

**cejfe**

# La regulació catalana sobre les plataformes digitals d'habitatge d'ús turístic (HUT) i el seu encaix en la normativa i la jurisprudència de la Unió Europea

*Ajut a la investigació 2021*

**Maria Font i Mas**  
**Diana Marín Consarnau**  
**Núria Lambea Llop**  
**Silvana Canales Gutiérrez**

Any 2022

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

#### Avís legal



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement \_no Comercial\_Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**  
Centre d'Estudis Jurídics  
i Formació Especialitzada

## Resum

La Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost de turisme de Catalunya, estableixen les bases, condicions, obligacions i responsabilitats de les empreses turístiques d'habitatges d'ús turístic (HUTs) i les llars compartides. Aquests allotjaments turístics es posen a disposició en el mercat a través d'anuncis que es publiquen majoritàriament a les webs de plataformes digitals. El Decret 75/2020 ha introduït normes, per primera vegada, sobre les empreses intermediàries, que inclouen expressament les plataformes digitals, siguin establertes o no a Catalunya, per les quals disposa d'obligacions i un règim de responsabilitats i protecció de la legalitat pel cas d'incompliment. El present estudi planteja si la norma catalana compleix amb el marc normatiu de la UE, especialment, amb les directives de comerç electrònic (Directiva 2000/31/CE) i de serveis del mercat interior (Directiva 2006/123/CE), puix es considera, atenent a les interpretacions del Tribunal de Justícia de la UE, que són prestadores del servei de la informació d'allotjament de dades. Per l'elaboració de l'estudi també s'ha tingut en compte la jurisprudència interna, especialment la resolució del Tribunal Suprem de 2020. Així mateix, s'ha estudiat la matèria en àmbit comparat intern i respecte d'ordenaments jurídics d'altres Estats membres que s'enfronten amb els mateixos problemes de compatibilitat de les seves normes internes respecte el Dret de la Unió europea.

**Paraules clau:** Habitatge d'ús turístic (HUT), plataformes digitals, prestadores de serveis de la societat de la informació, interès general, dret de la Unió europea, Dret comparat

## Resumen

La Ley 13/2002, de 21 de junio de turismo de Cataluña y el Decreto 75/2020, de 4 de agosto de turismo de Cataluña, establecen las bases, condiciones, obligaciones y responsabilidades de las empresas turísticas de viviendas de uso turístico (VUTs) y los "hogares compartidos" (*llars compartides*). Estos alojamientos turísticos se ponen a disposición en el mercado a través de anuncios que se publican mayoritariamente en las webs de plataformas digitales.

El Decreto 75/2020 ha introducido normas, por primera vez, sobre las empresas intermediarias, que incluyen expresamente las plataformas digitales, se encuentren establecidas o no en Cataluña, por las cuales regula obligaciones y un régimen de responsabilidades y protección de la legalidad en caso de incumplimiento. El presente estudio plantea si la norma catalana cumple con el marco normativo de la UE, especialmente, con las directivas de comercio electrónico (Directiva 2000/31/CE) y de servicios del mercado interior (Directiva 2006/123/CE), puesto que se considera, atendiendo a las interpretaciones del Tribunal de Justicia de la UE, que son prestadoras del servicio de la información de alojamiento de datos. Para la elaboración del estudio, también se ha tenido en cuenta la jurisprudencia interna, especialmente la resolución del Tribunal Supremo de 2020. Asimismo, se ha estudiado la materia en ámbito comparado interno y respecto de ordenamientos jurídicos de otros Estados miembros que se enfrentan a los mismos problemas de compatibilidad de sus normas internas respecto el Derecho de la Unión europea.

**Palabras clave:** Vivienda de uso turístico (VUT), plataformas digitales, prestadoras de servicios de la sociedad de la información, interés general, derecho de la Unión europea, Derecho comparado

## **Summary**

Both the Act on Tourism (Act 13/2002, of June 21) and the Decree on Tourism (Decree 75/2020, of August 4) of Catalonia state the concept, main features, obligations and responsibilities of the tourist dwellings (*habitatges d'ús turístic*, *HUTs*) and “shared homes” (*llars compartides*) tourist companies. These two types of tourist accommodations are mainly offered through advertisements published on digital platforms. Decree 75/2020 introduced, for the first time, regulations on intermediary companies, which expressly include digital platforms, regardless of their establishment in Catalonia. Thus, the Decree states, for them, obligations, a liability regime and legality protection in case of non-compliance. This study considers whether the Catalan regulation complies with the EU regulatory framework, especially regarding the Directives on electronic

commerce (Directive 2000/31/EC) and on services in the internal market (Directive 2006/123/EC), as these digital platforms are considered information society services providers, according to the Court of Justice of the EU. Spanish national case law has been considered as well to carry out this study, especially the Supreme Court 2020 judgment. Moreover, this matter has also been studied in a national and EU comparative level, regarding, respectively, other Spanish regions and other Member States legal systems facing similar problems of compatibility of their internal rules with the European Union law.

**Keywords:** Tourist dwelling (*HUT*), digital platforms, information society services providers, general interest, European Union law, comparative law

## Abreviatures

CA	Comunitat/s Autònoma/es
CCC	Codi civil de Catalunya
CE	Constitució Espanyola
Directiva 2000/31/CE	Directiva 2000/31/CE sobre el comerç electrònic
Directiva 2006/123/CE	Directiva 2006/123/CE relativa als serveis en el mercat interior
EUA	Estats Units d'Amèrica
Eurostat	Oficina Europea d'Estadística
HUT(s)	Habitatge(s) d'ús turístic
INE	Institut Nacional d'Estadística
LAU	Llei d'Arrendaments Urbans (Llei 29/1994, de 24 de novembre)
NIRTC	Número d'Inscripció al Registre de Turisme de Catalunya
OCDE	Organització de Cooperació i Desenvolupament Econòmic
OMT	Organització Mundial del Turisme
(S)TJUE	(Sentència del) Tribunal de Justícia de la Unió Europea
(S)TS	(Sentència del) Tribunal Suprem
(S)TSJ	(Sentència del) Tribunal Superior de Justícia
UE	Unió Europea

## Taula de contingut

<b>1. Introducció</b> .....	<b>9</b>
<b>2. El creixement del fenomen dels habitatges d'ús turístic: impacte negatiu</b> .....	<b>13</b>
2.1. El fenomen en el món occidental i a la Unió europea .....	13
2.2. El fenomen a l'Estat espanyol i a Catalunya.....	19
2.3. El mercat submergit d'HUTs.....	22
2.4. Una qüestió polèmica: l'augment del preu dels lloguers residencials.....	23
2.5. La convivència als barris i a la comunitat de propietaris. El fenomen de la “gentrificació turística” .....	25
2.6. Reflexions sobre l'impacte dels habitatges d'ús turístic en el dret d'accés a un habitatge .....	27
<b>3. Els habitatges d'ús turístic a Catalunya</b> .....	<b>31</b>
3.1. El repartiment competencial per regular l'habitatge d'ús turístic.....	31
3.2. La normativa catalana i els habitatges d'ús turístic: base jurídica i regulació .....	34
3.3. Plataformes digitals en la regulació catalana dels habitatges d'ús turístic .....	36
3.4. Novetat: el lloguer d'habitacions amb finalitat turística (les llars compartides) .....	41
3.5. Habitatges d'ús turístic i llar compartida en el context de les plataformes digitals: especial referència a <i>Airbnb</i> .....	42
3.5.1. Exemple respecte a la durada de l'allotjament a <i>airbnb.cat</i> .....	44
3.5.2. Exemple respecte a les característiques de l'habitatge d'ús turístic a <i>airbnb.cat</i> .....	47
3.5.3. Exemple respecte a llar compartida a <i>airbnb.cat</i> .....	48
<b>4. Plataformes digitals en el Dret de la UE i la jurisprudència del TJUE: <i>statu quo</i></b> .....	<b>51</b>
4.1. Normativa de la UE.....	51
4.2. Les plataformes digitals: la importància de la qualificació en el Dret de la UE .....	53
4.3. La lliure prestació de serveis en el mercat de la UE: Directiva de comerç electrònic.....	54
4.4. Qualificació i règim de responsabilitats: especial referència al control dels anuncis publicats en la web de la plataforma digital .....	56
<b>5. Mesures normatives per pal·liar l'impacte negatiu</b> .....	<b>61</b>
5.1. Encaix de les restriccions imposades amb el Dret de la UE i l'interès general .....	62
5.2. Mesures nacionals per impulsar la regularització del mercat negre d'HUTS i llars compartides .....	67
5.3. Mesures en els instruments municipals: ordenances i planejament urbanístic.....	68
5.4. Breu referència als mecanismes a nivell privat.....	73
<b>6. Habitatges d'ús turístic i plataformes digitals des d'una perspectiva comparada</b> .....	<b>75</b>

6.1. Legislació i jurisprudència espanyola: plurilegisllació en les diferents Comunitats Autònomes .....	75
6.1.1. Concepte i trets principals dels HUTs .....	84
6.1.2. El lloguer d'habitacions per a ús turístic.....	86
6.1.3. La regulació de les plataformes digitals en les diferents CA .....	91
6.1.4. Regulació i jurisprudència de les plataformes digitals d'oferta d'HUTs en les lleis autonòmiques: prestadores de serveis de la societat de la informació turística subjectes a les prerrogatives autonòmiques? .....	95
6.1.5. Especial referència a l'aplicació de la normativa de turisme catalana a les plataformes digitals com a prestadores de serveis de la societat de la informació i la seva interpretació en la STS de 30 de desembre de 2020.....	99
6.2. Legislació i jurisprudència italiana d'arrendaments de curt termini sobre habitatges d'ús turístic ( <i>locazioni brevi</i> ) .....	102
6.2.1. Decret-Llei italià núm. 50 de 2017: concepte de "locazioni brevi" .....	106
6.2.2. Comparació entre la legislació italiana i la catalana per a arrendaments d'habitatge d'ús turístic.....	111
6.3. Legislació i jurisprudència neerlandesa respecte al lloguer turístic d'habitatge .....	113
6.3.1. Objectiu de la legislació neerlandesa: la lluita contra els efectes secundaris indesitjables del lloguer turístic d'habitatge i les molèsties residencials .....	114
6.3.2. Comparació entre la legislació neerlandesa i la catalana per a arrendaments d'habitatge d'ús turístic .....	117
6.4. Marc jurídic francès en matèria d'habitatge turístic ( <i>Meublés de tourisme</i> ).....	124
6.4.1. Règim d'autorització prèvia per tal d'oferir un arrendament d'allotjament turístic: contrari a la prestació de serveis de la UE?.....	133
6.4.2. Obligació de mostrar el número de registre de l'allotjament turístic a l'anunci de la web de la plataforma: multa de 8 milions d'euros per <i>Airbnb</i> .....	136
6.4.3. Comparació de la normativa i jurisprudència francesa amb la catalana .....	142
6.5. Reflexions des de la perspectiva catalana atesa la visió comparada analitzada en relació a les obligacions previstes per a les plataformes digitals d'HUTs.....	147
<b>7. La Proposta UE de Reglament sobre la Llei de Serveis Digitals.....</b>	<b>151</b>
7.1. Objectius i base jurídica de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals .....	153
7.2. Àmbit d'aplicació material i territorial o espacial de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals.....	154
7.3. La definició de plataforma digital (en línia) de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals .....	155
7.4. Novetats en la regulació de les obligacions de les plataformes digitals en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals .....	156
7.5. El règim de responsabilitats en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals .....	161
<b>8. Consideracions finals .....</b>	<b>165</b>
<b>9. Bibliografia.....</b>	<b>169</b>



# 1. Introducció

El fenomen de l'allotjament d'habitatge d'ús turístic (HUT) és una realitat que afecta a les ciutats i localitats del nostre país, però també a tantes ciutats i poblacions d'arreu d'Europa i del món en general. La seva proliferació es deu a la facilitat de posar-les a disposició mitjançant una plataforma digital, la qual penja a la seva web els anuncis dels HUTs, fet que implica que es trobin a disposició del públic en general de manera ràpida, fàcil i econòmica; així mateix, la plataforma gestiona o possibilita el contacte entre el propietari de l'habitatge i el turista i el pagament del preu. Aquestes plataformes digitals en el context de la UE són qualificades com a prestadores de serveis de la societat de la informació d'allotjament de dades atesa la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) i del Tribunal Suprem (TS) i han irromput en el mercat, tot comportant repercussions en diferents sectors com l'urbanístic, el fiscal, l'immobiliari, l'econòmic i el social. En el present estudi es desgranen les conseqüències d'aquesta activitat comercial en el marc de l'economia de plataforma (més enllà de les poques activitats que restin autènticament com d'economia col·laborativa). Destaquem en aquesta introducció, només una de les conseqüències concretes, que considerem pot arribar a tenir un impacte negatiu en certes zones concretes, ja que repercuteix directament en les polítiques legislatives dels darrers anys, tant en àmbit nacional com local. El fet que els propietaris d'immobles hagin posat a disposició habitatges per a ésser arrendats de forma temporal per fins turístics (per un màxim de 31 dies segons la llei catalana, i d'altres normes d'altres països) implica que els mateixos immobles puguin deixar d'oferir-se per a ésser arrendats com a habitatge de forma permanent, o bé, deixant d'ésser disponibles per a la compravenda o altres possibilitats com les tinències intermèdies; en definitiva, afecta a l'oferta d'habitatge dins el mercat immobiliari. De l'anàlisi de dret comparat d'Estats membres de la UE, regulacions locals de ciutats molt turístiques, així com de normes d'altres Comunitats Autònomes (CA), es fonamenta la norma resultant, essent restrictiva en la disposició d'aquesta tipologia d'allotjament turístic, precisament en la necessitat de preservar l'oferta d'arrendament residencial permanent i la coexistència i equilibri entre turisme i ciutadania. Esdevé important la interpretació del TJUE de la raó imperiosa d'interès general, que permetrà que

es dictin normes restrictives quant a la lliure prestació de serveis, de manera que es podrà exigir un règim d'autorització prèvia per iniciar l'activitat de servei (Cali Apartments 2020).

En el context concret de la regulació catalana de l'HUT, el recent Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, que a més introdueix la regulació de la llar compartida (art. 241), regula en el seu títol V la responsabilitat dels intermediaris d'allotjament turístic, tot sotmetent-los a obligacions específiques d'informació (sense voluntat de regular-les [bàsicament perquè no poden]) “amb l'objectiu d'evitar el frau en els mercats en línia i la comercialització d'allotjaments turístics il·legals” (preàmbul). Per això, se les exigeix garantir la visualització de la legalitat de l'oferta d'HUTs, mitjançant la publicitat del número de registre turístic. En concret, l'art. 251-1 del mateix Decret 75/2020 regula una definició d'intermediari d'empreses d'allotjament turístic o prestador de serveis de la societat de la informació, que inclou doncs a les plataformes digitals i, en concret, disposa que s'aplica la normativa a les establertes a Catalunya i a les establertes fora de Catalunya quan realitzin la intermediació d'un allotjament turístic situat a Catalunya. Cal mesurar l'abast i adequació d'aquesta norma amb la regulació de la UE i la jurisprudència del TJUE en aquest sector concret, i és per això que s'atén, principalment, a la sentència del TJUE, de 19 de desembre de 2019, Airbnb Ireland (C-390/18) i a la sentència del TJUE, de 22 de setembre de 2020, Cali Apartments (C-724/18 i C-727/18). També cal tenir en compte altres posicionaments sobre plataformes digitals en el sector del transport i llibertat de prestació de serveis i la qualificació i abast dels serveis de la informació. En relació al posicionament del TJUE en les dues sentències sobre habitatges d'allotjament turístic publicades en plataformes digitals abans esmentades, el tribunal de Luxemburg aporta posicionaments que es tenen compte quan s'analitza l'encaix o no, de la normativa catalana respecte a les plataformes digitals que gestionen o fan publicitat en les seves webs d'HUTs situats a Catalunya. De fet, la normativa catalana ha de ser compatible i no vulnerar la llibertat de prestació de serveis aplicable a tot el territori de la UE i a les empreses amb establiment a la UE, així com la regulació aplicable als prestadors del servei de la societat de la informació. Això, no obstant, les normes nacionals dels Estats membres, incloses doncs, les de les CA amb competència- com és Catalunya-,

estan facultades per dictar normes que restringeixin aquesta llibertat de prestació de serveis, sempre que compleixin determinades característiques. Anterior al Decret en vigor, la Generalitat, a través de la Direcció general de turisme del Departament d'empresa i ocupació, va sol·licitar a les plataformes digitals del sector el compliment de determinades obligacions previstes a la Llei de turisme i, en concret, per l'anterior Decret de 2012. El posicionament jurisprudencial, que s'analitzarà, varia fins a la sentència del TS de 2020, que comprovarem que desestima que es pugui fer mandats generals de supervisió i control per part de les plataformes digitals als anuncis que són publicats pels seus usuaris. S'analitzarà el perquè d'aquest posicionament de l'alt tribunal espanyol, tot introduint la doctrina del TJUE, i contrastant amb posicionaments d'altres tribunals interns d'altres Estats membres, en especial, el francès.

La metodologia d'estudi ha partit de l'anàlisi de la norma interpretant el sentit jurídic (anàlisi sistemàtic) els seus precedents normatius i la finalitat perseguida (hermenèutica) i la doctrina científica (dogmàtic) respecte a les normes que afecten aquest àmbit d'estudi que es troben en multinivell (dret català, estatal i de la UE); s'ha complimentat necessàriament amb l'anàlisi de la jurisprudència, respecte a la normativa catalana, al ser jurisdicció única a l'Estat s'ha consultat paral·lelament posicions dels mateixos tribunals en aplicació d'altra normativa autonòmica, evidenciant que els posicionaments són diversos i no sempre coherents entre ells. L'estudi de les sentències del TJUE que resulta indispensable per interpretar les normes europees, que tenen buits, per una banda, per no comptar amb un corpus jurídic complert (ja que està en construcció), però especialment en aquesta matèria del comerç electrònic, per trobar-se en constant evolució i amb normes no adaptades. Precisament per aquesta raó, es fa referència al Digital Service Act Package de la Unió Europea, en concret, de la Proposta de Reglament de Parlament Europeu i de Consell relatiu a un mercat únic de serveis digitals (Proposta UE de Llei de Serveis Digitals). També es realitza un considerable estudi de dret comparat, respecte la regulació dels habitatges d'ús turístic (i el lloguer d'habitacions en alguns ordenaments) i la subordinació d'obligacions normatives nacionals de les plataformes digitals, primer respecte de la regulació de les diferents CA i, segon, en els ordenaments jurídics italià, neerlandès i francès, que posteriorment es

comparen amb el dret català. L'estudi normatiu, doctrinal, jurisprudencial i comparat, s'ha complementat amb la visió pràctica de l'administració pública, en concret de l'Ajuntament de Barcelona. Es va mantenir una entrevista amb la Sra. Eva Mur Cavero, directora de Serveis d'Inspecció, i el Sr. Xavier Silvestre i Castejon, lletrat consistorial de la Direcció de Serveis Jurídics, a qui volem agrair la seva amable disposició.

