciudades y Estados norteamericanos es similar a la que se está siguiendo en Europa. Así, ciudades como San José (California), Washington DC y Chicago han aprobado en este 2016 una ley que permite a los residentes compartir su vivienda. En lo referente a la recaudación de la tasa turística, la tendencia ha sido la misma que en las ciudades europeas comentadas, donde Airbnb se encarga de ello.

En la ciudad natal de la compañía, San Francisco, se ha aprobado una ley que regula la actividad de la compañía y de la cual se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Se fija el número máximo de días en 90 por año.
- Los propietarios tienen que pagar una tasa de 50 dólares y registrarse en el Departamento de Planificación de la ciudad.
- Los propietarios tienen que pagar los mismos impuestos que los hoteles, que Airbnb remitirá en su nombre.
- Los anfitriones tienen que estar cubiertos por un seguro de responsabilidad civil de al menos medio millón de dólares y seguir los códigos de seguridad u ofrecer su vivienda a través de una plataforma que presente una cobertura de seguro similar.
- Han de acatar las leyes de control de alquiler: el residente no puede cobrar más de lo que está pagando a su casero, lo que podría crear todo tipo de distorsiones de precios en el mercado local de Airbnb.
- Si incumple la ley los propietarios serán multados con penalizaciones que se incrementarán con cada incumplimiento, de manera que podrían llegar a alcanzar los 1.000 dólares diarios.



En Nueva York, donde aún no hay regulación alguna, resulta llamativo que se cambie el tiempo máximo de arrendamiento por uno mínimo de 29 días, el cual Airbnb considera abusivo y, por tanto, no cumple. En esta ciudad, alcaldía y compañía se encuentran en una batalla legal que terminará con una regulación de este sector.

## 5. PROPUESTA DE SOLUCIÓN

La sentencia del 31 de mayo de 2016 en la que la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid anula el artículo 17.3 del decreto 79/2014, de 10 de julio, de la Comunidad de Madrid, por el que se prohibía la contratación de viviendas de uso turístico por un periodo inferior a cinco días, es la mejor forma de comenzar este punto del trabajo y lo es porque creo que la regulación que se implante en España debe ir en este sentido.

En mi opinión, las cadenas hoteleras y Airbnb no son competidores directos. Es cierto que ambos son agentes que operan en el campo del alojamiento turístico, pero las ideas de negocio de ambos distan demasiado como para posicionarlos en el mismo mercado.

Las cadenas hoteleras, como lobbies del mercado español que son, presionan para que se les considere competidores directos ya que son conscientes de la dificultad que tiene equiparar la regulación de los primeros con la que tendría que soportar Airbnb, y hacen presión para conseguir su principal objetivo: que se prohíba en España Airbnb como se ha prohibido la aplicación Uber. Este primer agente, como he mencionado con anterioridad, no se ha encontrado durante su historia un competidor como el que está naciendo. El miedo a seguir perdiendo cuota de mercado les está haciendo exigir medidas como la abolida el 31 de mayo que, sin ir más lejos, es una petición completamente anticompetitiva.

Quiero hacer una aclaración, antes de continuar, en lo referente a la pérdida de cuota de mercado. He defendido que los consumidores a los que se dirigen las cadenas hoteleras y Airbnb son distintos, lo mantengo y lo matizo. Antes del nacimiento de la aplicación americana, las personas que se querían ir de vacaciones o a hacer turismo tenían que elegir sí o sí el hospedaje tradicional (hoteles, hostales, etc) puesto que no existía otra opción. Es cierto que los apartamentos que se alquilan en periodos vacacionales siempre han existido, pero la duración media mínima por la que se arriendan es de una semana. Esto obligaba a esos individuos a consumir en hoteles o similares. Ahora todas aquellas personas que buscaban otro tipo de oferta la han encontrado. Estos

consumidores no han cambiado sus preferencias sino que han encontrado el agente que ha descubierto una oportunidad de negocio en esa demanda.

Para las personas que componen el nicho al que se dirigen los hoteles, el que esta aplicación haya nacido no les afecta. Aquellos colectivos que buscan irse de vacaciones olvidándose de la limpieza, la cocina, o que solo buscan un lugar donde pasar la noche y que al día siguiente le sirvan el desayuno, van a seguir consumiendo en los hoteles.