## **2. El creixement del fenomen dels habitatges d'ús turístic: impacte negatiu**

L'increment exponencial dels habitatges d'ús turístic, afavorit per les plataformes digitals o en línia, ha tingut conseqüències en les dinàmiques urbanes i socials a tot el món, inclinant desfavorablement la balança cap a efectes que precisen mesures de contenció del fenomen. L'habitatge d'ús turístic (HUT en endavant) es presenta com una tipologia d'allotjament turístic que, a diferència d'altres tipologies com els hotels o els càmpings, es troba en immobles situats en zones urbanes, cèntriques i residencials a les quals se'ls imposa la càrrega de suportar una activitat comercial en la qual els únics beneficis directes els rep el propietari de l'immoble i la plataforma digital, però els perjudicis directes i indirectes els percep tota la comunitat. Així, aquest apartat introdueix, emmarca i quantifica aquest fenomen tant a nivell internacional (especialment en el món occidental) com estatal i català, sense desatendre els canvis en l'oferta i la demanda d'HUTs a través de les plataformes digitals que ha comportat la pandèmia de la COVID-19. També es presenta l'impacte que generen, amb una especial referència a l'impacte negatiu, tot i que es remarquen també elements d'impacte positiu, el que permet contextualitzar els mecanismes legals aprovats i desenvolupats per fer-ne front.

### **2.1. El fenomen en el món occidental i a la Unió europea**

L'HUT s'ha convertit en una de les modalitats d'allotjament turístic més importants i en expansió a tot el món, amb l'ajuda de les plataformes digitals que actuen com a intermediàries en l'oferta d'allotjaments de curta durada, especialment a Europa i als Estats Units (EUA en endavant)<sup>1</sup>; el primer, per tractar-se del continent més turístic del món i, el segon, igualment pel seu alt component turístic, però amb l'afegit de ser el territori de creació i constitució de les plataformes digitals amb major rellevància a nivell mundial. El desenvolupament d'aquestes plataformes, especialment en matèria d'allotjament, a Llatinoamèrica, no és comparable amb el de la Unió Europea (UE

---

<sup>1</sup> De la Encarnación, A.M. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *REALA, Nueva Época*, 5, 38-39. Veure també <https://www.unwto.org/tourism-flows-source-markets-and-destinations>. Recuperat el 17 de novembre de 2021.

en endavant) o EUA, doncs l'accés restringit a internet i la desconfiança general a allotjar-se en un habitatge particular frenen o limiten l'èxit d'aquesta tipologia d'activitat. No obstant això, cal ressaltar que els països que més consumeixen els serveis de plataformes digitals com aquestes són Brasil, Argentina i Mèxic<sup>2</sup>.

Tot i l'auge de l'HUT a través de les plataformes digitals d'intermediació, cal tenir en compte l'impacte de la COVID-19 en aquest sector. A continuació, s'introdueix, breument, la situació en el context previ, durant i d'evolució de la pandèmia.

Quant al període anterior a la pandèmia, és a dir, fins l'any 2019, l'impacte del turisme generat per l'auge d'HUTs en zones que eren residencials i es trobaven al centre de les ciutats i l'increment desproporcionat dels visitants, que es percep com un impacte negatiu atès, com veurem amb més detall en l'estudi, als efectes secundaris no desitjats que es generen, havia generat un moviment liderat pels residents de les ciutats més turístiques en contra tant d'aquest turisme com de les plataformes digitals<sup>3</sup>. Aquest fet ha derivat en la regulació (o la seva modificació) d'aquesta tipologia de servei d'allotjament turístic, el qual ha comportat diferents graus de restriccions a les ciutats<sup>4</sup> com, per exemple, prohibint aquests allotjaments en edificis residencials (veurem també com, a nivell privat, algunes comunitats de propietaris -en edificis organitzats en règim de propietat horitzontal- han prohibit l'activitat turística en els seus elements privatis, o imposant multes per als propietaris que amb la seva actuació (*mobbing* immobiliari) forcen als inquilins a marxar de l'habitatge per a dedicar aquest espai a lloguer de curta durada amb preus més alts.

Per la seva banda, a la ciutat de Berlín, el 2016 es van prohibir els lloguers de curta durada i no va ser fins el 2018 que es va retirar tal prohibició, però incorporant estrictes mesures de control, entre les que es troba l'exigència al propietari d'obtenir un permís per a poder destinar un habitatge a lloguer de curta

---

<sup>2</sup> Quintero Ramírez, M.I. (2018). Economías colaborativas, nuevas tendencias de consumo y retos para Latinoamérica y Colombia. *Campos*, 6(2), 99-100.

<sup>3</sup> Reif, J., Harms, T. Eisenstein, B. (2019). Tourist-Sein oder nicht Tourist-Sein?: Zur Reputation des Touristen. *Zeitschrift für Tourismuswissenschaft*, 11(3), 386.

<sup>4</sup> Informació disponible a <https://www.businessinsider.es/como-estan-luchando-grandes-ciudades-frenar-airbnb-leyes-383257>. Recuperat el 25 d'octubre de 2021.

durada i, en el cas d'executar tal activitat sense el permís corresponent, l'administració local pot arribar a imposar-li multes de fins a mig milió d'euros<sup>5</sup>.

A la UE, l'Oficina Europea d'Estadística (Eurostat en endavant) en una enquesta de 2017<sup>6</sup> sobre temes d'allotjament i transport en el context de les plataformes digitals, va indicar que almenys un de cada sis ciutadans de la UE ha utilitzat els serveis en línia *peer to peer* referits a allotjament, la qual cosa implica que el 17% del total dels ciutadans de la UE han utilitzat aquests serveis a través d'una plataforma digital. L'enquesta de l'Eurostat aclareix dos punts importants. D'una banda, que el terme allotjament utilitzat engloba habitacions, pisos complets, cases i cabanes per a estades de vacances, entre altres. I d'altra banda, que la reserva d'aquests allotjaments es fa a través d'una aplicació o pàgina web de la plataforma, l'ús de la qual ha estat facilitat per mitjà d'altres pàgines webs i especialment les xarxes socials.

També la plataforma digital *Airbnb* va indicar, el 2019, a la seva pàgina web que, d'acord amb els seus registres, les deu destinacions preferides pels viatgers es trobaven als Estats Units, França, Itàlia, Espanya, Regne Unit, Japó, Canadà, Austràlia, Alemanya i Portugal. Addicionalment, els deu països des dels quals les persones contractaven els serveis *d'Airbnb* amb més freqüència eren els Estats Units, França, Regne Unit, Alemanya, Austràlia, Canadà, Xina, Espanya, Itàlia i Països Baixos<sup>7</sup>. En tots dos indicadors, cinc Estats membres de la UE es troben presents, per la qual cosa es conclou que la UE és el territori que rep més turistes a través *d'Airbnb* i que els seus residents són els qui més contracten els serveis d'aquesta plataforma.

En contrast amb l'anterior, és necessari ressaltar, en ordre a atendre la balança dels interessos que entren en joc, que l'activitat de les plataformes digitals per a

---

<sup>5</sup> Mckenzie, Z. (2020). Life in a Sharing Economy: What AirBnB, Turo, and Other Accommodation-Sharing Services Mean for Cities. *Penn State Journal of Law and International Affairs*, 8, 370-371.

<sup>6</sup> En la informació proveïda per l'enquesta de l'Oficina Europea d'Estadística sobre aquest fenomen, s'indica que específicament els serveis en línia *peer to peer* referits a allotjament són part de l'anomenada "Economia col·laborativa", on s'inclou a les plataformes digitals. Els resultats de l'enquesta de l'Eurostat es troben disponibles en línia a: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8558013/9-20122017-AP-EN.pdf/027d727b-4e06-45dc-b12a-2910eff57069>. Recuperat l'1 de juliol de 2021.

<sup>7</sup> *Airbnb*, disponible a: [Airbnb](https://www.airbnb.com). Recuperat l'1 de juliol de 2021.

arrendament d'HUTs pot generar efectes positius, com ho és el benefici econòmic per als governs i comerciants locals pel continu flux de turistes i consumidors<sup>8</sup>, que amplien la demanda de béns i serveis no només en relació a l'allotjament sinó també en altres àmbits com el transport, la gastronomia, des de proveïdors d'aliments fins a restaurants, i l'oci. A més, suposen un ingrés extra per aquells que lloguen una habitació al seu propi habitatge o segona residència, i uns ingressos constants per a les persones físiques o jurídiques que es dediquen professionalment a lloguers de curt termini.

L'escenari dels HUTs a través de plataformes digitals va canviar a partir de l'11 de març de 2020, quan l'Organització Mundial de la Salut va declarar la COVID-19 com una pandèmia mundial, tot definint-la com "la malaltia infecciosa causada pel coronavirus que s'ha descobert més recentment"<sup>9</sup>.

A més de les enormes pèrdues humanes que ha generat la crisi sanitària, de forma paral·lela també ha comportat una profunda crisi econòmica que ha afectat en diferents sectors i que ha interromput i canviat la cadena de subministrament i consum<sup>10</sup>. Els efectes de la COVID-19 en el turisme deriven principalment de les mesures de contenció del virus, des del confinament fins a les mesures de restricció en la mobilitat i en els aforaments en llocs públics i privats<sup>11</sup>. L'Organització Mundial del Turisme (OMT en endavant) reflecteix en la seva pàgina web com l'afectació del turisme per causa de la COVID-19 s'ha fet palesa en tots els continents, tant en l'arribada de turistes internacionals, com en el turisme en general.

Les Figures 1 i 2 mostren les estadístiques de la OMT a Europa i Amèrica en dues diapositives creades per aquesta organització:

---

<sup>8</sup> Rosendahl, M. (2017). iTenant: How the Law Should Treat Rental Relationships in the Sharing Economy. *William & Mary Law Review*, 59, 731-770.

<sup>9</sup> Informació extreta de la pàgina web de l'OMS, disponible a: Who int Emergencies. Recuperat el 30 de juny de 2021.

<sup>10</sup> Reeves, M., Candelon, F. (Eds.). (2021). *The Resilient Enterprise: Thriving amid Uncertainty*. 1a ed. De Gruyter, 11.

<sup>11</sup> Rojo, M., Bonilla, D. (2020). COVID-19: La necesidad de un cambio de paradigma económico y social. *CienciAmérica*, 9(2), 77-79.



**Figura 1. Gràfiques de flux del turisme a Europa. Any 2020.**



Font: [International Tourism i Covid](#). Recuperat el 23 de novembre de 2021.

**Figura 2. Gràfiques de flux del turisme a Amèrica. Any 2020.**



Font: [International Tourism i Covid](#) . Recuperat el 23 de novembre de 2021.

Aquestes figures mostren com, a Europa, en els mesos de gener a abril de 2020, el turisme va disminuir, de mitjana, un 44%, però tot i que cal tenir present que en l'últim mes de l'estudi el turisme va disminuir un 98% degut al confinament. Així mateix, l'arribada de turistes internacionals a l'abril de 2020 s'aproxima a zero. En contrast, Amèrica, que va començar el confinament de manera posterior

a Europa, presenta un percentatge lleugerament superior, amb una mitjana de 36%, mentre que a l'abril el turisme va disminuir un 94%. Respecte de l'arribada de turistes internacionals a l'abril de 2020 aquesta també s'aproxima a zero, però en un percentatge superior a Europa.

Tot plegat ha implicat que les plataformes hagin hagut de cancel·lar reserves, canviar protocols de neteja i compensar als hostes sense conèixer amb certesa si els seus clients habituals tornaran a usar el servei o si aconseguiran atreure a nous hostes després que s'instauri la “nova normalitat”. El director executiu d'*Airbnb* Brian Chesky va indicar en una entrevista realitzada el 22 de juny de 2020<sup>12</sup>, que la plataforma estava passant per una crisi econòmica profunda, i que el patrimoni acumulat durant 12 anys s'havia perdut gairebé tot en 6 setmanes. Quant a les cancel·lacions, *Airbnb* va establir tant un termini per a cancel·lar sense penalitzacions com una política de reemborsament especial per causa de la COVID-19<sup>13</sup>. Addicionalment va fixar pautes de neteja per als amfitrions en el nou escenari present una vegada culminat el confinament, per a prevenir l'expansió del virus<sup>14</sup>.

La pandèmia ha contribuït també al canvi de les pautes en la percepció del turisme, perquè no són només els llocs altament turístics els que atreuen als turistes en temps de restriccions motivades per la pandèmia, sinó que els menys coneguts a nivell europeu o global en el rànquing del turisme entren ara en escena amb un protagonisme que no passa desapercbut. Malgrat el nivell de recuperació que veurem en l'epígraf següent en el context espanyol i català, les restriccions no permeten la lliure circulació en tots els llocs sense la vacuna contra la COVID-19<sup>15</sup> o, en alguns casos, cal la prova negativa que demostra que no es porta el virus. El temor al contagi continua present, i el trasllat a

---

<sup>12</sup> Triguero, B. (26 de juny de 2020). El CEO de Airbnb reconoce el golpe del coronavirus: “Lo hemos perdido casi todo. *Vozpopuli.*, disponible a [https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/airbnb-trabajo-coronavirus\\_0\\_1366964187.html](https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/airbnb-trabajo-coronavirus_0_1366964187.html). Recuperat el 30 de juny de 2021.

<sup>13</sup> Informació extreta de: *Airbnb*. Recuperat el 30 de juny de 2021.

<sup>14</sup> Informació extreta de: *Airbnb*. Recuperat el 30 de juny de 2021.

<sup>15</sup> Els pronòstics de recuperació del turisme a la UE per a l'any 2022 incorporen l'accés a vacunes, el seguiment de protocols homogenis per a la contenció del virus i la inversió de capital per a la reactivació del turisme, però d'una manera sostenible i amb mesures de control. Veure: Europapress i Nexotur. Recuperat el 24 de novembre de 2021.

l'estranger pot comportar el risc de romandre allí pel tancament de fronteres o per exigències mèdiques i quarantena.

Les plataformes digitals s'han adaptat a aquesta conjuntura i promocionen el turisme de proximitat geogràfica (i també allunyant-lo de les ciutats més turístiques) com la nova tendència de viatge i allotjament. En aquesta línia, veiem com les plataformes digitals com *Airbnb*, *VRBO*, *Tripadvisor* i *Booking* indiquen un nova secció en la seva pàgina d'inici, que exposa anuncis d'allotjaments pròxims al lloc des d'on l'hoste accedeix a la pàgina web de la plataforma. Aquesta situació pot afectar novament al joc d'equilibris, que suposa la demanda d'HUTs en zones, fins al moment, menys explotades turísticament, entre els efectes negatius que pot comportar pels residents l'augment de les HUTs en contextos més locals i inclús més rurals, i els efectes que beneficien als propietaris d'immobles o les persones que els posen a disposició de les plataformes, així com també al comerç i restauració en aquestes. Aquesta realitat obre un nou camp per a la reflexió en futurs treballs, com a punt d'inflexió, que hauria de permetre abordar, fruit del bagatge de l'experiència prèvia, sobre els efectes no desitjats previs a la pandèmia i com prevenir que aquests es reproduïen en aquests nous entorns promoguts ara per les plataformes en pro del turisme de proximitat geogràfica.

## **2.2. El fenomen a l'Estat espanyol i a Catalunya**

Degut al seu bon clima, les seves costes, el patrimoni històric i cultural i la seva gastronomia, entre d'altres aspectes, Espanya és una clara destinació turística tant per residents de la UE, com per estrangers residents de països de fora la UE i fins i tot, per a les pròpies persones de nacionalitat espanyola. Així, Espanya és el país més visitat de la UE, rebent un 22% del total de pernoctacions dels turistes que viatgen fora del seu país<sup>16</sup>. Precisament és, el turisme, un dels motors de l'economia del nostre país (fet que ha quedat palès amb la pandèmia

---

<sup>16</sup> Dades de l'Eurostat de 2019, consultades a [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism\\_statistics#Nights\\_spent\\_by\\_international\\_guests\\_in\\_the\\_EU:\\_Spain\\_on\\_top](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism_statistics#Nights_spent_by_international_guests_in_the_EU:_Spain_on_top) Recuperat el 12 d'octubre de 2021. Tanmateix, el Projecte d'Espanya 2050 també ressalta la posició d'Espanya com a "líder mundial en turisme, tant en número de visitants com en competitivitat del sector". Gobierno de España (2021). *España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*. p. 56.

del coronavirus). El sector turístic suposà un 11,7% del Producte Interior Brut (PIB) i l'ocupació en aquest sector representà el 12,8% de l'ocupació total de l'economia a Espanya l'any 2017<sup>17</sup>.

L'oferta turística espanyola es troba en evolució des de fa ja uns quants anys. Així, juntament amb els allotjaments turístics tradicionals com els hotels, els càmpings, les pensions, etc., existeix un altre tipus d'allotjament turístic que està experimentant un creixement exponencial<sup>18</sup>: els habitatges d'ús turístic. L'èxit de l'oferta d'habitatges privats com a allotjament turístic s'ha facilitat en gran mesura a través de les plataformes digitals (com les que tracta aquest estudi), les quals permeten posar en contacte a persones propietàries o arrendadores no professionals amb persones consumidores finals (els/les turistes), ofereixen uns costos de transacció baixos i permeten un accés fàcil i ràpid per a un gran nombre de persones a nivell mundial. Aquestes plataformes han implicat una generalització, massificació i globalització del turisme (i també d'altres sectors, com el de transport privat o el d'entrega de menjar a domicili), el que ha comportat i comporta alguns beneficis a les economies dels països, ciutats i de la ciutadania, però també efectes negatius, com ja hem anat introduint, de la mà del fenomen que es coneix com a "turistificació" (*touristification*)<sup>19</sup> (veure el seu desenvolupament en l'epígraf 2.6).

Actualment (2021), l'Institut Nacional d'Estadística comptabilitza (a través de "web scraping" de tres de les plataformes d'allotjament turístic més utilitzades a Espanya) que hi ha 294.698 d'habitatges turístics a Espanya, essent les Comunitats Autònomes (CA en endavant) que lideren en nombre d'habitatges Andalusia (61.574), Catalunya (54.646), Comunitat Valenciana (49.757), Canàries (37.855), Illes Balears (27.703) i Madrid (17.802)<sup>20</sup>. Així mateix, a nivell

---

<sup>17</sup> Dades de l'INE. *Cuenta Satélite del Turismo de España (CSTE). Base 2010 Serie 2010 - 2017* (2018). Notas de prensa.