Las cadenas hoteleras que han prestado sus servicios cómodamente en el pasado, ahora tienen que hacer los esfuerzos propios de un mercado competitivo para seguir manteniendo su clientela. Es por esto que están interesados en que se considere que ambos operadores compiten en el mismo mercado y, por tanto, bajo las mismas reglas. Y persiguen este objetivo porque el amplio abanico de normativa a cumplir por los hoteles no se puede aplicar a Airbnb, principalmente porque el lugar donde se lleva a cabo la actividad es una vivienda particular, que cumple con la Ley de Ordenación de Urbana pertinente, pero que no puede cumplir con toda la normativa reguladora de los hoteles, puesto que su propósito de construcción no es ser un hotel. Esta dificultad de equiparar la regulación podría llevar al cuerpo legislativo a tomar la decisión fácil que es prohibir esta actividad en el mercado español o, si no lo prohíbe, optaría por ponerle bastante trabas, como número mínimo de noches, para que pudiera ejercer su actividad.

Esta realidad supone la necesaria creación de un nuevo mercado en el que se dé cabida a Airbnb y que necesita ser regulado con urgencia. Así, una vez estudiada la situación actual y cómo se está solucionando en los principales países turísticos desarrollados, una primera propuesta de regulación en la que se tratan los puntos que, desde mi punto de vista son los más importantes, es la siguiente.

Al igual que opina la CNMC, defiende que la prohibición de este tipo de actividades no es sino una torpeza por parte del mercado que lo permita y una demostración de falta de adaptación y modernización de la legislación. La prohibición de esta actividad en España no va a exterminarla ya que esto es imposible. Vivimos en un mundo en el que las nuevas tecnologías marcan nuestro ritmo de vida y en el que prohibir algo es francamente imposible. Por tanto, el cuerpo legislativo español tiene que actuar de forma inteligente y

sacarle el máximo partido. Así, debiera tomar las riendas en este asunto, adaptarse al comercio del siglo XXI y crear normas en las que se tenga presente esta nueva forma de comercializar, y adaptar las ya existentes a la realidad.

Partiendo de la base de que Airbnb busca la regulación de su actividad y se encuentra en una posición más que negociadora, es el momento idóneo para empezar a trabajar en este asunto y aprovecharnos de ello ya que, como hemos visto que ha ocurrido en otros países, la compañía norteamericana pretende cooperar.

Para este punto hay que tener presente que España es un estado autonómico en el que, según el artículo 148 de la Constitución Española, las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo las asumen las comunidades autónomas en su ámbito territorial. A la hora de regular esta actividad resultaría interesante que las principales medidas se pactaran a nivel nacional, dejando la regulación de otros aspectos, que pueden resultar más insignificantes que los que a continuación voy a tratar, a las comunidades autónomas.

En cuanto a la recaudación de la tasa turística, al igual que ocurre en otros países, Airbnb se presta a llevarla a cabo. Esta medida supone una doble oportunidad en el sentido de que la compañía se encarga de la recaudación de la tasa, al mismo tiempo que facilita una herramienta de control a los ayuntamientos, los cuales tienen la posibilidad de saber cuántas veces han alquilado sus vecinos sus inmuebles y poder, así, calcular los ingresos que éstos han obtenido de esta actividad.

En cuanto a la recaudación de impuestos, resultaría interesante que la Hacienda española se planteara la creación de un departamento que se dedicara en exclusiva a la economía colaborativa. Esta medida generaría tanto empleo como ingresos. Libertad Digital en un artículo publicado el 16 de marzo prevé unos ingresos próximos a 335.000 millones en 2025. Por tanto, la regulación de esta actividad no solo eliminaría la incertidumbre que ahora mismo la acompaña sino que también resulta interesante a los ojos de las arcas públicas.

En este punto en el que hablamos de los impuestos hay que entrar a valorar la medida de establecer un número máximo de noches al año por las que un propietario puede arrendar su vivienda, medida que se ha establecido en

diversos países para controlar los ingresos que obtienen sus habitantes con esta aplicación. Al ser España una de las principales potencias turísticas del momento y poseer multitud de viviendas vacías debido al boom inmobiliario vivido, debiera explotar al máximo esta fuente de ingresos y no fijar un número máximo de noches al año por el que una vivienda puede ser alquilada. Así, resulta interesante dejar libertad de arrendamiento y que posteriormente el propietario tribute en función de los ingresos obtenidos por esta actividad.

Otro de los impuestos que genera inquietud es el IVA. Tanto para la recaudación de este impuesto como para la del resto, la creación de una figura que actúe en este asunto de forma similar a los autónomos es interesante. La propuesta de funcionamiento de esta figura es la siguiente: a la vez que el anfitrión se da de alta como usuario de la plataforma, Airbnb incluye a esa persona en la base de datos de los “autónomos”, lista que controla el nuevo departamento que he mencionado anteriormente. La finalidad que se persigue es que llegado el momento de devengar el IVA, estos anfitriones puedan presentar las facturas de los utensilios de limpieza que han utilizado o de aquellos gastos relacionados con la actividad prestada.

En el punto en el que nos encontramos y donde ha salido a relucir la figura de los autónomos, es necesario hablar del pequeño empresario que ha nacido con Airbnb. Como ha reflejado el documental “El fenómeno Airbnb” realizado por Equipo de Investigación de la Sexta y emitido el 15 de Octubre de 2015, hay multitud de personas que empiezan a crear un negocio con Airbnb. Aquí sí que considero que a este colectivo hay que tratarle como auténticos autónomos, sobre todo cuando subcontratan personal para poder llevar a cabo su actividad. Este punto me resulta uno de los más delicados y en el que el legislativo tiene que centrar especial atención a la hora de crear la norma, puesto que no solo supone economía sumergida por la obtención de ingresos no declarados por parte del empresario y del trabajador, que no suele tener contrato, sino porque esos trabajadores no están trabajando con ningún tipo de respaldo legal. Y ¿cómo identificar a estos autónomos? Ahí es donde el registro de Airbnb juega un papel importante. Evidentemente “quien hace la ley hace la trampa” y se pueden colgar anuncios con distintos perfiles pero, como he dicho, la ley tiene que ser dinámica, y esto supone empezar por una medida e ir adaptándola con el paso del tiempo y según la experiencia que se va adoptando.

Por último y no menos importante, hay que subsanar el vacío legal que hay en cuanto a la responsabilidad civil. Siguiendo la línea que se ha adoptado en San Francisco -los anfitriones tienen que estar cubiertos por un seguro de responsabilidad civil de al menos medio millón de dólares y seguir los códigos de seguridad u ofrecer su vivienda a través de una plataforma que presente una cobertura de seguro similar- en España también debiera ser obligatorio la contratación de un seguro que cubra unos mínimos.

Esta es una propuesta muy básica que necesita de mucho debate y maduración, pero como he comentado anteriormente creo que es necesaria una legislación dinámica, que se proponga como reto reducir los tiempos de respuesta y que sea capaz de adaptarse a los cambios con la mayor rapidez. Si algún día en España se logra esto, el empezar a trabajar con propuestas simples, claramente más desarrolladas que esta, puede lograr que nuestro mercado sea más competitivo y que haya muchas más oportunidades de negocio para las personas emprendedoras.

## 6. CONCLUSIONES

Desde que se empezaran a dar las primeras actividades comerciales, los mercados han cambiado y evolucionado en tal dimensión que relaciones comerciales que se daban en el pasado, como puede ser el trueque, ahora nos resultan de lo más curiosas. El avance ha sido tal que no somos capaces de imaginar otra forma de comercializar diferente a la que se está dando en la actualidad. Pero esto está en continuo cambio y es posible que dentro de no muchos años, teniendo en cuenta la velocidad a la que está avanzando la tecnología, el ir a comprar a una tienda nos parezca tan curioso como el trueque. Es por esto que es necesario contar con una legislación dinámica, capaz de reducir sus tiempos de respuesta, y capaz de revisar y adaptar la regulación vigente a la realidad actual.

En cuanto a la principal pregunta de este trabajo, concluyo con que no existe competencia desleal por parte de Airbnb y que determinadas exigencias podrían constituir más bien limitaciones injustas a una lícita actividad comercial. Ahora bien, el que yo opine esto no es más que una opinión. El cuerpo legislativo español es el que tiene que responder a esta pregunta y terminar con el debate creado, causante de que estos operadores centren más esfuerzos en atacar a su contrincante que en mejorar su oferta para competir en el mercado contra ellos.

Concluyo este trabajo con la idea de que la economía colaborativa, en general, es una realidad irreversible, la cual necesita ser regulada por la legislación nacional e internacional con el fin de que el progreso esté al servicio del bien común. Dicha regulación ha de ser justa y cautelosa, debiendo garantizar una competencia justa tanto a los viejos como a los nuevos operadores del mercado. Además, esta necesidad de regulación supone también una oportunidad de revisión de la normativa turística vigente y de modernización de la misma.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