<sup>18</sup> Per exemple, el 2014 aquests habitatges turístics van oferir 2,7 milions d'ofertes de places a Espanya, enfront de les 1,4 milions de places dels establiments hotelers. EY Building a Better Working World (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados*. Exceltur. p. 11.

<sup>19</sup> Veure una discussió sobre el significat i l'evolució d'aquest concepte a Ojeda, A. B., Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography?. *Geoforum*, 115, 143-145.

<sup>20</sup> Dades de l'INE 2021 sobre habitatges turístics a Espanya, disponible a [Ine](#). Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

europèu, aquestes sis CA també es troben entre les vint regions amb més pernотacions reservades a través de plataformes d'intermediació<sup>21</sup>, essent Andalusia la primera en tota la UE (Catalunya la tercera, Canàries i la Comunitat Valenciana sisena i setena respectivament, Illes Balears dotzena i Madrid setzena).

Així doncs, veiem com Catalunya és la segona CA de l'Estat espanyol amb més nombre d'habitatges turístics oferts en plataformes digitals d'allotjaments turístics, i la tercera regió a nivell de la UE amb més pernотacions reservades a través d'aquestes plataformes. A més a més de ser, Barcelona, la segona ciutat de la UE, només per darrera de París, amb més reserves des d'aquestes plataformes (11.337.000 de nits reservades el 2019)<sup>22</sup>.

La crisi sanitària i també econòmica de la COVID-19 ha suposat una davallada de l'activitat turística mundial (com ja s'ha vist en l'epígraf anterior). Tot i així, es preveu que, una vegada passada la crisi, el turisme recuperi els nivells previs a la pandèmia<sup>23</sup>. Així, la Figura 3 mostra ja, per exemple, com a poc a poc van augmentant els moviments turístics a Espanya; dinàmica seguida de manera similar a la CA de Catalunya, on a l'agost de 2021 s'arribava quasi a la meitat de turistes que abans de la pandèmia (1 milió aproximadament, comparant-ho amb els 2,3 de l'agost de 2019)<sup>24</sup>.

---

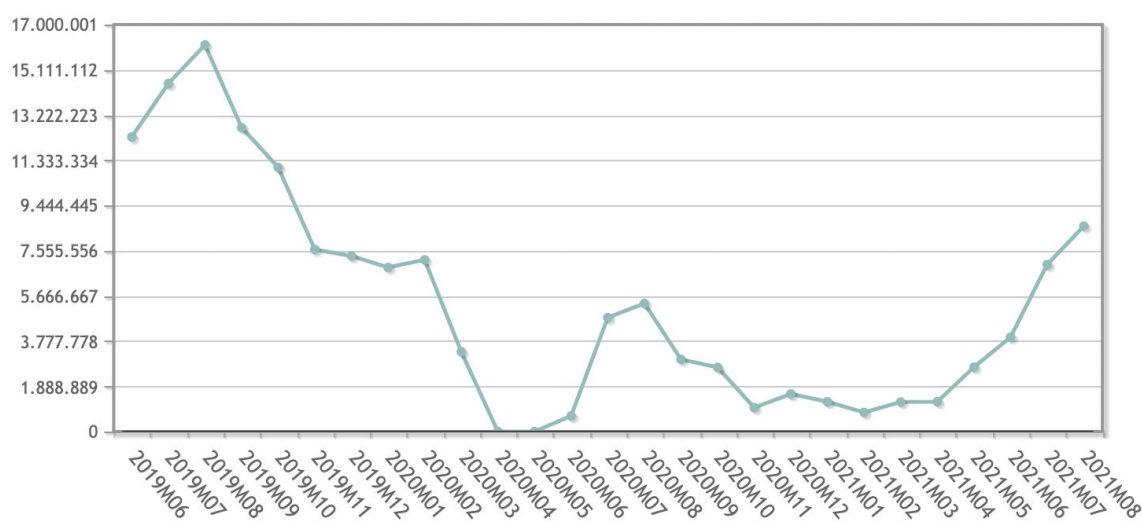
<sup>21</sup> Eurostat recopil·la dades d'*Airbnb*, *Booking*, *Expedia Group* i *Tripadvisor*, disponible a [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay\\_accommodation\\_offered\\_via\\_online\\_collaborative\\_economy\\_platforms#One\\_in\\_eight\\_of\\_the\\_nights\\_in\\_the\\_EU\\_reserved\\_via\\_platforms\\_were\\_spent\\_in\\_the\\_regions\\_of\\_Andalusia\\_Croatia\\_or\\_Catalonia](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#One_in_eight_of_the_nights_in_the_EU_reserved_via_platforms_were_spent_in_the_regions_of_Andalusia_Croatia_or_Catalonia). Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

<sup>22</sup> Eurostat amb dades d'*Airbnb*, *Booking*, *Expedia Group* i *Tripadvisor*, disponible a [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay\\_accommodation\\_offered\\_via\\_online\\_collaborative\\_economy\\_platforms#One\\_in\\_eight\\_of\\_the\\_nights\\_in\\_the\\_EU\\_reserved\\_via\\_platforms\\_were\\_spent\\_in\\_the\\_regions\\_of\\_Andalusia\\_Croatia\\_or\\_Catalonia](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#One_in_eight_of_the_nights_in_the_EU_reserved_via_platforms_were_spent_in_the_regions_of_Andalusia_Croatia_or_Catalonia). Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

<sup>23</sup> Gobierno de España (2021). *España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*, op. cit. p. 260.

<sup>24</sup> INE (2021). Moviments turístics a fronteres. Disponible a <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=2096&capsel=2096>. Recuperat el 22 de novembre de 2021.

**Figura 3. Moviments turístics a les fronteres espanyoles, 2019-2021**



Font: INE (2021). Moviments turístics a fronteres. Disponible a Ine Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

### **2.3. El mercat submergit d'HUTs**

Un pas a realitzar a l'hora de parlar de l'impacte negatiu dels HUTs a les ciutats, al seu mercat residencial i a la ciutadania en general, és distingir entre els HUTs que es troben registrats i compleixen amb la normativa administrativa, d'aquells que no ho estan (el mercat negre). La no regularització d'un HUT pot venir propiciat per diverses causes: 1) no complir amb els requisits exigits per la normativa (p.ex. veure els requisits que han de complir els HUTs a Catalunya a la Taula 1, p.ex. la cèdula d'habitabilitat o el mobiliari); 2) voluntat d'evadir el pagament de certs impostos o taxes; 3) sotsarrendament sense consentiment del propietari (causa de resolució del contracte d'arrendament d'habitatge, art. 27 LAU) o 4) habitatge ubicat en una zona on hi ha restriccions quant a l'inici de l'activitat turística (p.ex. suspensió de llicències a la ciutat de Barcelona seguint el PEUAT).

Per tant, sovint, l'increment exponencial d'oferta de pisos turístics no implica que tots aquests habitatges es trobin registrats, ni que compleixin amb el seguit de normativa administrativa que se'ls imposa. Aquest mercat negre d'HUTs comporta un seguit de conseqüències i efectes negatius. Així, per una banda, el fet de no seguir la normativa pot implicar que es posi en risc la seguretat del turista, doncs no es garanteix ni es controla el compliment de requisits

d'habitabilitat, higiene, tècnics, de serveis, etc<sup>25</sup>. Per altra banda, aquests habitatges no paguen els impostos i taxes corresponents i, per tant, poden oferir preus més competitius, fet que causa competència deslleial respecte dels allotjaments que sí compleixen amb la normativa. I, per últim, poden posar en risc l'equilibri que la planificació urbanística pretén aconseguir amb el control d'àrees i l'equilibri entre el turisme i la cohesió i convivència als barris i a les ciutats.

A mode d'exemple, a Barcelona hi ha un total de 9.536 HUTs regularitzats<sup>26</sup>; mentre que a la plataforma d'*Airbnb* es mostren 16.554 ofertes (8.668 d'habitatges sencers, 7.446 d'habitacions privades i 192 d'habitacions compartides)<sup>27</sup>. Si ho desglossem per barris i agafem Ciutat Vella (un dels barris més turístics de Barcelona), les dades de l'Ajuntament comptabilitzen 607 habitatges, mentre que a *Airbnb* hi ha 3.782 ofertes (1.953 d'habitatges sencers, 1.765 d'habitacions privades i 32 d'habitacions compartides)<sup>28</sup>.

## **2.4. Una qüestió polèmica: l'augment del preu dels lloguers residencials**

Tot i que la percepció ciutadana és que els HUTs provoquen un increment dels preus del lloguer (80% dels enquestats)<sup>29</sup>, la realitat és que existeixen estudis contradictoris respecte a la correlació entre la presència o l'augment d'HUTs i l'augment del preu dels lloguers residencials. Així, alguns autors (p.ex. Artigot<sup>30</sup>,

---

<sup>25</sup> Precisament, l'Organització de Consumidors i Usuaris (OCU) destacava el 2015 que el principal motiu de les queixes i reclamacions sobre apartaments turístics llogats era la falta de correspondència entre l'immoble descrit i la realitat. Veure [OCU](#). Recuperat el 13 d'octubre de 2021.

<sup>26</sup> Dades de l'Informe de l'activitat turística a Barcelona 2020, de l'Observatori del Turisme a Barcelona.

<sup>27</sup> Consulta a la pàgina web *Inside Airbnb*, disponible a [Airbnb](#). Recuperat el 13 d'octubre de 2021.

<sup>28</sup> L'estudi d'Arias Sans ja reflectia com Ciutat Vella comptava, el 2014, amb un 76% de mercat negre d'habitatges turístics. Arias Sans, A. (2015). *Tú a Boston y yo a Airbnb. Un análisis urbanístico de Barcelona* [article online]. Recuperat el 20 de novembre de 2021, de <http://www.urbanlivinglab.net/tu-a-boston-y-yo-a-airbnb/>.

<sup>29</sup> Ipsos (2019). *Barómetro Social. Opinión sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT)*, Ipsos. 1.000 persones enquestades del 5 al 12 d'abril de 2019 a tot l'Estat espanyol.

<sup>30</sup> Artigot Golobardes, M. (2017). Retos de los pisos turísticos en Barcelona: Entre el mercado y la regulación. *Papeles de Economía Española*, 151.

Cócola<sup>31</sup> i Segú<sup>32</sup>) apunten que efectivament existeix aquest impacte als preus degut a la retirada dels habitatges del mercat residencial per destinar-los a lloguer turístic. També són d'aquesta opinió Duatis, Buhigas, i Cruz, els quals apunten que, tot i que a Barcelona la incidència del mercat d'HUTs en el parc d'habitatges (i d'habitatges de lloguer) és molt poc significativa, existeixen barris que acumulen una major concentració d'aquests. I, per tant, en aquestes zones, on la rendibilitat del model d'HUT és més elevada, es produeix una retirada dels habitatges del mercat de lloguer residencial per destinar-lo a lloguer turístic, fet que provoca una reducció del parc de lloguer residencial (que ja és escàs de per sí) i, consegüentment, una pujada dels preus, doncs la demanda de lloguer residencial segueix augmentant<sup>33</sup>.

En canvi, trobem altres estudis que reivindiquen que aquesta correlació és o bé molt més limitada tant en la intensitat com en l'àmbit geogràfic, o bé inexistent. Per exemple, un estudi estatunidenc<sup>34</sup> va determinar que l'augment de l'1% de l'oferta d'*Airbnb* a tots els Estats Units comportava un augment del 0,018% del preu del lloguer en àrees amb una taxa d'habitatge en propietat. A nivell espanyol, dos estudis realitzats per *InAtlas* (empresa de *big data* basada en la localització) conclouien que l'impacte dels HUTs a Barcelona era nul (i que els principals factors que incidien en el preu del lloguer eren la millora de l'economia -reflectida en una reducció de l'atur- i l'augment de la demanda qualificada, principalment estrangera)<sup>35</sup> i a Madrid es concentrava en quatre barris molt concrets (sent també, factors principals que incidien en el preu del lloguer la millora de l'economia i l'augment del treball)<sup>36</sup>. La Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC) també ressalta que "no existeix evidència

---

<sup>31</sup> Cocola Gant, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población, Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. Creative Commons.

<sup>32</sup> Segú, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona. *MPRA Paper*, 84369.

<sup>33</sup> Duatis, J., Buhigas, M., Cruz, H. (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona*. Ajuntament de Barcelona, 33, 56, 62 i 63.

<sup>34</sup> Barron, K., Kung, E., i Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*.

<sup>35</sup> InAtlas (2017). *El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de Barcelona*. Apartur-Fevitur.

<sup>36</sup> Per exemple, al districte Centre, les HUTs van generar un impacte del 1,19% en l'augment del preu mig del lloguer. InAtlas (2018). *El impacto de las viviendas de uso turístico (VUTs) en el mercado de viviendas en alquiler de Madrid*. Fevitur.



d'una relació directa i exclusiva entre l'oferta d'habitatges turístics i el preu dels habitatges"<sup>37</sup>.

## **2.5. La convivència als barris i a la comunitat de propietaris. El fenomen de la “gentrificació turística”**

Sovint, les persones són usuàries dels HUTs per motius d'oci i vacances el quals, en ocasions, poden venir acompanyats de conductes incíviques o vandàliques (i, sobretot, el que es relaciona amb turisme de masses i a preu assequible). Si això se li suma una alta concentració d'HUTs en un barri o zona determinada, pot acabar comportant una certa sensació d'inseguretat i posar en risc la coexistència i convivència en certes zones urbanes.

A més a més, els barris més turístics poden experimentar una transformació, per tal de satisfer les necessitats i les demandes dels turistes. Per exemple, negocis locals (amb preus assequibles) que es transformen en espais i serveis per turistes (grans cadenes de restaurants, supermercats o botigues de *souvenirs*), el qual pot provocar que les persones residents experimentin el que es coneix com a *loss of place*<sup>38</sup>. Aquest fet, juntament amb la sensació d'inseguretat i pèrdua de coexistència mencionada anteriorment, pot pressionar a les persones residents a abandonar aquell barri, el que es coneix com a "gentrificació turística"<sup>39</sup>. Igualment l'èxode també podria ser voluntari, si la persona resident ho percep com a una oportunitat de negoci, per exemple, per llogar aquell habitatge a turistes i treure un rendiment. Tractarem aquests aspectes amb més detall en l'epígraf 5 en el que s'aborden les mesures normatives per pal·liar els efectes de l'impacte negatiu.

---

<sup>37</sup> Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (2018). *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*. E/CNMC/003/18, CNMC. p. 9.

<sup>38</sup> Cocola Gant, A. (2015). Tourism and Commercial Gentrification. Comunicació presentada al *Congrés Internacional RC21 The ideal city: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life*, Urbino, agost 27–29.

<sup>39</sup> Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*. 42(7).1099–1121. La gentrificació turística és un fenomen relacionat i derivat d'un altre fenomen més ampli, el de la turistificació, el qual no té per què comportar una connotació negativa, ja que simplement fa referència a la intensificació del turisme en certes zones i els canvis socioeconòmics, d'espai i mediambientals (entre d'altres) que implica. Ojeda, A. B., Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography?, *op. cit.* p. 144.

Traslladada aquesta qüestió a Catalunya, i en concret a Barcelona, un estudi interessant que exemplifica aquest fenomen és el d'Arias Sans i Quagliari Domínguez de 2015<sup>40</sup>, que mostra com els barris barcelonins que comptaven amb un major percentatge d'HUTs oferts per *Airbnb* eren precisament els que perdien un major nombre de població resident; també ho exemplifica Nasarre Aznar, quan menciona que al Barri Gòtic de Barcelona (barri molt turístic) va passar de 28.000 a 16.300 residents entre el 2007 i el 2015<sup>41</sup>.

Per altra banda, les conductes incíviques i vandàliques comentades anteriorment no afecten només a la qualitat de vida al barri, sinó que es pot traslladar en una falta de coexistència en les comunitats de propietaris quan aquests HUTs es troben en edificis organitzats en règim de propietat horitzontal. Això succeeix molt sovint a Espanya i a Catalunya, si tenim present que el 64,6% de la població espanyola viu en pisos (el segon país de la UE amb més pisos, per darrera de Letònia, que té un 65,9%)<sup>42</sup>. A més, algunes d'aquestes conductes (horaris de piscina, de sorolls, tinença d'animals, etc.) poden també venir per la desconeixença dels turistes de les normes que regulen la comunitat (estatuts i reglament de règim intern - arts. 553-11 i 12 del Codi civil de Catalunya respectivament, CCC en endavant-) i que són d'obligat compliment tant pels propietaris com pels usuaris<sup>43</sup>; tot i que aquest aspecte intenta resoldre's amb l'obligació que té la persona propietària del HUT (o la persona gestora en qui la primera delegui) de lliurar a la persona usuària un document que reculli les normes de convivència existents a la comunitat de propietaris, que a més ha d'estar redactat en català, castellà, anglès i francès (art. 221-2.5 Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya<sup>44</sup>).

---

<sup>40</sup> Arias Sans, A., Quagliari Domínguez, A. (2015). Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. Dins a P. Russo, G. Richards (Eds.), *Reinventing the Local in Tourism. Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences* (pp. 209–228). Channel View.

<sup>41</sup> Nasarre Aznar, S. (2016). New Trends in Condominium Law and Access to Housing in Post-Crisis Spain. Dins A. Lehari (Ed.), *Private Communities and Urban Governance: Theoretical and Comparative Perspectives* (pp. 165–190). Springer.

<sup>42</sup> Dades d'Eurostat, disponibles a [Ec Europa](#). Recuperat el 13 d'octubre de 2021.

<sup>43</sup> Per exemple, pels turistes que provenen de països on el percentatge de pisos és baix en comparació al de cases unifamiliars. Precisament, un estudi internacional ressalta la dificultat que poden tenir les persones estrangeres respecte de la normativa de les propietats horitzontals a l'hora d'adquirir un pis a Espanya. Sparks, P. et al. (2016). *Cross border acquisitions of residential property in the EU: Problems encountered by citizens*, Directorate-General for internal policies. Parlament Europeu, 98.

<sup>44</sup> DOGC núm. 8195, de 6 d'agost de 2020.

## 2.6. Reflexions sobre l'impacte dels habitatges d'ús turístic en el dret d'accés a un habitatge

Dels apartats anteriors podem concloure que: 1. és important distingir entre els HUTs que es troben registrats i els que no ho estan, sobretot a l'hora de valorar l'impacte negatiu i les mesures a adoptar; 2. existeixen estudis contradictoris quant a la correlació entre l'augment del preu del lloguer residencial i l'increment de pisos turístics i 3. els possibles impactes negatius del creixement exponencial dels HUTs es concentren en zones o barris molt concrets de les ciutats més turístiques i "mundialment" atractives (p.ex. Barcelona).

El fenomen de la "turistificació" (*touristification*) es presenta com un repte a abordar a nivell mundial, per tal de millorar l'assequibilitat de l'habitatge i la sostenibilitat de les ciutats. L'OCDE reconeix que les plataformes d'allotjament digitals poden impulsar el creixement econòmic, la creació de llocs de treball, el suport al desenvolupament de regions i localitzacions menys conegudes (generant valor afegit), però argumenta que un increment ràpid i no prou planificat del turisme a les ciutats (facilitat en gran mesura pel creixement exponencial d'aquestes plataformes) ha suposat un impacte negatiu al mercat immobiliari local: inflació de preus, "gentrificació" de zones molt turístiques i competència deslleial amb els proveïdors d'allotjament amb llicència<sup>45</sup>.

Tot i així, no es pot prendre l'augment exponencial de les plataformes digitals i dels habitatges turístics que allí s'hi ofereixen com a una única causa d'aquest impacte negatiu<sup>46</sup>. Precisament, l'informe europeu *Concrete actions for social and affordable housing in the EU*<sup>47</sup> relaciona, molt encertadament, el fenomen de la "turistificació" dins d'un altre fenomen major (i un dels principals reptes a nivell europeu i internacional en matèria d'habitatge assequible<sup>48</sup>), el del procés

---

<sup>45</sup> OECD (2020). *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, OECD Publishing, Paris, 92 i 93.

<sup>46</sup> El propi Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 55, de 5 de maig de 2019), tot i mencionar que l'increment de preus de l'habitatge és particularment intens en àrees amb major activitat turística, en el seu Preàmbul reconeix que existeixen diversos factors que expliquen l'increment dels preus.

<sup>47</sup> Nasarre Aznar, S. (coord.) (2021). *Concrete actions for social and affordable housing in the EU*. The Foundation for European Progressive Studies (FEPS), 128.

<sup>48</sup> Així ho destaquen, entre d'altres, la Nova Agenda Urbana de les Nacions Unides (Hàbitat III, Quito, 2016), l'OCDE. Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., i Frey, V. (2016). *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD Social, Employment and Migration, Working Paper 176 i Moreno Monroy, A. (et al.) (2020). *Housing*

mundial imparabile d'urbanització<sup>49</sup>, és a dir, de creixement urbà i de polítiques de densificació. Així, la concentració de població a les grans ciutats a la recerca d'oportunitats laborals, juntament amb les limitacions de desenvolupament de sòl (a vegades per restriccions geogràfiques), la falta de cohesió territorial i la possible gentrificació de certes zones (p.ex. si la ciutat atrau empreses amb personal molt qualificat<sup>50</sup>) comporten un augment de la inassequibilitat de l'habitatge a les ciutats. Especialment en un context, com l'espanyol, amb altes taxes de desocupació i desocupació juvenil (16% i 40% respectivament)<sup>51</sup>, així com també de precarietat i inestabilitat laboral<sup>52</sup>. L'accés a la propietat no és una opció per moltes d'aquestes persones, sobretot si tenim present la persistent contracció del crèdit (des de 2007 i incrementada el 2019), que impossibilita a moltes famílies accedir a préstecs hipotecaris, el qual fa que molta gent vegi el lloguer com a única opció possible. Però aquesta és actualment cara (amb bombolles de lloguer en algunes ciutats des de 2016), insegura i inestable; a més, els constants canvis en la legislació d'arrendaments urbans no ajuden ni a la seguretat jurídica del mercat arrendatari ni a la seva promoció<sup>53</sup>. L'alternativa seria l'habitatge social, però Espanya compta amb un parc que oscil·la entre l'1 i

---

*policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development.* OECD Regional Development Working Papers 2020/03, i el Parlament Europeu (Parlament Europeu (2020). *Report on access to decent and affordable housing for all* (2019/2187(INI)). A9-0247/2020). També es troba en la nova Estratègia nacional a llarg termini "Espanya 2050", en el seu 6è desafiament, juntament amb el repte de promoure un desenvolupament territorial equilibrat.

<sup>49</sup> L'Estratègia nacional "Espanya 2050" ressalta que el procés d'urbanització seguirà avançant en les properes dècades, i estima que el 88% de la població espanyola viurà en ciutats el 2050, mentre que les zones rurals perdran quasi la meitat dels seus habitants. Gobierno de España. *España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*, op. cit. p. 239.

<sup>50</sup> Veure la idea de les "tech hubs" i la classe creativa a Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Tirant lo Blanch, 553.

<sup>51</sup> Dades del primer trimestre de 2021 de l'INE, disponibles a [Ine](#). Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

<sup>52</sup> Veure, per exemple, el cas entre els joves, on la creació de llocs de treball es produeix en "condicions precàries, amb un augment de la temporalitat, subocupació i parcialitat". Consell de la Joventut d'Espanya. *Observatorio de Emancipación núm. 19. Balance General. Segundo semestre 2019*, 2020. p. 17.

<sup>53</sup> Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, op. cit., 517 i 594.

el 2,5% d'habitatge social<sup>54, 55</sup>; per tant, el lloguer privat acaba sent en masses ocasions l'única opció (a més de totes les possibilitats considerades com a sensellarisme ocult que sorgeixen en grans ciutats com Barcelona, com per exemple, compartir pis de manera forçada, viure en situació d'infrahabitatge o de sobreocupació, etc.)<sup>56</sup>.

Barcelona és precisament una d'aquestes ciutats que comentem, doncs "atreu població dels seus voltants (tant la fixa que resideix permanentment com la que commuta diàriament) i internacionalment en oferir oportunitats laborals, especialment als més joves, que està condicionada geogràficament i que té un indubtable atractiu turístic"<sup>57</sup>.

I tot això sense entrar a comentar la problemàtica quant a l'adequació de molts habitatges i la falta d'accessibilitat als mateixos. Un estudi de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili demostra com només el 0,6% dels habitatges espanyols eren universalment accessibles el 2018<sup>58</sup>.

En definitiva, el problema de la inassequibilitat de l'habitatge i l'augment dels preus del lloguer va molt més enllà de l'increment exponencial dels habitatges turístics, doncs a nivell acadèmic s'identifiquen més de trenta aspectes que influeixen en l'assequibilitat d'un habitatge<sup>59</sup>. Això es suma al fet que la reducció

---

<sup>54</sup> Es pot veure la discussió dels diversos percentatges i les seves fonts, així com també de la diversitat en la terminologia quant a tipus d'habitatge social a Espanya a Lambea Llop, N. (en premsa). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Tirant lo Blanch.

<sup>55</sup> Precisament, una de les pràctiques que es va voler impulsar durant la COVID-19, aprofitant la davallada de l'activitat turística, va ser la reconversió de pisos turístics en habitatges socials. Per exemple, a Madrid i a Barcelona. Veure [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2021-01-20/alquiler-turistico-viviendas-tradicional-emvs\\_2914620/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2021-01-20/alquiler-turistico-viviendas-tradicional-emvs_2914620/) i [Europapress](#). Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

<sup>56</sup> Veure moltes d'aquestes situacions a Caballé Fabra, G. et al. (2020). *L'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*. Sindicatura de Greuges de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.

<sup>57</sup> Caballé Fabra, G. et al. (2020). *L'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*, op. cit., 122. Veure les dades existents al respecte a les pp. 15 i ss. del mateix informe.

<sup>58</sup> Elaborat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV a petició de la Fundació Mútua de Propietaris. Més informació a: Fundación Mútua de Propietarios. Recuperat el 23 de novembre de 2021.

<sup>59</sup> Veure Stephen Ezennia, I., Hoskara, S.O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study. *PLoS ONE*, 4(8), M.E.A., Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary

en l'oferta de lloguers residencials i l'augment de preus degut als habitatges turístics només es concentra en àrees de les ciutats molt concretes (les més turístiques)<sup>60</sup>.

---

perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59-79.

<sup>60</sup> Housing Europe (2021). *The state of housing in Europe 2021*, 19.

### **3. Els habitatges d'ús turístic a Catalunya**

En atenció a abordar la normativa catalana dels HUTs, en primer lloc, introduïrem l'àmbit competencial (entre Estat i CA), i en segon lloc, atendrem a la base jurídica i la concreta regulació, tot indicant quina ha estat la seva evolució, així com, en tercer lloc, es desenvolupa el nou concepte d'intermediari o intermediària d'empreses i establiments turístics d'allotjament i el seu encaix amb les plataformes digitals. També s'analitza, en quart lloc, la nova modalitat d'allotjament turístic de llars compartides (lloguer d'habitacions), doncs tot i tractar-se d'una modalitat d'allotjament regulada de manera independent del HUT, li són extrapolables les qüestions sobre les plataformes digitals aquí tractades, fet que fa necessari el seu tractament. Finalment, en aquest apartat s'introdueix un exercici més pràctic, on es presenten, a mode d'exemple, qüestions per analitzar en alguns dels anuncis existents en una de les plataformes digitals principals; *Airbnb*, respecte a la seva compatibilitat amb la normativa catalana de turisme.

#### **3.1. El repartiment competencial per regular l'habitatge d'ús turístic**

Per tal d'analitzar la normativa existent en matèria d'HUT, s'ha de tenir present la distribució de competències entre l'Estat i les CA, establerta a la Constitució Espanyola (CE d'ara endavant). Entre les competències de l'Estat directament o indirecta relacionades amb l'habitatge trobem: l'establiment de les condicions bàsiques per a preservar la igualtat en drets i deures (art. 149.1.1 CE); la legislació de dret civil, excepte les CA amb drets civils, forals o especial propis que el conserven, modifiquen i desenvolupen, com Catalunya (art. 149.1.8 CE), i la fixació de les bases de planificació de l'activitat econòmica (art. 149.1.13 CE). Quant a les CA, aquests poden tenir competències en promoció i ordenació del turisme (art. 148.1.18 CE) i també en ordenació del territori, urbanisme i habitatge (art. 148.1.3 CE).

Així, el turisme (i també l'habitatge, que s'uneix amb el primer quan parlem d'HUT o de llar compartida), és una matèria que es pot regular i desenvolupar a nivell

autonòmic, i així ho fan actualment la totalitat de les CA<sup>61</sup>, algunes d'elles a arrel de la supressió el 2010 de la diversa normativa estatal existent al respecte<sup>62</sup> i de la modificació de la Llei d'arrendaments urbans<sup>63</sup> (LAU d'ara endavant) el 2013<sup>64</sup>. Aquesta modificació de la LAU va suposar l'exclusió dels arrendaments d'habitatges turístics d'aquesta Llei, sempre que existís normativa sectorial al respecte. Posteriorment, el Reial Decret-Llei 7/2019<sup>65</sup> va modificar l'article concretant-ho a normativa sectorial turística, i és que aquesta falta de concreció havia provocat cert caos en el marc regulatori d'aquesta activitat. Seguint a l'autor García García, "s'ha renunciat a dotar d'un règim jurídic bàsic uniforme per a les CCAA sense competències en matèria de legislació civil donant peu al fet que els legisladors autonòmics incorrin en un excés competencial evident sota pretext de garantir i reforçar la protecció de l'usuari de tals serveis turístics"<sup>66</sup>.

Actualment, sempre que l'habitatge turístic ofert compleixi amb els requisits establerts a l'art. 5.e) LAU, aquest arrendament quedarà exclòs de la LAU i s'aplicarà la normativa sectorial turística<sup>67</sup>. Els requisits són: 1. la cessió temporal; 2. de la totalitat d'un habitatge (no per habitacions); 3. l'habitatge ha d'estar moblat i equipat en condicions d'ús immediat; 4. hi ha d'haver ànim de

---

<sup>61</sup> Del Busto, E., Ceballos Martín, M., Pérez Guerra, R. (2019). Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. Especial mención a la Comunidad Autónoma de Madrid. *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*, 26(1), 68 i 70-71.

<sup>62</sup> Amb el Reial Decret 39/2010, de 15 de gener, pel que es deroguen diverses normes estatals sobre accés a activitats turístiques i el seu exercici. *BOE* núm. 30, de 4 de febrer de 2010. Aquesta derogació s'emmarca en l'aprovació de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (*DOUE* L 376, 27 de desembre de 2006), incorporada a l'ordenament jurídic espanyol per mitjà de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici (*BOE* núm. 283, de 24 de novembre de 2009) i la posterior Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici (*BOE* núm. 308, de 23 de desembre de 2009).

<sup>63</sup> Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. *BOE* núm. 282, de 25 de novembre de 1994.

<sup>64</sup> Per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges. *BOE* núm. 134, de 5 de juny de 2013.

<sup>65</sup> El Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (*BOE* núm. 55, de 5 de maig de 2019).

<sup>66</sup> Traducció nostra. García García, J. A. (2018). Régimen jurídico de las viviendas vacacionales y competencias legislativas de las Comunidades Autónomas. Dins a E. Muñiz Espada, et al (Dir.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s* (pp. 427-457), Tirant lo blanch, 455.

<sup>67</sup> En el cas de no existir, s'aplicaria, per defecte, la regulació d'arrendament de temporada, és a dir, arrendament d'ús diferent al d'habitatge. Art. 3.2 LAU.



lucre en la cessió i 5. l'habitatge s'ha de comercialitzar o promocionar en canals d'oferta turística<sup>68</sup>. Precisament aquest últim criteri limitatiu en relació als canals de promoció de l'habitatge es va modificar amb el Reial Decret-Llei 7/2019, el qual va afegir que també podien ser oferts "per qualsevol altra manera de comercialització o promoció".

En la mateixa Exposició de Motius de la Llei 4/2013 que modifica la LAU, es fa palesa la voluntat legislativa d'excloure aquests lloguers d'habitatges d'ús turístic de la regulació estatal d'arrendaments urbans degut a l'augment significatiu d'aquests lloguers i per tal d'evitar les possibles situacions d'intrusisme i competència deslleial que se'n podien desprendre, les quals podien provocar una pèrdua de qualitat dels allotjaments turístics. A més, el Preàmbul del Reial Decret-Llei 7/2019 menciona expressament a les plataformes *peer to peer* com facilitadores del fenomen creixent del lloguer turístic. Aquesta exclusió ha comportat una varietat de regulacions autonòmiques d'apartaments turístics, que també s'ha vist influïda per la voluntat legislativa i política de frenar l'augment exponencial d'aquest fenomen a les localitats més turístiques<sup>69</sup>. Tot això tenint present que les normatives autonòmiques específiques d'activitats turístiques no contenen un règim jurídic civil<sup>70</sup>, com ja s'ha mencionat, sinó que principalment regulen requisits administratius que de no complir-los, poden suposar sancions administratives<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> Aquests canals no queden definits a la llei. L'autora Montero Pascual considera que aquests serien "*las agencias de viajes, centrales de reserva, empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, y la inserción de publicidad en medios de comunicación relacionados con viajes*". Montero Pascual, J.J. (2017). *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, BlablaCar, Uber, y otras plataformas*. Tirant lo Blanch, 295.

<sup>69</sup> Es veurà posteriorment amb l'estudi comparatiu entre la regulació d'habitatges d'ús turístic i el lloguer d'habitacions de diferents CA i altra normativa a nivell municipal.

<sup>70</sup> Carrasco Perera, A. (2012). Comentarios al Proyecto de Ley de reforma de los arrendamientos de viviendas. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 4, 118-134, 121.

<sup>71</sup> García García menciona que "*la normativa sectorial no eleva a requisito de validez del contrato civil la previa clasificación administrativa de la vivienda, ni, por consiguiente, tampoco el acto previo de declaración responsable de inicio de la actividad, sin perjuicio de considerar el supuesto como constitutivo de una infracción administrativa y de la aplicación de las correspondientes sanciones disciplinarias*". García García, J. A. (2018). Régimen jurídico de las viviendas vacacionales y competencias legislativas de las Comunidades Autónomas, *op. cit.* p. 440.

### **3.2. La normativa catalana i els habitatges d'ús turístic: base jurídica i regulació**

Catalunya ja comptava, abans de la derogació de la normativa estatal i de la posterior exclusió dels arrendaments d'HUTs de l'àmbit d'aplicació de la LAU, amb la seva pròpia legislació, aplicant la regulació estatal només de manera supletòria. La seva competència exclusiva en matèria de turisme es regula a l'article 171 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya<sup>72</sup> i inclou, entre d'altres, l'ordenació i la planificació del sector turístic, la classificació i regulació de les empreses i establiments turístics i dels tipus d'allotjament, la regulació dels drets i deures tant dels usuaris com dels prestadors de serveis turístics i dels mitjans alternatius de resolució de conflictes, i la regulació de les possibles ajudes públiques. Aquesta competència es va materialitzar en l'aprovació de la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya<sup>73</sup>, que representa el marc normatiu general de l'ordenació i el desenvolupament del turisme en aquesta CA, i en els anys posteriors es van anar aprovant normes de desenvolupament de la primera, en relació als serveis d'informació i suport al turisme, la regulació de les agències de viatges o el sistema de qualitat turística de Catalunya, entre altres. Un dels instruments legals principals relacionats amb els allotjaments turístics i els habitatges turístics era el Decret 159/2012<sup>74</sup>, en el qual es recollien totes les tipologies d'allotjaments turístics existents, incloent les seves característiques bàsiques i també els requisits més específics i tècnics de cadascun d'ells, el sistema de qualificació, els mecanismes de control públic, etc.

Actualment, derogant el Decret 159/2012 i també altra normativa turística (doncs un dels seus objectius és precisament el de sistematitzar la diversa regulació reglamentària en aquest àmbit), comptem amb el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, aplicable des del 26 d'agost de 2020<sup>75</sup>. En síntesi,

---

<sup>72</sup> Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (*BOE* núm. 172, de 20 de juliol de 2006).

<sup>73</sup> De 21 de juny (*BOE* núm. 169 de 16 de juliol de 2002). Anteriorment, i fins la modificació del 2011, l'art. 3.l de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (*BOE* núm. 50, de 27 de febrer de 2008) ja definia el concepte d'habitatge d'ús turístic.

<sup>74</sup> Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. *DOGC* núm. 6268, de 5 de desembre de 2012.

<sup>75</sup> El títol IV sobre la regulació dels habitatges compartits entra en vigor en el termini d'un any des de la publicació del Decret al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, és a dir, el 6 d'agost de 2021.

aquest regula les diferents tipologies d'allotjaments turístics i els seus requisits, els agents que intervenen en l'oferta i comercialització, el Registre de turisme de Catalunya, els serveis d'informació, difusió i atenció turística, el model de governança turística, la reglamentació del sistema català de qualitat turística i el procediment d'inspecció i el sancionador.

El Decret 75/2020 estableix tres noves modalitats d'allotjaments turístics, les quals s'uneixen a les ja existents en la regulació anterior (establiments hotelers, apartaments turístics, càmpings, establiments de turisme rural i HUTs). Aquestes són: 1. les àrees d'acollida d'autocaravanes; 2. els allotjaments singulars (cabanes als arbres, coves i demés allotjaments situats en infraestructures que no encaixen en cap altra modalitat d'allotjament turístic) i 3. les llars compartides.