Página web Airbnb. Recuperado de [https://www.airbnb.es/?af=43720035&c=A\\_TC%3Dyycp94pj2nk%26G\\_MT%3DDe%26G\\_CR%3D58982572626%26G\\_N%3Dg%26G\\_K%3Dairbnb%26G\\_P%3D&qclid=CjwKEAjw-r27BRCzsNyzrMrM-i0SJACp2TiBdCMCnmpMfEhdeD8UdFCge7GYS13Qoqs1H4zAsjMSqRoCDEr\\_w\\_wcB&dclid=CLr9v\\_Cjxs0CFdUSGwodyiLmQ](https://www.airbnb.es/?af=43720035&c=A_TC%3Dyycp94pj2nk%26G_MT%3DDe%26G_CR%3D58982572626%26G_N%3Dg%26G_K%3Dairbnb%26G_P%3D&qclid=CjwKEAjw-r27BRCzsNyzrMrM-i0SJACp2TiBdCMCnmpMfEhdeD8UdFCge7GYS13Qoqs1H4zAsjMSqRoCDEr_w_wcB&dclid=CLr9v_Cjxs0CFdUSGwodyiLmQ)

Página web la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos. Recuperado de <http://www.cehat.com/frontend/cehat/base.php>

Memoria CEHAT 2010-2014 Sobre la oferta de alojamiento en páginas como Airbnb. Recuperado de <http://www.cehat.com/frontend/cehat/Sobre-La-Oferta-De-Alojamiento-En-Paginas-Como-Airbnb-vn5730-vst576>

Página web Consumo Colaborativo. Recuperado de <http://www.consumocolaborativo.com/blog/>

García M.A. (21 Junio 2014). La imparable economía colaborativa. El País. Recuperado de [http://economia.elpais.com/economia/2014/06/20/actualidad/1403265872\\_316865.html](http://economia.elpais.com/economia/2014/06/20/actualidad/1403265872_316865.html)

EFE (29 Enero 2016). España cierra 2015 con el récord de 68,1 millones de turistas extranjeros. Público. Recuperado de <http://www.publico.es/economia/espana-cierra-2015-record-68.html>

Florio L.F. (17 Abril 2016). Luces y sombras del nuevo fenómeno de la economía colaborativa. La Vanguardia. Recuperado de <http://www.lavanguardia.com/economia/20160414/401105946569/economia-colaborativa-futuro-presente-espana.html>

Hinojosa V. (10 Febrero 2015). El hotelero tiene muchas herramientas para salir victorioso de la batalla P2P. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/196480\\_hotelero-tiene-muchas-herramientas-salir-victorioso-batalla-p2p.html](http://www.hosteltur.com/196480_hotelero-tiene-muchas-herramientas-salir-victorioso-batalla-p2p.html)

EFE (3 Febrero 2016). Airbnb hospedó en 2015 a 5 millones de turistas en España. La Vanguardia. Recuperado de <http://www.lavanguardia.com/economia/20160203/301870650106/airbnb-espana-turistas.html>

Medina M.A. (21 Noviembre 2014). El “boom” de Airbnb y Blablacar. El País. Recuperado de [http://elviajero.elpais.com/elviajero/2014/11/20/actualidad/1416476140\\_464634.html](http://elviajero.elpais.com/elviajero/2014/11/20/actualidad/1416476140_464634.html)

Torres O. (3 Junio 2014). Revista de prensa: Debate regulatorio en torno a la economía colaborativa en España. Recuperado de <https://ecolaborativa.com/page/6/?app-download=nokia>

Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal. Recuperado de [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/l3-1991.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l3-1991.html)



Equipo de investigación. El fenómeno Airbnb. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=-5KbtW72eZs>

Acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento de turismo. Recuperado de [https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181054765/\\_/1272896366379/Tramite](https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181054765/_/1272896366379/Tramite)

Como abrir un establecimiento hotelero. Recuperado de [http://empresasyemprendedores.aytosalamanca.es/es/downloads/Alojamiento\\_hotelero.pdf](http://empresasyemprendedores.aytosalamanca.es/es/downloads/Alojamiento_hotelero.pdf)

Economista (13 Mayo 2015). La burocracia alarga hasta nueve meses la apertura de una nueva empresa. ElEconomista. Recuperado de <http://www.eleconomista.es/emprendedores-pymes/noticias/4819651/05/13/La-burocracia-alarga-hasta-nueve-meses-la-apertura-de-una-nueva-empresa.html> (2/05/2016)

Case by case: Sobre las recomendaciones de la Comisión Europea (9 Junio 2016) Recuperado de <https://ecolaborativa.com/>

Independent review of the sharing economy. Recuperado de [https://www.ftc.gov/system/files/documents/public\\_events/636241/sharing\\_economy\\_workshop\\_announcement.pdf](https://www.ftc.gov/system/files/documents/public_events/636241/sharing_economy_workshop_announcement.pdf)

EFE (11 Marzo 2015). Hacienda investigará las nuevas formas de fraude a través de internet. El Norte de Castilla. Recuperado de <http://www.elnortedecastilla.es/economia/fiscalidad/201503/11/hacienda-investigara-nuevas-formas-20150311102015-rc.html>