Pel que fa als HUTs (art. 221-1 Decret 75/2020), es segueixen regulant com a aquell habitatge que es cedeix (pel propietari, de manera directa o indirecta) en la seva totalitat (per tant, sencers, no permetent aquesta modalitat el lloguer d'habitacions), a canvi de contraprestació econòmica, en condicions de disponibilitat immediata i per una estada de temporada. Aquesta temporalitat implica una durada màxima de 31 dies consecutius. El càlcul d'ocupants de l'habitatge es fa en relació a la cèdula d'habitabilitat, tot i que no pot superar les 15 places. S'exigeixen a més serveis d'assistència i manteniment de l'habitatge, entre d'altres, i exhibir en un lloc visible el Número d'Inscripció al Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC en endavant), la capacitat màxima i el telèfon del servei d'assistència i manteniment.

De les diverses novetats que introdueix el Decret 75/2020, per al desenvolupament d'aquest estudi ens són d'interès dues en particular, i que s'analitzen en els següents epígrafs: per una banda, l'establiment de la definició i la responsabilitat dels intermediaris i intermediàries d'allotjament turístic, i per altra banda, la nova regulació del lloguer d'habitacions com a oferta turística (les llars compartides).

### 3.3. Plataformes digitals en la regulació catalana dels habitatges d'ús turístic

La Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, estableix en el seu art. 33 el concepte d'empresa turística com aquella que es dedica "professionalment a la prestació de serveis turístics retribuïts d'allotjament o mediació") i inclou en l'art. 34 com a empresa turística les empreses turístiques d'allotjament, tot establint quatre subcategories d'empreses: 1. els establiments d'allotjament turístic (ja existents amb l'anterior Decret i que inclouen els establiments hotelers, els d'apartaments turístics i de turisme rural, els càmpings i, amb la nova regulació, les àrees d'acollida d'autocaravanes), 2. l'habitatge d'ús turístic, 3. els allotjaments singulars i 4. la llar compartida.

En referència als HUTs, l'art. 50 bis apartat primer de la referida Llei de turisme preveu que "Els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament (...)"<sup>76</sup>. Aquest primer apartat, manté una correlació amb l'establert a l'art. 221-1 primer apartat del Decret 75/2020 "Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata".

Tot seguit, l'art. 50 bis de la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, afegeix en l'apartat segon *in fine* que "La prestació dels serveis d'allotjament s'inicia quan

---

<sup>76</sup> La STSJ de Catalunya núm. 315/2013, de 8 de maig de 2013. ECLI:ES:TSJCAT:2013:7610, va aclarir el que indicava la normativa anterior al Decret núm. 75 de 2020; Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, publicat a: DOGC núm. 6268, de 5 de desembre de 2012, pel qual s'indica la diferència entre apartaments turístics i habitatges d'ús turístic: "*cuando se habla de apartamentos turísticos se piensa en un conjunto de viviendas que conforman una unidad y que se dedica en su totalidad a ofrecerse como establecimiento de alojamiento turístico, mientras que cuando se habla de viviendas de uso turístico se piensa en viviendas más o menos aisladas que se ceden a terceros en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o bajo cualquier otra forma que implique contraprestación económica, por mucho que en un mismo bloque o edificio una misma persona pueda dedicar más de una vivienda a este uso turístico*". D'acord amb l'indicat per la sentència i encara que no s'esmenta les plataformes digitals d'allotjaments turístics, els elements establerts per a habitatges d'ús turístic, engloben el servei de les plataformes encara que aquestes no formin part del contracte d'arrendament.

es fa la publicitat o la comercialització de l'allotjament, directament o per mitjà d'un intermediari".

La novetat en la regulació catalana és precisament la definició i regulació del que es coneix com a intermediari o intermediària d'empreses i establiments turístics d'allotjament, en seu del Decret 75/2020, i que es defineix com a "entitat, operador de mercat o prestador de serveis de la societat de la informació, que directament o indirectament i en qualsevol grau de participació, col·laboració o patrocini realitzi a títol onerosos qualsevol de les activitats següents relacionades amb allotjaments turístics situats a Catalunya" (art. 251-1 Decret 75/2020).

El legislador argumenta (al preàmbul del Decret 75/2020) que la regulació d'aquests intermediaris no pretén imposar una regulació a aquestes entitats ni interferir en camps normatius aliens, sinó que respon a una necessitat d'evitar "el frau en els mercats en línia i la comercialització d'allotjaments turístics il·legals"; aquestes entitats acompanyen, cada vegada més, el nou model de negoci dels allotjaments turístics, i és per això que el legislador creu que la seva col·laboració pot afavorir un mercat més transparent i que garanteixi els drets de les persones usuàries de l'allotjament. En aquest sentit també, l'art. 251-2 primer apartat Decret 75/2020, estableix que els intermediaris i les intermediàries d'empreses turístiques d'allotjament no estan subjectes a posar en coneixement de les administracions turístiques l'exercici de la seva activitat d'intermediació, i tampoc no són objecte d'inscripció al Registre de turisme de Catalunya; registre en el que s'inscriuen les empreses i establiments turístics regulats per la llei de turisme i la normativa que la desplega.

Les activitats d'aquestes es vinculen, principalment, en promocionar i posar al mercat ofertes facilitades per la persona explotadora de l'allotjament, en facilitar el contacte entre venedors i compradors i facilitar la contractació o comercialització, així com realitzar reserves o gestionar l'allotjament turístic. A més, la definició inclou expressament aquells serveis d'intermediació prestats per mitjans audiovisuals, electrònics o informàtics o per aplicacions (art. 251-1 Decret 75/2020). Per tant, veiem com les plataformes digitals com *Airbnb*, *Wimdu*, *Flipkey* o *Homestay*, entre d'altres, poden tenir cabuda en aquest concepte.

El Decret 75/2020 estableix, d'acord amb l'anterior, que dins de la categoria d'intermediaris per al servei d'allotjament s'inclouen els prestadors de serveis de la societat de la informació, la qual cosa es correspon amb el cas *Airbnb Ireland UC* (2019) resolt pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE), el 19 de desembre de 2019<sup>77</sup>, que va establir que les plataformes digitals com *Airbnb* presten serveis com a intermediàries de la societat de la informació atès que faciliten el contacte per un preu entre hostes i amfitrions de manera electrònica a través d'una pàgina web, aplicació o plataforma, i es troben exclosos de la prestació del servei subjacent d'arrendament.

L'any 2020, la Comissió Europea va determinar l'estatus de quatre plataformes digitals en l'àrea d'allotjament turístic com les més importants i rellevants per al turisme de la UE: *Airbnb*, *Booking*, *Expedia Group (VRBO)* i *TripAdvisor*. La Comissió va acordar-hi l'ús compartit de dades, la qual cosa permet que l'oficina estadística de la UE, l'Eurostat, partint d'aquestes dades centralitzades, pugui publicar informació estadística sobre allotjaments a la UE, que prové de la plataforma digital com a intermediari de serveis, i no de l'amfitrió o propietari de l'immoble. D'acord amb les estadístiques obtingudes de la informació lliurada per les plataformes digitals per a 2019, els Estats membres amb més allotjaments ocupats van ser França, Espanya, Itàlia, Alemanya, Polònia i Portugal .

La seva incorporació a la regulació turística catalana implica que s'imposa a aquestes plataformes el compliment d'aquesta normativa i, concretament, el propi Decret estableix un seguit d'obligacions (art. 251-2 Decret 75/2020), les quals fan referència, principalment, a la cessió de dades a l'Administració i l'obligació de controlar que les ofertes que promocionen i comercialitzen compleixin amb els requisits legalment establerts. Per una banda, se'ls exigeix que aportin totes les dades i justificants (amb transcendència turística) requerides pels inspectors de turisme<sup>78</sup>. Per altra banda, se'ls demana que

---

<sup>77</sup> STJUE, de 19 de desembre de 2019, C- 390/18, *Airbnb Ireland UC*. ECLI:EU:C: 2019:1112.

<sup>78</sup> Art. 251-2.2.b del Decret 75/2020 en relació a l'art. 80bis de la Llei de Turisme de Catalunya. En aquest punt, també es pot destacar que les plataformes intermediàries també poden actuar com a assistents en la recaptació de l'impost sobre estades en establiments turístics, sempre amb l'habilitació administrativa i auditoria prèvia corresponent. Art. 32 Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre

comprovin que els anuncis i ofertes d'allotjaments turístics compten amb el Número d'Inscripció (o el provisional) del Registre de Turisme (NIRTC) corresponent i que facin constar aquest número en tota mena de publicitat, així com que no insereixin les ofertes que no compleixen amb aquest requisit ni intermediiïn amb allotjaments que no disposin de l'habilitació preceptiva necessària (ni comercialitzin activitats o serveis que no disposen dels requisits legals necessaris per obtenir l'habilitació corresponent); també facilitar un correu electrònic corporatiu quan l'entitat intermediària es situï en un altre estat de la UE (per la notificació d'actes administratius).

L'incompliment d'aquestes obligacions implica incórrer en infraccions legals les quals poden comportar la imposició de sancions administratives<sup>79</sup>. Així, es consideren infraccions greus (sancionades amb multes de fins a 60.000 euros), entre d'altres, no voler facilitar o incomplir amb els terminis per atendre els requeriments d'informació de la inspecció turística (així com obstruir, oposar-se o aportar informació o documentació falsa), comercialitzar, oferir o publicitar allotjaments turístics sense fer constar el número d'inscripció al Registre de Turisme de Catalunya (o fent constar dades incorrectes), incomplir l'ordre de retirar la publicitat sense número de registre, oferir, prestar o fer publicitat d'activitats o serveis sense disposar del corresponent títol habilitant (sempre que es compleixin els requisits establerts per poder-lo obtenir) i comercialitzar activitats o serveis que no disposin de la corresponent habilitació. I són infraccions molt greus (sancionades amb multes de fins a 600.000 euros), entre d'altres, comercialitzar, oferir, prestar o fer publicitat d'activitats o serveis sense disposar dels requisits o condicions legals establertes per obtenir la corresponent habilitació<sup>80</sup>. També, en l'àmbit de les plataformes digitals, cal destacar dins dels procediments de protecció de la legalitat no només el procediment sancionador,

---

elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni (BOE núm. 152, de 27 de juny de 2017).

<sup>79</sup> L'art. 641-3.3 del Decret 75/2020 estableix expressament que "Estan sotmesos al règim sancionador i de disciplina turística els intermediaris i les intermediàries d'empreses turístiques d'allotjament".

<sup>80</sup> Arts. 88 i 89 de la Llei de Turisme de Catalunya per a les infraccions greus i molt greus respectivament; algunes d'elles introduïdes o modificades el 2020 (amb la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient. BOE núm. 155, de 2 de juny de 2020). Art. 94 de la Llei de Turisme de Catalunya per a les sancions, on es contempla la possibilitat també d'imposar la suspensió de l'activitat o el tancament temporal o definitiu de l'establiment.

sinó també el paper que ocupa el procediment dissenyat per a restablir la legalitat turística que va des de l'ordre de restabliment de la legalitat (art. 642-1 Decret 75/2020) a l'obligació de col·laboració amb l'administració turística (art. 642-2 Decret 75/2020).

Un altre dels aspectes a destacar és que, segons l'establert a l'art. 251-1.2 Decret 75/2020, que afecta a l'àmbit d'aplicació de la norma, no només queden subjectes a la regulació turística catalana les entitats intermediàries establertes a Catalunya, sinó també les que es situïn fora de Catalunya, abastant així també a les intermediàries que estiguin establertes en altres països en referència amb l'element d'internacionalitat que es vol tenir en compte en aquest treball<sup>81</sup>, sempre i quan duguin a terme la intermediació d'empreses i establiments turístics d'allotjament situats a Catalunya.

En conseqüència, atesa la regulació catalana, el Decret és aplicable als HUTs situats a Catalunya, i a les plataformes intermediàries establertes a Catalunya, o establertes fora de Catalunya amb la condició que exigeix l'art. 251-1 apartat segon Decret 75/2020, i per tant, les obligacions que preveu han de ser acomplertes per qui gestioni l'allotjament d'ús turístic, ja sigui de forma directa, com és el cas del propietari, o bé, per a qui com la plataforma digital, serveixi d'intermediari entre aquest i el futur hoste.

No obstant això, la qualificació jurídica de l'activitat duta a terme per la plataforma en línia suposa un tractament del règim de responsabilitats d'aquestes que obliga a examinar la normativa catalana i la seva compatibilitat amb el Dret de la UE, atenent especialment a la jurisprudència del TJUE en els assumptes *Airbnb Ireland UC* (2019) i *Cali Apartments* (2020)<sup>82</sup>, i atenent també a la STS de 30 de desembre de 2020<sup>83</sup> i la seva lògica interpretativa quan acull la doctrina que emana del TJUE, tant pel que fa a com qualificar l'activitat de la plataforma com a pas previ i necessari, com per introduir-nos en el règim de responsabilitats.

---

<sup>81</sup> Les seus socials d'algunes d'aquestes plataformes digitals es troben als Estats Units per a *Airbnb*, *Expedia Group* i *TripAdvisor* i per a *Booking* Països Baixos, no obstant això, ha d'esmentar-se que compten amb establiments de comerç a la UE.

<sup>82</sup> STJUE, de 22 de setembre de 2020, C-724/18 i C-727/18, *Cali Apartments*. ECLI:EU:C:2020:743.

<sup>83</sup> STS núm. 1818 /2020, de 30 de desembre de 2020. ECLI:ES:TS: 2020:4484.



Ambdues qüestions es tracten en l'apartat 4 de l'estudi en el marc normatiu vigent, però també s'incorporen en l'apartat 7 des d'una mirada a l'escenari venidor<sup>84</sup>, atès que com veurem, en l'actualitat comptem amb una Proposta UE de Llei de Serveis Digitals (COM (2020) 825 final), que tot i ser encara una proposta, està marcant quines són les línies de futur.

### **3.4. Novetat: el lloguer d'habitacions amb finalitat turística (les llars compartides)**

A més, el Decret 75/2020 regula una modalitat de turisme que ja existia a la pràctica<sup>85</sup>: el lloguer d'habitacions amb finalitat turística, regulada com a "llar compartida". D'aquesta manera, es permet protegir a l'usuari (turista) a l'exigir requisits d'habitabilitat, de seguretat i tècnics per a aquesta modalitat d'allotjament turístic, al mateix temps que es regularitza permetent la seva localització i monitorització posterior. La modalitat de llar compartida permet compartir el propi habitatge amb terceres persones per a una estada de curta durada, a canvi d'una contraprestació econòmica. La particularitat és que l'habitatge ha de ser el principal i residència efectiva de la persona titular de l'activitat, i aquesta ha de residir-hi mentre dura l'estada. Al igual que en els HUTs, l'estada ha de ser per un temps igual o inferior a 31 dies, i els habitatges han de complir amb les condicions de disponibilitat immediata i exhibir en un lloc visible tant el NIRTC com la capacitat màxima dels usuaris que s'admeten (en relació al que indiqui la cèdula d'habitabilitat, però sense superar mai la capacitat de 4 places).

En relació als HUTs i a les llars compartides, el propi Preàmbul del Decret 75/2020 ja preveu que "les repercussions sobre l'urbanisme, la fiscalitat, el règim de la propietat horitzontal o la convivència ciutadana que envolten aquesta

---

<sup>84</sup> En la que es genera un cert marge de confiança per arribar a fer efectives les regles sobre l'habitatge d'ús turístic. Martínez Ribas, A. (2021). Habitatges d'ús turístic: novetats jurisprudencials sobre l'habilitació per iniciar l'activitat i règim jurídic aplicable a les plataformes. *Revista Catalana de Dret Públic*. [Entrada blog]. Recuperat el 26 de novembre de 2021 de <https://eapc-rcdp.blog.gencat.cat/2021/04/28/habitatges-dus-turistic-novetats-jurisprudencials-sobre-lhabilitacio-per-iniciar-lactivitat-i-regim-juridic-aplicable-a-les-plataformes-anna-martinez-ribas/>

<sup>85</sup> Dades de la web *Insideairbnb* (<http://insideairbnb.com/>) mostren com a juny de 2021 (quan encara no havia entrat en vigor la regulació de les llars compartides, doncs la *vacatio legis* d'un any finalitza a l'agost 2021), la meitat d'ofertes d'habitatges turístics són en forma de lloguer d'habitacions. Recuperat el 12 de juny de 2021.

activitat no poden ser resoltes per la normativa turística", i per tant, que una vegada definides i regulades aquestes dues figures pel Decret, les administracions, sempre dins de les seves competències en relació a les matèries esmentades, poden modular o prevenir els efectes que els HUTs i les llars compartides puguin comportar en aquests àmbits. Tanmateix, el 2020 s'introdueix a la Llei de Turisme<sup>86</sup> la possibilitat de l'administració local de Barcelona d'establir per mitjà d'ordenança municipal requisits particulars als HUTs i a les llars compartides i fixar limitacions temporals i períodes màxims de vigència d'habilitació per exercir aquestes activitats. Alguns d'aquests aspectes es veuran precisament més endavant a l'analitzar les mesures preses (a nivell públic i privat) per tal de combatre l'impacte negatiu dels HUTs.

### **3.5. Habitatges d'ús turístic i llar compartida en el context de les plataformes digitals: especial referència a *Airbnb***

Com hem vist, d'acord amb l'establert al Decret 75/2020, les plataformes digitals com *Airbnb*, disposen de diverses modalitats per a reservar un allotjament turístic<sup>87</sup> que distingeix en els seus termes com:

- a) un allotjament sencer; que pot tractar-se, d'un pis, casa, o qualsevol immoble que sigui per si mateix una unitat immobiliària independent, i
- b) una habitació en qualsevol allotjament turístic on es comparteixen zones comunes amb l'amfitrió o altres hostes<sup>88</sup>.

Sobre el primer (a), relatiu a la cessió total d'un immoble, l'art. 221-1 Decret 75/2020, per a ser considerat com a habitatge d'ús turístic recordem que s'han de complir quatre requisits: 1. Cessió total<sup>89</sup> de l'habitatge pel seu propietari a

---

<sup>86</sup> Disposició addicional desena afegida per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient (BOE núm. 155, de 2 de juny de 2020).

<sup>87</sup> Cal aclarir que les dues modalitats d'allotjament turístic que aquí s'analitzen es refereixen a habitatges turístics, és a dir, a immobles que es destinen a aquesta finalitat en la seva totalitat o habitatges on resideix el propietari o una persona designada per ell, on el arrendament recau sobre habitacions. Els prestadors tradicionals de serveis d'allotjament turístic queden exclosos de l'objecte d'aquesta investigació, tot i que no és menys cert que per mitjà de plataformes digitals com *Airbnb* també es permet fer reserves a hotels o establiments similars.