Novoa J. (6 Junio 2013). La nueva Ley de Alquiler deja en manos de las CCAA la regulación de empresas como Airbnb. Recuperado de <http://www.genbeta.com/web/la-nueva-ley-del-alquiler-deja-en-manos-de-las-ccaa-la-regulacion-de-empresas-como-airbnb4>

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. Recuperado de [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/CCAA/ca-d159-2012.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ca-d159-2012.html)

Hinojosa V. (27 Marzo 2015). Cómo está regulado Airbnb en las ciudades del mundo con legislación. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/110413\\_como-esta-regulado-airbnb-ciudades-mundo-legislacion.html](http://www.hosteltur.com/110413_como-esta-regulado-airbnb-ciudades-mundo-legislacion.html)

Guamán C.M. (23 Marzo 2016). Reino Unido reduce impuestos para impulsar el consumo colaborativo. Recuperado de <http://blog.yeyehelp.com/2016/03/23/reino-unido-reduce-impuestos-para-impulsar-el-consumo-colaborativo/>

Jorro I. (6 Agosto 2015). Así ha arrastrado Ámsterdam a Airbnb hasta la legalidad. Economía Digital. Recuperado de <http://www.02b.com/es/notices/2015/08/asi-ha-arrastrado-amsterdam-airbnb-a-la-legalidad-13862.php>

Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI».

Recuperado de <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX%3A52013IE2788>

Hinojosa V. (19 Noviembre 2014). Airbnb tendrá que recuadar la tasa turísitca en Francia. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/184880\\_airbnb-tendra-recaudar-tasa-turistica-francia.html](http://www.hosteltur.com/184880_airbnb-tendra-recaudar-tasa-turistica-francia.html)

Coldwell W. (31 Marzo 2016). Airbnb in Paris to warn hosts over illgal listings. The Guardian. Recuperado de <http://www.theguardian.com/travel/2016/mar/31/airbnb-in-paris-to-warn-hosts-over-illegal-listings>

Hinojosa V. (16 Abril 2016). Airbnb tendrá que recuadar la tasa turísitca en Lisboa. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/115984\\_airbnb-tambien-recaudara-tasa-turistica-lisboa.html](http://www.hosteltur.com/115984_airbnb-tambien-recaudara-tasa-turistica-lisboa.html) (21/05/2016)

Hinojosa V. (19 Diciembre 2014). Airbnb tendrá que recuadar la tasa turísitca en Amsterdam. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/188980\\_airbnb-recaudara-tasa-turistica-amsterdam.html](http://www.hosteltur.com/188980_airbnb-recaudara-tasa-turistica-amsterdam.html)

Hinojosa V. (19 Noviembre 2014). Airbnb tendrá que recuadar la tasa turísitca en Francia. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/184880\\_airbnb-tendra-recaudar-tasa-turistica-francia.html](http://www.hosteltur.com/184880_airbnb-tendra-recaudar-tasa-turistica-francia.html)

Nivelando las reglas del juego. Recuperado de [http://www.cehat.com/adjuntos/fichero\\_7637\\_20151127.pdf](http://www.cehat.com/adjuntos/fichero_7637_20151127.pdf)

Hinojosa V. (9 Octubre 2014). Airbnb ya es legal en San Francisco. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/177170\\_airbnb-ya-es-legal-san-francisco-su-ciudad-sede.html](http://www.hosteltur.com/177170_airbnb-ya-es-legal-san-francisco-su-ciudad-sede.html)

Garnham P. (28 Diciembre 2015). Airbnb encara la dura batalla legal en NYC. El Diario. Recuperado de <http://www.eldiariiony.com/2015/12/28/airbnb-encara-dura-batalla-legal-en-nyc/>

Artículo 38 Constitución Española. Recuperado de <http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=38&tipo=2>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

González M. (17 Julio 2014). Así cree la CNMC que se debe regular la economía colaborativa. Recuperado de <http://www.xataka.com/aplicaciones/asi-creo-la-cnmc-que-se-debe-regular-la-economia-colaborativa>

The sharing economy: Issues facing platforms, participants and regulators a federal trade commission workshop. Recuperado de [https://www.ftc.gov/system/files/documents/public\\_events/636241/sharing\\_economy\\_workshop\\_announcement.pdf](https://www.ftc.gov/system/files/documents/public_events/636241/sharing_economy_workshop_announcement.pdf)

Mars A. (16 Julio 2014). Competencia rechaza una regulación exprés para el consumo colaborativo. El País. Recuperado de [http://economia.elpais.com/economia/2014/07/15/actualidad/1405448819\\_282835.html](http://economia.elpais.com/economia/2014/07/15/actualidad/1405448819_282835.html)

Llamas M. (26 Marzo 2016). La economía colaborativa en grandes cifras. LibreMercado. Recuperado de <http://www.libremercado.com/2016-03-26/la-economia-colaborativa-en-grandes-cifras-1276570467/> (16/06/2016)

Redacción HuffPost (9 Marzo 2016). Hotel o Airbnb ¿qué compensa más?. Huffington Post. Recuperado de [http://www.huffingtonpost.es/2016/03/09/hotel-airbnb\\_n\\_9400310.html](http://www.huffingtonpost.es/2016/03/09/hotel-airbnb_n_9400310.html)

Francia y su modelo de Home Sharing (20 Marzo 2016). Recuperado de <https://ecolaborativa.com/tag/airbnb/>

Gráficas comparativas de Airbnb y los hoteles: [http://www.hosteltur.com/116345\\_airbnb-vs-hoteles-seis-graficas.html](http://www.hosteltur.com/116345_airbnb-vs-hoteles-seis-graficas.html)

Diferentes documentos sobre economía colaborativa de la UE, CNMC... <https://ecolaborativa.com/documentos-de-interes/>

EuropaPress (8 Junio 2016). Triunfo de Airbnb en Madrid: el TSJ elimina el decreto que estipulaba un mínimo de cinco días de estancia. El Economista.

Recuperado de <http://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/7622307/06/16/Triunfo-de-Airbnb-en-Madrid-el-TSJ-elimina-el-decreto-que-estipulaba-un-minimo-de-cinco-dias-de-estancia.html>

Economía colaborativa y política de competencia (8 Abril 2015). Recupera de <https://ecolaborativa.com/2015/04/08/economia-colaborativa-y-politica-de-competencia/>

Uber, BlaBlaCar, AirBNB entre otros: ¿la economía colaborativa es competencia desleal? (3 Junio 2015). Recuperado de <http://blogginzenith.zenithmedia.es/uber-blablacar-airbnb-entre-otros-la-economia-colaborativa-es-competencia-desleal/>

Pérez D. (18 Marzo 2014). Guerra total de la industria contra el consumo colaborativo en España. La Vanguardia. Recuperado de [http://www.elconfidencial.com/tecnologia/2014-03-18/guerra-total-de-la-industria-contra-el-consumo-colaborativo-en-espana\\_103273/](http://www.elconfidencial.com/tecnologia/2014-03-18/guerra-total-de-la-industria-contra-el-consumo-colaborativo-en-espana_103273/)

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Recuperado de <http://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5941.pdf>

La regulación de la economía colaborativa según la CNMC (16 Julio 2014). Recuperado de <https://ecolaborativa.com/2014/07/16/la-regulacion-de-la-economia-colaborativa-segun-la-cnmc/>

Mars A. (16 Julio 2014). Competencia rechaza una regulación exprés para el consumo colaborativo. El País. Recuperado de [http://economia.elpais.com/economia/2014/07/15/actualidad/1405448819\\_282835.html](http://economia.elpais.com/economia/2014/07/15/actualidad/1405448819_282835.html)

Kessler A. (29 Enero 2014). La 'economía de compartir' de Airbnb irrita a los gobiernos y la hotelería. The Wall Street Journal. Recuperado de <http://lat.wsj.com/articles/SB10001424052702303947904579339131499628274>

López M. (12 Diciembre 2013). La comunidad de Madrid podría bloquear el alquiler vacacional: ¿Problemas para Airbnb y similares? Recuperado

de <http://www.genbeta.com/actualidad/la-comunidad-de-madrid-podria-bloquear-el-alquiler-vacacional-problemas-para-airbnb-y-similares>

Reportaje “Entre particulares” en Comando Actualidad (13 Febrero 2013).

Recuperado de <http://www.rtve.es/alcarta/videos/comando-actualidad/comando-actualidad-entre-particulares/1690071/>

Reportaje “Comprar, tirar, comprar” (8 Diciembre 2014). Recuperado de <http://www.rtve.es/alcarta/videos/el-documental/documental-comprar-tirar-comprar/1382261/>

# ANEXO 1

## NOTA DE PRENSA

**La CNMC somete a consulta pública las *Conclusiones preliminares del estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*.**

- La CNMC continúa recabando información ante un fenómeno que está transformando la sociedad.
- Es el primer estudio que se realiza en colaboración con la sociedad en sus diferentes fases de elaboración antes de ser aprobado.
- En 2015 la CNMC puso en marcha un estudio sobre la economía colaborativa y los nuevos modelos de prestación de servicios con el objetivo de analizar este fenómeno económico desde el punto de vista de la competencia y la regulación económica eficiente.
- El estudio comenzó con una primera consulta pública sobre los efectos y la regulación de la economía colaborativa, centrada en los sectores de transporte de pasajeros y de alojamiento turístico.
- Partiendo de las aportaciones recibidas, la CNMC ha llegado a una serie de recomendaciones preliminares que se someten de nuevo a consulta pública antes de su aprobación por el Consejo.