<sup>88</sup> Disponible a: Airbnb. Recuperat el 4 d'octubre de 2021.

<sup>89</sup> L'art.111-4 del Decret 75/2020 defineix el terme habitació com a "unitat d'allotjament privativa de capacitat individual, doble, triple o quàdruple, en llits baixos, que es comercialitza sencera i

tercers de manera directa o indirecta. 2. Per 31 dies o menys. 3. A canvi d'una contraprestació econòmica. 4. En condicions d'immediata disponibilitat.

El Decret 75/2020 estableix que els HUTs han de ser cedits per complet en un període limitat de temps<sup>90</sup>. Fem notar que la norma es refereix a habitatges i no immobles. Els habitatges han d'estar totalment moblats, llestos per al seu ús immediat i comptar amb la cèdula d'habitabilitat que estableix les places que poden ser ocupades per un cert número persones, places que ha de respectar-se en cas d'arrendament de l'habitatge d'ús turístic<sup>91</sup>. L'estada no ha de superar els 31 dies, en cas que l'estada superi aquest període, no serien aplicables les obligacions d'aquest Decret per no tractar-se d'habitatges turístics sinó d'arrendament per temporades contingut en l'art. 3 de la LAU. En el cas concret d'*Airbnb*, l'arrendament d'immoble complet com a HUT coincideix amb la categoria d'allotjament de la plataforma *Airbnb*: allotjament sencer.

Quant al segon, les llars compartides (b), recordem també que els requisits i característiques que la norma disposa (Decret 75/2020) difereixen d'un HUT, com ja s'ha vist anteriorment, doncs es tracta d'un habitatge que actua com a residència de l'amfitrió, on només una part de l'immoble es destina a allotjaments turístics, i no la seva totalitat. En primer lloc, s'exigeix que l'immoble objecte de l'arrendament sigui l'habitatge principal i efectiu del propietari que comparteix l'espai en el qual ja habita, a canvi d'una contraprestació per a un arrendament en un període igual o inferior a 31 dies. I en segon lloc, els requisits per a llars compartides exigeixen que el propietari que faci alhora d'amfitrió ha d'estar empadronat a l'immoble. S'afegeix, que el propietari que viu a l'habitatge, ha de notificar a les autoritats si es realitza alguna activitat clandestina per part dels inquilins (art. 241-1.3 Decret 75/2020). Aquest tipus d'allotjament turístic, les llars compartides, coincideix amb el tipus d'allotjament de la plataforma *Airbnb*: una

---

inclou el bany en el seu interior", la qual cosa entraria en l'òrbita d'activitat d'un hotel regular, en comparació, l'art. 221-1 indica que els habitatges d'ús turístic se cedeixen senceres i no es permet la cessió per estances; Quesada Sánchez, A.J. (2021). La cesión de viviendas turísticas por habitaciones: situación legal en España y propuestas razonables. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 783, 299.

<sup>90</sup> Es considera estada de temporada d'acord amb l'ocupació total de l'habitatge per un període de temps continuat igual o inferior a 31 dies.

<sup>91</sup> Vilalta Nicuesa, A.E. (2018). La regulación europea de las plataformas de intermediarios digitales en la era de la economía colaborativa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 765, p. 294.

habitació privada en qualsevol habitatge on es comparteixen zones comunes amb l'amfitrió o altres hostes, tenint en compte que si només es comparteix amb altres hostes no estariem dins del concepte de llar compartida.

En els següents subepígrafs aportarem alguns exemples d'anuncis disponibles a la plataforma d'*Airbnb*, d'allotjaments turístics situats a Catalunya, siguin de cessió de tot l'immoble o d'habitació en una llar compartida, que ens ajuden a visualitzar irregularitats o aspectes de compliment dels requisits previstos en la normativa catalana de turisme.

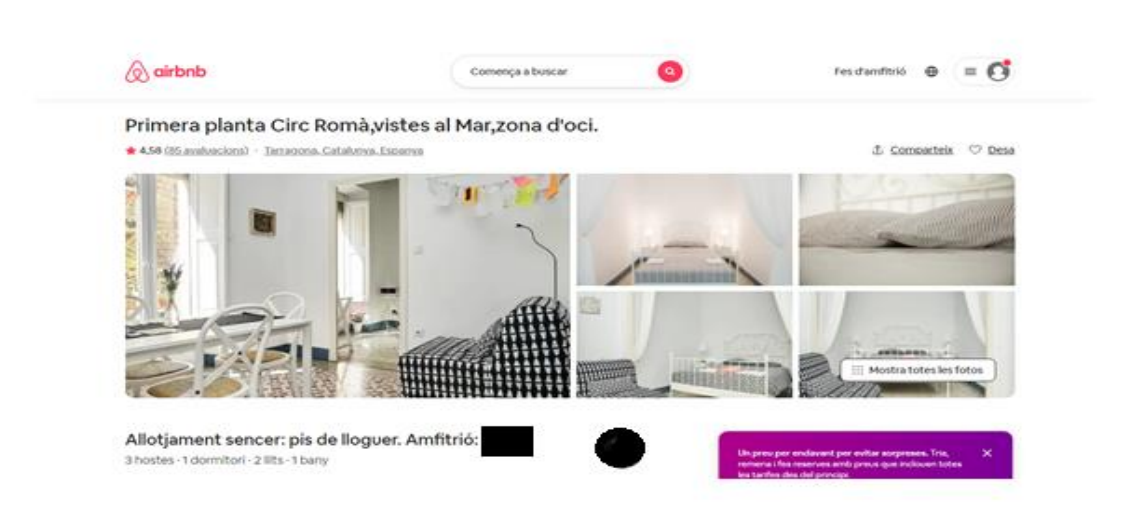
### **3.5.1. Exemple respecte a la durada de l'allotjament a *airbnb.cat***

En una cerca ràpida a *airbnb.cat*, la pàgina web de la plataforma *Airbnb* amb *domini.cat* específic per al territori català, es detecta l'anunci d'un pis complet a la ciutat de Tarragona, del primer de maig al primer de juliol de 2021<sup>92</sup>, per tant, un arrendament per més de 31 dies que no compleix amb els paràmetres del HUT seguint el Decret 75/2020 (veure Figura 4).

---

<sup>92</sup> Anunci disponible a: [https://www.airbnb.cat/rooms/13322011?adults=2&check\\_in=2021-05-01&check\\_out=2021-07-01&display\\_extensions%5B0%5D=MONTHLY\\_STAYS&federated\\_search\\_id=593f6926-4deb-4344-8557-da3ca9a0abea&source\\_impression\\_id=p3\\_1619626470\\_VGI62ei8WwsjwVT2&guests=1](https://www.airbnb.cat/rooms/13322011?adults=2&check_in=2021-05-01&check_out=2021-07-01&display_extensions%5B0%5D=MONTHLY_STAYS&federated_search_id=593f6926-4deb-4344-8557-da3ca9a0abea&source_impression_id=p3_1619626470_VGI62ei8WwsjwVT2&guests=1). Recuperat el 25 d'abril de 2021.

**Figura 4. Anunci d'allotjament sencer a Tarragona**



Font: [Airbnb](https://www.airbnb.com)

A l'anunci no s'esmenta si se li aplica alguna normativa especial per tractar-se d'una durada que excedeix els 31 dies tenint en compte que l'immoble està situat a Catalunya i no es mostra cap informació addicional per a estades llargues. Si bé és cert que la plataforma no esmenta expressament el Decret, en els seus termes i condicions per a l'amfitrió fa una al·lusió al compliment dels deures legals per part de l'amfitrió de manera genèrica, d'acord amb la qual cosa es cita l'inici de la clàusula:

*“6.2 Know Your Legal Obligations. You are responsible for understanding and complying with any laws, rules, regulations and contracts with third parties that apply to your Listing or Host Services....”<sup>93</sup>.*

Aquest exemple ens permet també endinsar-nos en una altra qüestió. Ha d'indicar-se que tota la pàgina web es troba redactada en català, però els termes i condicions estan en anglès, la qual cosa podria arribar a dificultar la comprensió per part de les persones que es registren com a usuàries de la plataforma i que contractin des de Catalunya. Si es desitja canviar al castellà ha de canviar-se la regió a Espanya i sortir del domini .cat que redirigeix la pàgina automàticament

<sup>93</sup>Termes i condicions d'Airbnb disponibles a: [https://www.airbnb.cat/help/article/2908/condicions-del-servei?locale=ca&country\\_override=ES#EU5](https://www.airbnb.cat/help/article/2908/condicions-del-servei?locale=ca&country_override=ES#EU5). Recuperat de URL el 26 d'abril de 2021. Recuperat el 26 d'abril de 2021.

a *Airbnb.es*, en la qual sí que trobem els termes i condicions redactats en castellà<sup>94</sup>.

L'anterior, podria considerar-se com una pràctica contrària als drets lingüístics de les persones consumidores, entesos com a tals els hostes, que promou la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya en el seu art. 128-1 apartat segon, en el que es preveu que "Les persones consumidores, sens perjudici del respecte ple al deure de disponibilitat lingüística, tenen dret a rebre en català: c) Els contractes d'adhesió, els contractes amb clàusules tipus, els contractes normats, les condicions generals i la documentació que hi faci referència o que derivi de la realització d'algun d'aquests contractes". Aquest precepte ha estat declarat constitucional en el sentit del fonament de dret 5 *in fine* de la STC 88/2017, de 20 de juliol de 2017<sup>95</sup>. Tot i conèixer la llengua anglesa, es podria arribar a plantejar si s'està imposant al consumidor una càrrega desproporcionada<sup>96</sup> de conèixer un idioma no oficial en el país de residència (l'anglès), i a més, en un grau alt i especialitzat, perquè es tracta de termes i condicions de serveis legals, i/o que la redacció dels termes i condicions exclusivament en llengua anglesa en la seva consideració de clàusules no negociades individualment requereixen estar redactades, almenys en una de les llengües oficials, on es podria debatre si aquest requisit és un requisit formal de comprensió directa o d'accessibilitat que permeti el coneixement previ sobre el seu contingut, d'acord amb el que estableix l'art. 80 del RDL 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei General per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres normes complementàries<sup>97</sup>. En cas que canviï la pàgina a castellà, el domini de la pàgina canvia, i si va realitzar la contractació a través d'*airbnb.cat* i vol revisar les condicions del contracte, hauria de verificar clàusula per clàusula que els termes i condicions en anglès que va acceptar siguin els mateixos als d'*airbnb.es*.

---

<sup>94</sup>Termes i condicions redactats en espanyol, disponibles a : Airbnb . Recuperat el 4 d'octubre de 2021.

<sup>95</sup> BOE núm. 171, de 19 de juliol de 2017.

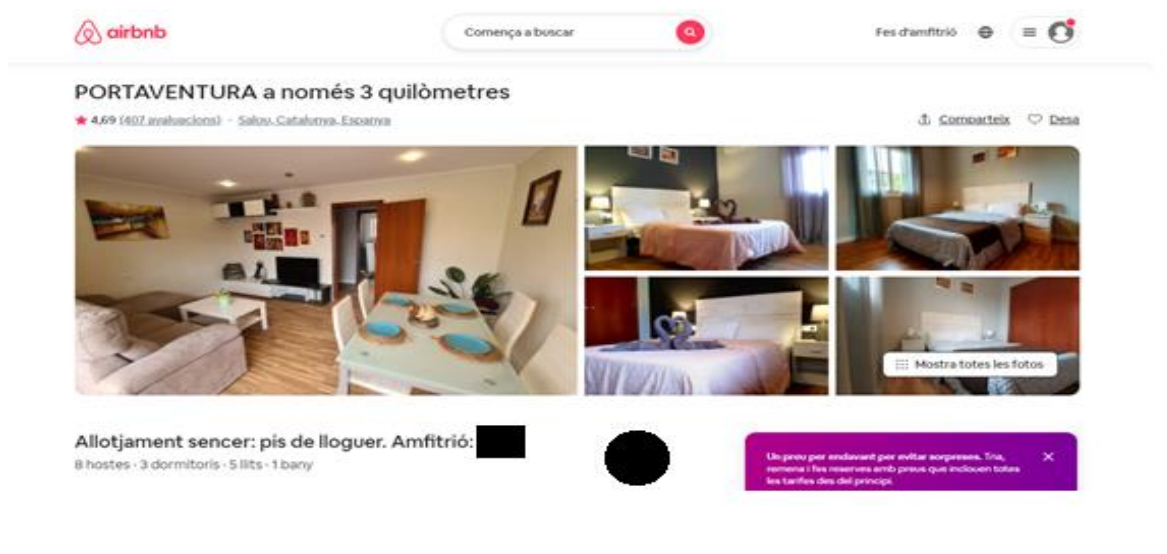
<sup>96</sup> D'acord amb l'article 3 de la Directiva 93/13/CEE, de 5 d'abril de 1993, relativa a les clàusules abusives en els contractes de consum, publicada en: DOUE núm. 95, de 21 d'abril de 1993, els termes que no s'han negociat individualment són abusius si provoquen un desequilibri significatiu entre els drets i obligacions de les parts en detriment del consumidor.

<sup>97</sup> BOE núm. 287, de 30 de novembre de 2007.

### 3.5.2. Exemple respecte a les característiques de l'habitatge d'ús turístic a *airbnb.cat*

En una cerca ràpida a *Airbnb.cat*, per al lloguer d'un pis complet a Salou del primer de novembre al quatre de novembre de 2021, veiem a la Figura 5 com es permeten 8 hostes en un pis de 3 habitacions, 5 llits i un bany.

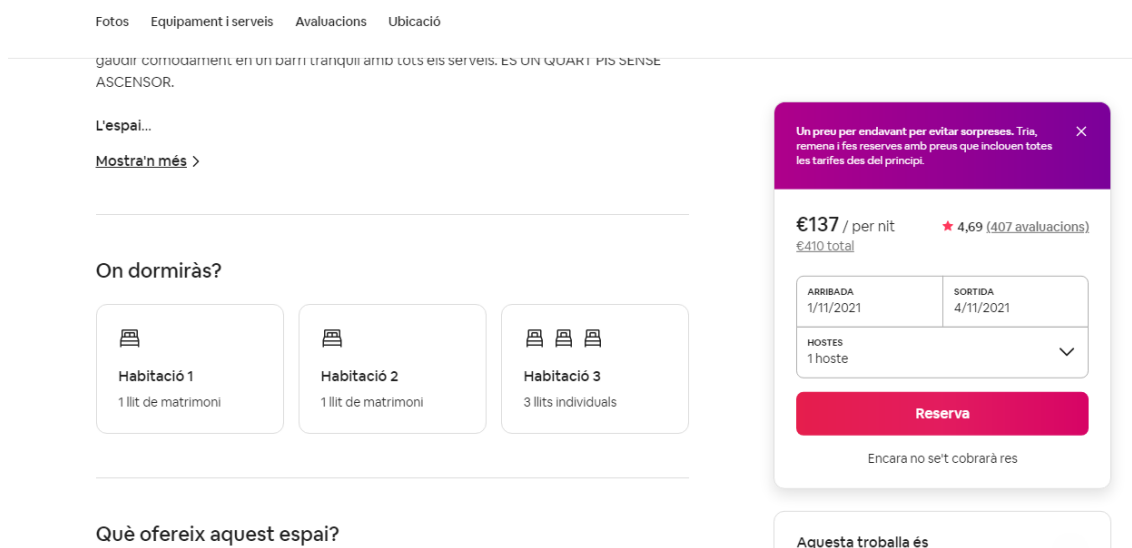
**Figura 5. Anunci d'allotjament sencer a Salou**



Font: [Airbnb](https://www.airbnb.com)

Adicionalment, la distribució dels llits indica que només podrien allotjar-se 7 persones en lloc de 8 en aquest pis, com mostra la Figura 6:

**Figura 6: Part de l'anunci on es troba la distribució (figura 5)**



Font: [Airbnb](https://www.airbnb.com)

El Decret 75/2020 exigeix clarament en el seu article 221-2, que els immobles destinats a allotjaments turístics no han d'excedir les places contemplades en la seva cèdula d'habitabilitat<sup>98</sup>. En l'allotjament esmentat és evident que existeix una disparitat entre el nombre de places ofertes i el nombre de llits, no obstant això, al no tenir-se l'accés a la cèdula d'habitabilitat de l'immoble no és possible verificar si existeix tal incongruència entre la realitat i el plasmat en aquest document. Però si és possible detectar un incompliment del numeral 2 de l'art. 221-2, en publicar-se l'anunci de l'habitatge turístic sense estar prou moblada (suficients llits d'acord amb la totalitat de les places ofertes).

### 3.5.3. Exemple respecte a llar compartida a *airbnb.cat*

En el cas de les llars compartides que es tradueixen a la modalitat d'arrendament d'una habitació per mitjà d'anunci publicat en una plataforma com *airbnb.cat*, tenim com a exemple, a la Figura 7, una habitació al centre de la ciutat de Tarragona del 4 al 10 d'octubre de 2021:

<sup>98</sup> Aquesta interpretació es realitza basada en el nombre de llits disponibles i l'art. 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat de les habitatges i la cèdula d'habitabilitat. DOGC núm. 6245, de 2 de novembre de 2012, que indica limitacions del nombre d'hostes respecte de l'espai disponible a les habitacions.