**Madrid, 11 de marzo de 2016.-** La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) somete a consulta pública las [Conclusiones y recomendaciones preliminares](#) de su estudio sobre *los Nuevos Modelos de Prestación de Servicios y la Economía Colaborativa*. Este es el primer estudio que se realiza en colaboración con la sociedad en sus diferentes fases antes de ser aprobado. El objetivo de la CNMC es recabar la máxima información ante un fenómeno que está transformando la sociedad.

Así, después de más de un año de trabajo, y de forma previa a su aprobación por el Consejo, se someten a consulta las *conclusiones preliminares* y provisionales antes de su aprobación definitiva. De esta manera se permite a los expertos y a la opinión pública una colaboración adicional en un informe que está dirigido a dar unas pautas para afrontar la economía colaborativa desde el punto de vista de la competencia y la regulación económica eficiente. La economía colaborativa, y la innovación disruptiva que implica, es una enorme oportunidad para fomentar una mayor competencia en los mercados. La CNMC entiende que este proceso se tiene que afrontar con cautela, de forma transparente y teniendo en cuenta todas las opiniones.

La elaboración del estudio comenzó con una primera consulta pública realizada entre noviembre de 2014 y enero de 2015. En ella se preguntó sobre los principios que deben regir la regulación, los efectos sobre el mercado de los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, y la *Reproducción permitida solo si se cita la fuente*.

necesidad y proporcionalidad de la regulación conforme a estas nuevas circunstancias del mercado, centrándose de manera más concreta en los sectores de transporte de pasajeros y de alojamiento turístico. Esta consulta recibió un total de 261 respuestas de particulares, Administraciones públicas, empresas y asociaciones, que fueron publicadas por la CNMC en su página [web](#).

Para alcanzar las *Conclusiones preliminares*, la CNMC ha analizado las contribuciones recibidas en dicha consulta pública. También se han mantenido diversas entrevistas con algunos de los principales agentes de los sectores de alojamiento turístico y transporte discrecional de viajeros, sectores en los que se está produciendo una mayor y más rápida penetración de nuevos modelos de prestación de servicios.

El análisis de la CNMC identifica preliminarmente la existencia de numerosas ventajas derivadas del desarrollo de los nuevos modelos. Entre otros, mayor oferta y diferenciación de la oferta, precios más eficientes, calidad, fomento de la innovación. Sin embargo, detecta la existencia de una serie de restricciones innecesarias o desproporcionadas en la normativa horizontal y sectorial y, en particular, en los sectores de transporte y alojamiento, que impiden a los usuarios beneficiarse de forma plena de los potenciales beneficios que se derivan del desarrollo de estas nuevas estructuras productivas.

Por ello, en las *Conclusiones preliminares* se realizan una serie de recomendaciones con el objetivo de garantizar la aplicación de una regulación económica eficiente en beneficio de los consumidores y usuarios. De las 14 *Recomendaciones preliminares* (ver al final de la nota de prensa), 6 están relacionadas con cuestiones generales de la economía colaborativa, 3 corresponden al alojamiento en viviendas de uso turístico, 4 al transporte en taxi y vehículos con conductor (VTC) y 1 al transporte regular de viajeros en autobús.

Esta fase de la elaboración del estudio se prolongará hasta el 15 de abril. Hasta ese momento podrán hacerse llegar a la CNMC los comentarios sobre las *Conclusiones y recomendaciones preliminares*. Estas opiniones serán publicadas y tenidas en cuenta en una versión final que será elevada al Consejo de la CNMC para su aprobación.

Entre las funciones de la CNMC, recogidas en la Ley 3/2013, de 4 de junio, se encuentra la de promover y realizar estudios y trabajos de investigación en materia de competencia, así como informes generales sobre los distintos sectores económicos.

### **Recomendaciones Preliminares:**

**Primera.** Aplicación de los principios de regulación económica eficiente por parte de las Administraciones Públicas en la regulación sectorial y horizontal.

**Segunda.** Manifiestar la plena disponibilidad de colaboración de la CNMC con los órganos judiciales.

**Tercera.** Incorporar por parte de las Administraciones Públicas la actividad de la economía colaborativa en las estadísticas oficiales.

**Cuarta.** Evitar el establecimiento de barreras a la salida de usuarios por las plataformas colaborativas.

**Quinta.** Recomendación a las asociaciones de consumidores y usuarios.

Se recomienda a las asociaciones de consumidores y usuarios la utilización de estos sistemas para la detección más eficiente de situaciones de fraude o desprotección del consumidor frente a otros usuarios de la plataforma o frente a la propia plataforma.

**Sexta.** Mayor libertad de acceso al mercado de viviendas de uso turístico.

6.1 Eliminar cualquier tipo de moratoria en la autorización de nuevas viviendas turísticas.

6.2 Eliminar la inscripción de las viviendas turísticas en un registro y la publicación del número de registro como obligaciones para llevar a cabo la actividad.

6.3 Eliminar cualquier tipo de requisito de estancia mínima o máxima en viviendas turísticas.

6.4 Eliminar cualquier limitación del tipo de vivienda, típicamente excluyendo la tipología de pisos en régimen de propiedad horizontal en favor de viviendas unifamiliares o pareadas.

6.5 Eliminar cualquier tipo de prohibición por localización de la vivienda.

6.6 Eliminar la prohibición del alquiler de una vivienda turística por estancias o de la residencia permanente.

**Séptima.** Mayores libertades en el ejercicio de la actividad de alquiler de viviendas de uso turístico.

7.1 Eliminar los requisitos técnicos innecesarios o desproporcionados relativos a accesorios de la vivienda y equipamiento mínimo.

*Reproducción permitida solo si se cita la fuente.*



7.2 Eliminar la obligación de situar una placa distintiva en el exterior de la vivienda indicando la naturaleza de vivienda turística y contar con una autorización de la comunidad de propietarios.

7.3 Eliminar la obligación de cumplimentar el libro-registro por existir medios más ágiles y menos costosos.

**Octava.** Seguimiento estadístico de la modalidad de alojamiento en viviendas de uso turístico.

**Novena.** Mayor libertad de acceso al mercado de taxi y VTC.

9.1 Eliminar cualquier restricción de acceso que suponga la imposición de un numerus clausus a la oferta de taxis y VTC.

9.2 Eliminar cualquier restricción en el ámbito territorial de las licencias por crear barreras geográficas innecesarias en el mercado de taxi y VTC.

9.3 Establecer cuantías proporcionadas en las coberturas de los seguros obligatorios.

9.4 Eliminar la obligación de disponer de un número mínimo de vehículos para poder realizar la actividad de VTC.

**Décima.** Mayores libertades en el ejercicio de la actividad de taxi y VTC.

10.1 Eliminar aquellos requisitos de calidad y seguridad que resulten innecesarios o desproporcionados.

10.2 Eliminar los horarios obligatorios y regímenes de descanso en el sector del taxi.

10.3 Eliminar la limitación de titularidad de las licencias a personas físicas o cooperativas de trabajo, del número de licencias por persona y la posibilidad de que haya conductores distintos al titular de la licencia.

10.4 Eliminar la prohibición de arrendar, traspasar o ceder la explotación o el vehículo.

10.5 Eliminar la autorización administrativa por vehículo para la realización de la actividad de VTC, permitiendo que ésta se otorgue por empresa.

10.6 Eliminar la obligatoriedad de que los VTC deban ser contratados previamente para poder circular y la imposibilidad de que los VTC puedan circular por las vías públicas en busca de clientes ni recoger a viajeros que no hubiesen contratado previamente el servicio.

*Reproducción permitida solo si se cita la fuente.*

**Décimo primera.** Eliminación de las tarifas reguladas en el sector del taxi.

**Décimo segunda.** Limitar la participación de las asociaciones y organizaciones representativas del sector con carácter previo a la adopción de decisiones administrativas.

**Décimo tercera.** Mayor libertad de acceso al mercado de transporte regular de viajeros en autobús.

13.1 Eliminar la concepción automática de toda línea de autobús como servicio público de titularidad de la Administración sujetas a un régimen concesional de monopolio temporal para su explotación.

13.2 En el caso de que la existencia contratos de gestión de servicios públicos sean adecuados para una determinada ruta, se recomienda la reducción de los plazos de duración de estos contratos.

13.3 Eliminar el derecho de preferencia del artículo 74.3 3 de la LOTT, el cual constituye una barrera de entrada al mercado injustificable.

**Décimo cuarta.** Creación de una mesa de seguimiento de la economía colaborativa.

La CNMC insiste en que estas primeras conclusiones son provisionales y están sujetas al resultado de esta segunda consulta pública, que ahora se inicia, como procedimiento previo a elevar el informe al consejo de la CNMC.

[Acceso a la consulta pública](#)