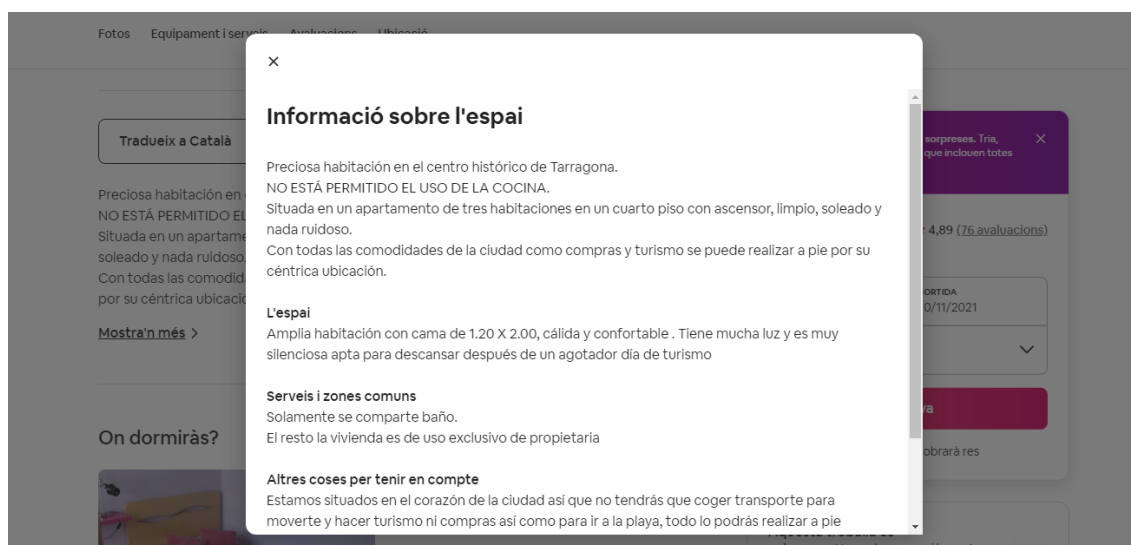


Figura 7. Anunci d'habitació privada a Tarragona



Font: [Airbnb](#)

Figura 8. Part de l'anunci on es troba la distribució (figura 7)



Font: [Airbnb](#)

En l'exemple de la Figura 8, a diferència dels dos anteriors, podem apreciar alguns punts que coincideixen amb els requisits de l'art. 241-3 Decret 75/2020 que preveu els requisits de les llars compartides. El primer és que és possible evidenciar quantes habitacions té el pis (3) perquè aquesta dada consta en la informació sobre l'espai i, per tant, és possible establir preliminarment que es troba en sintonia amb la cèdula d'habitabilitat quant a l'allotjament turístic, perquè només es permet un hoste i hi ha tres habitacions. En segon lloc, la descripció estableix que l'amfitrió resideix al pis, es comparteix bany i no es permet usar la cuina, la qual cosa és un indicatiu que existeix efectiva convivència entre l'amfitrió i l'hoste durant l'allotjament turístic. I en tercer lloc, que l'hoste s'allotjarà en una habitació individual i privada amb una porta i no en un espai obert com una sala

d'estar, tal com estableix aquest article. En conclusió, podem establir que en aquest cas existeix preliminarment compliment de la normativa catalana per part de l'amfitrió.

La normativa per a llars compartides exigeix que la persona titular, és a dir, la persona propietària o la designada pel primer, resideixi a l'habitatge mentre dura l'estada (art. 241-1.1 Decret 75/2020), però és possible que un gran nombre dels propietaris no compleixin aquest requisit, sobretot si és una segona residència que lloguen per habitacions. Si aquesta disposició s'incompleix, l'art. 631-6 Decret 75/2020 preveu que tant la persona propietària com la que designi aquesta per residir a l'habitatge durant l'estada turística de l'hoste, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions previstes a la normativa turística.

Si es tracta de persones jurídiques que es dediquen a adquirir edificis complets d'apartaments per a arrendar habitacions a través de plataformes digitals, no es compleix amb els requisits per a ser considerada llar compartida segons el Decret 75/2020. En aquests casos sorgeix la inquietud de si l'autoritat de turisme catalana pot designar o delegar en la plataforma el control o supressió dels anuncis que no compleixin els requisits de les llars compartides, o qualsevol altra obligació prevista en el Decret 75/2020.

## 4. Plataformes digitals en el Dret de la UE i la jurisprudència del TJUE: *statu quo*

Per tal d'abordar la necessitat d'interpretar i aplicar la normativa catalana a la llum del Dret de la UE i de la jurisprudència del TJUE en l'estudi, en aquest apartat s'exposa quina és la normativa de la UE que hem de tenir en compte atenent als problemes que planteja la qualificació de l'activitat de la plataforma digital, quan aquesta es qualifica que actua com a prestadora d'un servei de la societat de la informació com a intermediària i no prestant el servei subjacent d'arrendament d'allotjament turístic. Correlativament, d'aborda el seu règim d'obligacions i responsabilitats, en atenció a les exigències que contempla el marc normatiu català, tot centrant-nos en la controvèrsia generada a Catalunya respecte a l'ordre de bloqueig, supressió o suspensió definitiva de la pàgina web de la plataforma dels allotjaments turístics on no consti els NIRTC, que no deixa de ser una de les mesures que a nivell normatiu es pretenen consolidar per pal·liar els efectes secundaris de la proliferació de les HUTs en el context de les plataformes digitals, indicant també el seguit de mesures multinivell que trobem i concloent amb una breu reflexió sobre aquestes mesures i l'interès general.

### 4.1. Normativa de la UE

A la UE, la regulació a tenir en compte que afecta a l'activitat de les plataformes digitals es contempla principalment en la Directiva 2000/31/CE sobre comerç electrònic<sup>99</sup>; la Directiva 2005/29/CE relativa a les pràctiques comercials deslleials d'empresa a consumidor en el mercat interior<sup>100</sup>; la Directiva 2006/123/CE relativa als serveis en el mercat interior<sup>101</sup>; la Directiva (UE) 2015/1535, per la qual que s'estableix el procediment d'informació en matèria

---

<sup>99</sup> Directiva 2000/31/CE de Parlament Europeu i de Consell, de 8 de juny de 2000, relativa a determinats aspectes jurídics dels serveis de la societat de la informació, en particular el comerç electrònic en el mercat interior (Directiva sobre el comerç electrònic). *DOCE* núm. 178, de 17 de juliol de 2000.

<sup>100</sup> Directiva 2005/29/CE del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de maig de 2005, relativa a les pràctiques comercials deslleials d'empresa a consumidor en el mercat interior, per la qual es modifiquen la Directiva 84/450/CEE del Consell, les Directives 97/7/CE, 98/27/CE i 2002/65/CE del Parlament Europeu i del Consell i el Reglament (CE) 2006/2004 del Parlament Europeu i del Consell (Directiva sobre pràctiques comercials deslleials). *DOUE* L 149/22, de 11 de juny de 2005.

<sup>101</sup> Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior. *DOUE* L 376/36, de 27 de desembre de 2006.

de reglamentacions tècniques i de regles relatives als serveis de la societat de la informació<sup>102</sup>; Directiva (UE) 2019/770 Europeu i de Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de subministrament de el Parlament de continguts i serveis digitals<sup>103</sup>; Directiva (UE) 2019/771 del Parlament de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de compravenda de béns<sup>104</sup> i el Reglament (UE) 2019/1150, de 20 de juny de 2019, sobre promoció de l'equitat i la transparència per als usuaris empresarials dels serveis d'intermediació en línia<sup>105</sup>.

En aquest context normatiu, com a novetat, entra ara també en escena el *Digital Services Act Package*, la qual preveu dues propostes de regulacions, la *Digital Markets Act* (Llei de Mercats Digitals) i la *Digital Services Act* (Llei de Serveis Digitals)<sup>106</sup>. En l'apartat 7 exposarem, en concret aquesta segona, la Proposta de Reglament del Parlament Europeu i del Consell, relatiu a un mercat únic de serveis digitals, que necessàriament ha de ser abordat en l'examen de les qüestions d'obligacions i de responsabilitat de les plataformes que presten serveis com a intermediàries de la societat de la informació, que tot i ser encara una proposta, ens permet efectuar una mirada de futur en atenció a les previsions comparació en l'apartat final del treball.

---

<sup>102</sup> Directiva (UE) 2015/1535, per la qual que s'estableix el procediment d'informació en matèria de reglamentacions tècniques i de regles relatives als serveis de la societat de la informació. *DOUE* L 241/1, 17 de setembre de 2015.

<sup>103</sup> Directiva (UE) 2019/770 Europeu i de Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de subministrament de el Parlament de continguts i serveis digitals. *DOUE* L 136/1, de 22 de maig de 2019.

<sup>104</sup> Directiva (UE) 2019/771 del Parlament Europeu i de Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de compravenda de béns, per la qual es modifiquen el Reglament (UE) 2017/2394 i la Directiva 2009/22/CE i es deroga la Directiva 1999/44/CE. *DOUE* L 136/28, de 22 de maig de 2019.

<sup>105</sup> Reglament (UE) 2019/1150 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, sobre promoció de l'equitat i la transparència per als usuaris empresarials dels serveis d'intermediació en línia. *DOUE* L 186/57, d'11 de juliol de 2019.

<sup>106</sup> Veure la presentació i distinció d'ambdues propostes de normes de Arroyo Amayuelas, que resumeix breument la *Digital Markets Act* (DMA) que tracta d'obviar els efectes *ex post* del Dret de la Competència i, des del punt de vista més general, pretén garantir que els mercats *ex ante* que els mercats caracteritzats per l'existència de gatekeepers siguin justos. L'altra proposta, la *Digital Services Act* (DSA) tracta de limitar els riscos socials aparellats a la utilització de plataformes digitals, a base d'actualitzar els principis subjacents en la Directiva de comerç electrònic, això és, incrementar el control de les plataformes online que difonen continguts il·lícits de tercers i procurar, alhora, el respecte pels drets fonamentals, i en particular, la llibertat d'informació, expressió i empresa. Arroyo Amayuelas, E. (2021). El derecho de las plataformas en la Unión europea. Dins E. Arroyo Amayuelas, Y. Martínez Mata, M. Rodríguez Font, M. Tarrés Vives (AA.VV), *Servicios en plataforma. Estrategias regulatorias* (pp. 21-69). Marcial Pons, 23.

Context en el que a més hem de tenir en compte les Resolucions promogudes pel Parlament Europeu que afecten als serveis digitals: la Resolució del Parlament Europeu sobre una millora del funcionament del mercat únic<sup>107</sup>, la Resolució del Parlament Europeu sobre adaptació de les normes de dret mercantil i civil a les entitats comercials que operen en línia<sup>108</sup> i la Resolució del Parlament Europeu sobre la Llei de serveis digitals i qüestions relacionades amb els drets fonamentals<sup>109</sup>, entre d'altres.

## **4.2. Les plataformes digitals: la importància de la qualificació en el Dret de la UE**

En les activitats de les plataformes que operen en línia, la qüestió prèvia de la qualificació de l'activitat de la plataforma resulta essencial per a la determinació del règim de responsabilitats.

La qualificació de les activitats que desenvolupen determinades plataformes ha estat objecte de qüestió prejudicial davant del TJUE, tant en l'àmbit del transport en l'assumpte *Elite Taxi* (2017)<sup>110</sup>, com en l'àmbit del sector dels allotjaments turístics en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), fet que posa de relleu la riquesa de sectors on intervenen aquestes plataformes en línia.

En aquesta jurisprudència, el TJUE ha tingut l'oportunitat a través de l'examen de les activitats dutes a terme per la plataforma en línia de qualificar-la o no com a mera prestadora intermediària de serveis de la societat de la informació en consonància amb el previst a la Directiva 2000/31/CE, tot establint les pautes per a identificar si la plataforma actua en aquest sentit o no, i en cas de fer-ho, quina qualificació rep el tipus de servei que presta.

---

<sup>107</sup> Parlament Europeu, Resolució sobre una millora del funcionament del mercat únic [2020/2018 (INL)], disponible a: [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2020-0272\\_ES.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2020-0272_ES.html). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>108</sup> Parlament Europeu, Resolució sobre l'adaptació de les normes de Dret mercantil i civil a les entitats comercials que operen en línia [2020/2019(INL)]. Disponible a: [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2020-0273\\_ES.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2020-0273_ES.html). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>109</sup> Parlament Europeu, Resolució sobre la Llei de serveis digitals i qüestions relacionades amb els drets fonamentals [2020/2022(INI)], disponible a: [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2020-0274\\_ES.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2020-0274_ES.html). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>110</sup> STJUE, de 20 de desembre de 2017, C-434-15, *Elite Taxi*. ECLI:EU:C:2017:981.

Així doncs, sense haver tingut l'ocasió de pronunciar-se sobre la responsabilitat i la seva exoneració pròpiament en l'assumpte de referència, sí que la tasca de qualificació de l'activitat i del servei ens permet situar-nos en el règim de responsabilitat previst en la normativa europea, i que és l'exercici últim que fa el Tribunal Suprem en la STS de 30 de desembre de 2020, tenint en compte l'impacte que té per Catalunya atès que aquesta sentència es pronuncia envers un recurs de cassació contra la STSJ de Catalunya de 5 d'octubre de 2018, en el que la controvèrsia s'origina per part de la resolució de la Direcció General de Turisme que ordenava a *Homeaway Spain* a bloquejar, suprimir o suspendre definitivament de la seva pàgina web tot el contingut relatiu a empreses i establiments d'allotjament turístic localitzats a Catalunya en el que no constés el número d'inscripció en el NIRTC.

En efecte, el que s'observa és com la importància d'aquesta qualificació no es pot menystenir, doncs té una conseqüència mediata en el règim de responsabilitat i d'exoneració a la que està sotmesa i gaudeix la plataforma en el marc del Dret de la UE d'aplicació i que, obliga a la normativa sectorial turística catalana a ser compatible en les obligacions requerides a la plataforma, qüestió que també analitzarem des de la perspectiva comparada d'Itàlia, els Països Baixos i França (tractada des de l'epígraf 6.2 a l'epígraf 6.4 de l'estudi).

### **4.3. La lliure prestació de serveis en el mercat de la UE: Directiva de comerç electrònic**

Com hem vist, en la qualificació de l'activitat de la plataforma en línia com a prestadora de serveis intermediària de la societat de la informació, la Directiva 2000/31/CE sobre el comerç electrònic, en el tema que ens ocupa, és, ara per ara, una de les normes de referència.

Cal aclarir, però, que aquesta categorització de les plataformes no es troba en el contingut exprés de la Directiva 2000/31/CE (norma vigent des de fa més de 20 anys quan aquestes no existien), sinó que ha estat una interpretació del TJUE, en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), la que ha establert que els serveis d'intermediació són els que, per un preu i través d'una plataforma electrònica, posen en contacte a potencials arrendataris amb arrendadors per a allotjaments

de curta durada<sup>111</sup>. Interpretació que s'acull en la definició de plataforma en línia Proposta UE de Llei de Serveis Digitals (veure l'epígraf 7.3).

Com veurem, al llarg del seu articulat, la Directiva 2000/31/CE no desconeix la possibilitat pels Estats membres d'imposar certes obligacions als considerats com a prestadors de serveis de la societat de la informació. Per exemple, si els prestadors tenen coneixement de dades o d'activitats il·lícites dutes a terme per destinataris del seu servei, la Directiva 2000/31/CE estableix que els Estats membres poden determinar mesures per tal que els prestadors ho comuniquin a les autoritats competents o concedir-los a aquestes, prèvia sol·licitud, la informació pertinent per conèixer els detalls de fet que presumptament dona lloc a l'il·lícit.

No obstant això, la Directiva 2000/31/CE disposa que els prestadors de serveis de la societat de la informació requereixen una especial atenció; especialment regula en el seu art. 15 les obligacions dels Estats membres de no imposar obligacions generals de recerca de dades o de recerca activa <sup>112</sup>, i es condiona el tipus de responsabilitat al tipus de servei dels tres que preveu la Directiva, així com gaudeix d'un règim particular d'exoneració que indica que no és possible atribuir-los responsabilitat per les activitats il·lícites dels seus usuaris quan la plataforma ofereix un servei d'emmagatzematge de dades (art. 14 Directiva 200/31/CE)<sup>113</sup>.

Si bé d'acord amb l'art. 15 de la referida Directiva, queda descartada l'obligació de supervisió general per part dels prestadors de serveis de les societat de la informació, aquests sí que es troben obligats a respondre requeriments dels Estats membres respecte d'informació o activitats il·lícites que allotgin o realitzin els destinataris del seu servei, i les dades per a identificar-los. Amb el pas del temps, la jurisprudència del TJUE<sup>114</sup> ha desenvolupat raonaments i pautes per

---

<sup>111</sup> Apartat 69.

<sup>112</sup> De Miguel Asensio, P.A. (2021). Plataformas digitales y actividades transfronterizas. Dins P. Jiménez Blanco, A. Espiniella Menéndez (Dir.), *Nuevos escenarios del Derecho internacional privado de la contratación* (pp. 379-411). Tirant lo blanch, 409.

<sup>113</sup> Arts. 13,14 i 15 Directiva 2000/31/CE.

<sup>114</sup> STJUE, de 3 d'octubre de 2019, C-18/18, *Eva Glawischnig-Piesczek vs Facebook Ireland Limited*. ECLI:EU:C: 2019:821. Apartats 34-40.

detallar les obligacions dels prestadors de serveis de la societat de la informació que en la situació actual hauria de conèixer, en alguns casos, si s'han comès activitats il·lícites per part dels seus destinataris del servei sota la presumpció *iuris tantum*<sup>115</sup>. Un altra qüestió serà si respecte a les obligacions o requeriments que es demanen a la plataforma com la no publicació sense el NIRTC dels anuncis d'HUTs, reben aquesta consideració quan es publica sense el número, que no ha deixat de ser una de les qüestions més controvertides a Catalunya i que tractarem en l'epígraf següent i que desenvoluparem des d'una perspectiva comparada en l'apartat 6 de l'estudi.

Des de la perspectiva del treball que es presenta, cal destacar també, a més del règim modulad de responsabilitats que preveu aquesta Directiva, que abordem a continuació, quin és el paper que juga l'art. 3 Directiva 2000/31/CE, quant al deure de comunicació que s'estableix per part dels Estats membres sobre les obligacions que s'imposen a les prestadores de serveis que actuen com a intermediàries de la societat de la informació, tant a la Comissió Europea com a la resta d'Estats membres en el que es trobin aquestes establertes. Aquesta notificació, com veurem, és cabdal en la lliure prestació de serveis, per això, també ha estat posada de relleu en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019).

#### **4.4. Qualificació i règim de responsabilitats: especial referència al control dels anuncis publicats en la web de la plataforma digital**

L'activitat d'una plataforma digital com *Airbnb Ireland* o com *Homeaway Spain*, de naturalesa merament tècnica, automàtica i passiva, implica qualificar-les, seguint les pautes indicades pel TJUE en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), com a prestadores de serveis de la societat de la informació que actuen com a intermediàries, que es comprèn en l'àmbit d'aplicació de la Directiva 2000/31/CE, tenint en compte, a més, la definició que proporciona, l'art. 1.1 b) de la Directiva (UE) 2015/1535, pel que estableix el procediment d'informació en matèria de reglamentacions tècniques i de regles relatives als serveis de la societat de la informació: "tot servei prestat normalment a canvi d'una

---

<sup>115</sup> Maestre Rodríguez, J. (2017). The responsibility of service providers of the information society and the concept of new public. *Revista Derecho & Sociedad*, 49, 80.



remuneració, a distància, per via electrònica i a petició individual d'un destinatari de serveis”.

Això esdevé quan el servei que proporciona la plataforma té per objecte posar en contacte mitjançant la plataforma online, a canvi d'una remuneració, a potencials arrendataris amb arrendadors professionals o no professionals que ofereixen serveis d'allotjament de curta durada, amb la finalitat que els potencials arrendadors puguin reservar un allotjament, essent considerada així com una prestadora de serveis de la societat de la informació neutra; sempre que es limiti a emmagatzemar les dades facilitades pel destinatari del servei amb caràcter neutre i no presti el servei subjacent. És a dir, que el servei que presta és un mer servei d'intermediació distint del servei del que està vinculant; l'arrendament de l'allotjament turístic, en el nostre objecte d'estudi, els HUTs. En conseqüència, dissociable de la transacció immobiliària i prestant un servei que no resulta indispensable per portar a terme la prestació pròpiament de serveis d'allotjament.

Així doncs, en aquest àmbit i per contraposició en el cas de plataformes del sector del transport com *Uber*<sup>116</sup>, la plataforma en el sector del lloguer de l'HUT pot arribar a ser qualificada com una mera intermediària, quan no presta el servei subjacent d'arrendament, tot i les prestacions accessòries al seu servei, qüestió que haurà de ser examinada plataforma per plataforma. Si bé les pautes establertes en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* ens proporcionen el test al que s'hauria de sotmetre cada plataforma, el que en la pràctica revela la dificultat d'establir un règim d'obligacions i responsabilitats atenent o no a aquesta qualificació.

Ara bé, aquesta qualificació, implica que haguem de determinar també de quin tipus de servei es tracta previst en la Directiva 2000/31/CE, per submergir-nos en el règim de responsabilitats. Per a examinar doncs de quina responsabilitat estem parlant, hem d'acudir de nou a la Directiva 2000/31/CE i, en el cas d'Espanya, a la norma interna de transposició, la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, en la que el seu àmbit d'aplicació distingeix en funció de si el prestador del servei està establert

---

<sup>116</sup> STJUE, de 20 de desembre de 2017, C-434/15, *Elite Taxi*. ECLI:EU:C:2017:981.

a Espanya, en un altre Estat membre de la UE o d'Espai Econòmic Europeu o en un tercer Estat<sup>117</sup>.

La Directiva 2000/31/CE recull, en els arts. 12 a 14, tres tipus de serveis de la societat de la informació i el seu règim de responsabilitat, en la que acaba posant fil a l'agulla al determinar en l'art. 15 que es prohibeix que els Estats membres imposin una obligació general de supervisió o de recerca activa, en relació a que les dades que transmeten o que emmagatzemin continguin dades il·lícites. La Llei 34/2002 espanyola ho contempla i desenvolupa en el mateix sentit. Estem davant, doncs, de tres tipus de serveis, segons el que preveu la Directiva 2000/31/CE: 1) la mera transmissió o prohibició d'accés (art. 12); 2) serveis de transmissió de dades en còpia temporal (el que es coneix com a "memòria tampó" (art. 13) i 3. allotjament de dades (art.14); així com una prohibició genèrica pels tres tipus de serveis que es sustenta en l'art. 15.

Les problemàtiques per determinar el règim de responsabilitat es generen, doncs, entorn a la determinació del tipus de servei que presta la plataforma i en la prohibició de l'art. 15, en relació a si, atesa la problemàtica concreta catalana, la publicitat i comercialització de l'allotjament duta a terme per la plataforma sense el número de registre és en sí mateix un il·lícit.

En relació al tipus de serveis, en el cas de les plataformes en línia com *Airbnb Ireland* (jurisprudència del TJUE) o *Homeaway Spain* (jurisprudència del TS), es considera que són prestadores de serveis de la societat de la informació que presten un servei d'allotjament de dades com el que contempla l'art. 14 de la Directiva 2000/31/CE, que es correspon també amb l'art. 16 Llei 34/2002, que exoneren de responsabilitat a la plataforma, a no ser que el prestador de serveis tingui coneixement de que la activitat és il·lícita.

En aquest sentit, entén el TS que l'exclusiva previsió en la normativa catalana de que els allotjaments turístics han d'incorporar el número de registre no és suficient per a afirmar que *Homeway Spain* tingués coneixement efectiu de que

---

<sup>117</sup> Text consolidat disponible a: BOE. Recuperat el 23 de novembre de 2021.

algun dels usuaris de la seva web no hagin inclòs en els anuncis el número de registre dels allotjaments turístics.

En conseqüència, pel TS en el cas *Homeway Spain*, no existeix una declaració d'il·licitud per part de l'òrgan competent de que determinats anuncis administratius han incorregut en il·lícits administratius per no haver incorporat el número de registre ordenant la retirada dels mateixos. En aquest sentit, l'ordre de retirada hauria d'anar dirigida a anuncis concrets, i no ser genèrica com l'ordre administrativa que origina el litigi.

Una ordre general, obliga al prestador de serveis de la societat de la informació a efectuar un examen del contingut dels seus anuncis; examinar quins són allotjaments turístics que precisen número de registre i suprimir als que no l'incorporen, essent incompatible doncs amb la prohibició general que a tal efecte preveu l'art. 15 Directiva 2000/31/CE, això sempre i quan estem davant d'una plataforma establerta en un Estat membre<sup>118</sup>, tenint en compte a més que aquesta prohibició es manté en l'art. 7 de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals (veure epígraf 7.5).

La plataforma digital *Airbnb* indica en els seus termes i condicions que no té un control sobre els anuncis que es publiquen en la seva pàgina web i la descripció la realitza la persona propietària que és qui puja l'anunci<sup>119</sup>. No obstant això, aquesta plataforma de manera contínua crea sistemes interns per a complir el seu rol de supervisió, control com a empresa i per a garantir el compliment de les obligacions contractuals<sup>120</sup> i legals<sup>121</sup>. Per tant, seria factible que la plataforma

---

<sup>118</sup> Salvador Coderch, P., Ruiz García, J.A. (2001). Directiva sobre comerç electrònic: control de contenidos. *InDret*, 1.

<sup>119</sup> *Airbnb.cat* en els seus termes i condicions estableix específicament: "Com a proveïdor de la plataforma d'*Airbnb*, *Airbnb* no posseeix, controla, ofereix ni gestiona cap anunci o servei d'amfitrió". Traducció pròpia. Text original: "As the provider of the *Airbnb* Platform, *Airbnb* does not own, control, offer or manage any Listings or Host Services". Disponible a: [Airbnb](#). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>120</sup> Petersen, C. S., Ulfbeck, V.G., Hansen, O. (2018). Platforms as Private Governance Systems - The Example of Airbnb. *Nordic Journal of Commercial Law*, 1, 47.

<sup>121</sup> Per exemple, la plataforma *Airbnb* exigeix als propietaris de manera automàtica identificar-se com a empresaris o particulars i també indica als hostes mitjançant correus electrònics automàtics, pocs dies abans de l'inici de l'estada, totes les normes d'entrada i sortida de l'immoble així com de comportament. Aquests protocols interns de comunicació i comportament són part del servei d'*Airbnb*. Disponible a: [Airbnb](#). Recuperat el 16 de novembre de 2021.

digital creés un codi de programació<sup>122</sup> que permetés identificar i suprimir el contingut de l'anunci que no compleixi el que s'estableix a la normativa catalana, art. 251-2 apartat segon Decret 75/2020.

Aquesta estratègia podria trobar suport en què la plataforma digital ja ha canviat els seus sistemes informàtics interns en matèria de recollida d'impostos i les seves condicions en matèria de protecció al consumidor i polítiques antidiscriminació<sup>123</sup>. No deixa de ser una qüestió que afecta al requeriment de major pro activitat a les plataformes i que podria trobar un espai en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals en quant a la regulació específica de les obligacions de les plataformes en línia (veure epígraf 7.4). Ara bé, malgrat aquesta possibilitat tècnica, si es determina la qualificació de la plataforma com a prestadora de serveis de la societat de la informació en el sentit de l'exposat, això implica que l'anàlisi legal no solament ha d'anar enfocat a si la plataforma pot tècnicament canviar els seus sistemes per a fer complir el que s'estableix l'art. 251-2 apartat segon Decret 75/2020, sinó que ha de centrar-se en si la plataforma es troba obligada a una supervisió general de les dades per la norma catalana, tenint en compte la normativa de la UE i la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea sobre el particular i en el règim de responsabilitat de la que pot exonerar-se. Altre aspecte a tractar serà si aquesta qüestió tècnica pot encabir-se o no com una obligació formal o considerar-se com una de les exigències de col·laboració amb les administracions o si inclús és una qüestió que afecta a l'exercici de l'activitat.

---

<sup>122</sup> En el llenguatge de programació, un codi requereix condicions, requisits i instruccions per prendre decisions per sí mateix i executar accions d'acord amb aquestes decisions, depenent de la informació o del problema al que s'enfronti. Veure [https://developer.mozilla.org/es/docs/Learn/JavaScript/Building\\_blocks/conditionals](https://developer.mozilla.org/es/docs/Learn/JavaScript/Building_blocks/conditionals). Recuperat el 3 d'octubre de 2021.

<sup>123</sup> Petersen, C. S., Ulfbeck, V.G., Hansen, O. (2018). Platforms as Private Governance Systems - The Example of Airbnb, *op. cit.* p. 41.

## 5. Mesures normatives per pal·liar l'impacte negatiu

La problemàtica anterior respecte a l'activitat de control que desitgen les autoritats que realitzin les plataformes dels anuncis que es publiquen en l'entorn web i la exigència de responsabilitats tenen a veure amb les mesures normatives que s'adopten per fer front als efectes no desitjables que es donen en determinades zones i que promouen els fenòmens de l'*overtourism* (sobreturisme)<sup>124</sup> i inclús de gentrificació (veure l'epígraf 2.5 en relació a la gentrificació turística), tot i les discrepàncies existents respecte a la pressió immobiliària i l'augment dels preus de lloguer i compra dels habitatges manifestats en l'epígraf 2.4.

En aquest escenari s'observa com diverses ciutats arreu de la UE, com és el cas d'Amsterdam (veure l'epígraf 6.3 i ss.), de París (veure l'epígraf 6.4 i ss) o Barcelona (veure l'epígraf 5.3), promouen mesures per afavorir un turisme sostenible<sup>125</sup>, en la lluita contra aquest fenomen del "*overtourism*"<sup>126</sup>, i que fins i tot entra en controvèrsia amb la connotació positiva o negativa d'un altre fenomen, com és el de la gentrificació<sup>127</sup>, que esdevé de la pressió immobiliària que pateix el mercat immobiliari.

Entre aquestes mesures reguladores, ens trobem amb aquelles relacionades amb les limitacions a la destinació d'espais d'ús residencial a un ús turístic o les prohibicions de publicar anuncis per habitatges que no disposin del número de registre, com a reacció a les conseqüències de la proliferació d'aquests HUTs,

---

124 El concepte d'*overtourism* o sobreturisme és difús i nascut més del mitjans de comunicació que a nivell científic. Igualment, un informe per al Parlament Europeu el defineix com a aquella situació "en la que l'impacte del turisme, en determinats moments i llocs, supera els límits de capacitat física, ecològica, social, econòmica, psicològica i/o política" (traducció autores). Peeters, P. et al (2018). *Research for TRAN Committee - overtourism: Impact and possible policy responses*. Parlament Europeu, Departament Temàtic de Polítiques Estructurals i de Cohesió. p. 22. Per tant, l'*overtourism*, que també es lliga al concepte de "turismofòbia", neix d'una percepció d'un gran impacte negatiu en les esferes anteriors causat per un turisme excessiu en determinades zones o ciutats. Koens, K., Postma, A. i Papp, B. (2018). Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context. *Sustainability*, 10(12), 4384, 2.

125 Korthals Altes, W., Kleinhans, R., Meijers, E. (2018). Relational versus local values of cultural heritage: Tourism gentrification and governance in context. *Socio.hu, Special issue 2018*, 1-23, pp. 6-8.

126 Seraphin, H., Sheeran, P., Pilato, M. (2018). Over-tourism and the fall of Venice as a destination. *Journal of Destination Marketing and Management*, 9, 374-76.

127 Wachsmuth, D., Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50, 1147-1170.

degut a les facilitats que promou l'entorn *online* mitjançant les plataformes digitals en el que els habitatges i el seu lloguer s'exploten com un model de negoci<sup>128</sup>, que ha promogut passar de parlar de la *sharing economy* a la *platform economy*<sup>129</sup>, model en el que la plataforma, d'acord amb la jurisprudència del TJUE, pot actuar com a intermediària de la societat d'informació<sup>130</sup>, en els termes expressats en els epígrafs 4.2 i 4.3.

Ja s'ha tractat anteriorment en l'apartat 2, l'impacte negatiu que pot comportar la proliferació d'HUTs. Per una banda, s'ha discutit sobre si la progressiva eliminació o retirada d'habitatges d'ús residencial del parc immobiliari en determinades zones, el qual pot arribar a traduir-se en una escassetat en l'oferta residencial per contraposició a una gran oferta per a pernoctacions de curt termini, pot suposar un augment dels preus de lloguer i de compra dels béns immobles en determinades zones<sup>131</sup>. Per altra banda, també s'ha discutit sobre com la pressió immobiliària que es genera en aquestes zones concretes pot afectar a les persones residents i pot arribar a desembocar en processos de gentrificació, que provoquen un moviment de la població i que ve motivat per un desplaçament econòmic i inclús psicològic<sup>132</sup>. A continuació, s'examinarà l'encaix d'aquestes mesures amb el Dret de la UE i amb els interessos generals i el marc multinivell en el que aquestes s'estableixen.

### **5.1. Encaix de les restriccions imposades amb el Dret de la UE i l'interès general**

En l'escenari en el que s'anuncia l'epígraf anterior, ens trobem amb que les polítiques i regulacions estatals, regionals o locals, es dirigeixen a pal·liar els efectes pertorbadors en la dinàmica urbana, en els preus de l'habitatge i en la

---

<sup>128</sup> Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, June, 4.

<sup>129</sup> De la Encarnación, A.M. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales, *op. cit.* 50-52.

<sup>130</sup> STJUE, de 19 de desembre de 2019, C-390/18, *Airbnb Ireland UC*. ECLI:EU:C:2019:1112.

<sup>131</sup> Edelman, B., Geradin, D. (2016). Efficiencies and regulatory shortcuts: How should we regulate companies like Airbnb and Uber?. *Stanford Technology Law Review*, 19(2), 293–328.

<sup>132</sup> Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(4), 195-240.

problemàtica que es genera en les restriccions que provoca en l'habitatge a llarg termini<sup>133</sup>.

No obstant això, la cobertura legal i el desenvolupament de mesures que cerquen l'equilibri entre el turisme i les necessitats residencials, no sempre troben un fàcil encaix en el marc jurídic de la UE en les activitats de les plataformes digitals.

Si a això, hi sumem que no és inusual que la plataforma estigui establerta en un Estat membre de la UE diferent d'on es troba l'HUT, les mesures o legislacions nacionals també han de tenir en compte les obligacions que es generen en tant al que implica la lliure circulació de serveis, novament, en el context de la Directiva 2000/31/CE. En aquest sentit, quan la plataforma digital és considerada com una prestadora del servei de la societat de la informació, se'n deriva la necessitat de notificar tant a la Comissió Europea com als Estats membres on les plataformes en línia tinguin el seu establiment, la intenció d'adoptar mesures nacionals que limitin la lliure circulació de serveis de la societat de la informació, en base a l'art. 3.4 b) segon guió Directiva 2000/31/CE, abans de fer-les efectives. Es tracta de restriccions a l'àmbit coordinat, que es refereix als requisits que ha de complir el prestador de serveis de la societat de la informació i que afecta a l'inici de l'activitat del servei (com qualificacions, autoritzacions o notificacions) i a l'exercici de l'activitat del servei (requisits relatius al comportament del prestador de serveis; a la qualitat o contingut del servei, inclosos la publicitat i els contractes, i a la seva responsabilitat).

Així, la manca de notificació a la Comissió Europea és un aspecte substancial del procés, el que implica que la mesura no sigui oposable a un particular, en aquest cas, a la plataforma. En aquest sentit, el TJUE afirma que la notificació és un mecanisme de control a efectes de vetllar que les mesures que poden limitar la lliure circulació siguin mesures necessàries per satisfer raons imperioses d'interès general. En l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), el fet que França no hagi fet l'oportuna notificació veta a que la mesura sigui imposada a la plataforma en línia, i al TJUE no li cal entrar a analitzar si la mesura en sí mateixa satisfà o no raons imperioses d'interès general, assenyalant que

---

<sup>133</sup> Interian, J. (2016). Up in the air: Harmonizing the sharing economy through Airbnb regulations. *Boston College International and Comparative Law Review*, 39(1), 129-161.

l'objectiu d'aquest control és que pugui delimitar-se si efectivament respon a aquestes, tot i que l'aclariment que proporciona pot ser entès com que sí que podrien considerar-se incloses. Però és important recalcar que ha de tractar-se de mesures emparades per causes d'interès general, com podrien ser aquelles derivades per la pressió immobiliària en determinades zones fruit del lloguer turístic.

Com podem observar en l'epígraf 6.3.2, els Països Baixos ha fet efectiva aquesta notificació, mentre que a Catalunya no ha estat així, atès que no s'ha considerat que aquesta sigui una qüestió que limiti la lliure prestació de serveis de la societat de la informació i que, per tant, hagi de ser objecte de comunicació, en tant que no s'imposa cap requisit per l'exercici de l'activitat. Altre qüestió seria que el límit o restricció imposada per la normativa catalana es consideri que sí afecta a l'àmbit coordinat si s'estableix que estem, en el cas de l'exigència de no publicació sense número de registre, davant d'una qüestió relacionada amb l'exercici de l'activitat del servei de la societat de la informació que presta la plataforma.

En conseqüència, aquesta notificació és necessària en referència a plataformes en línia amb establiments en un altre Estat membre distint al que es troba l'immoble en l'àmbit de la definició de l'àmbit coordinat que estableix la Directiva 2000/31/CE. I, per altre banda, les mesures han de ser considerades com a causa d'interès general, com ho seria el fet de fer front a la pressió immobiliària en determinades zones, causada per l'augment d'ofertes de lloguer turístic.

En relació a les raons d'interès general, entra també en escena la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior i la jurisprudència del TJUE en l'assumpte *Cali Apartments* (2020), en la que el TJUE, en el marc d'un règim d'autorització com el que es contempla en aquesta Directiva, pot endinsar-se en apreciar si la mesura nacional controvertida respon a una raó imperiosa d'interès general.

En *Cali Apartments* (2020) es debat si una activitat com la de lloguer d'immobles d'ús turístic (entesa com l'activitat de lloguer, a canvi d'una remuneració, d'immobles moblats i destinats a habitatge, a clients de pas que no fixen en ells



el seu domicili, efectuades de forma reiterada i durant breus espais de temps, tant de caràcter professional com no professional) està compresa o no dins de l'àmbit d'aplicació de la Directiva 2006/123/CE. El TJUE interpreta en sentit afirmatiu que l'activitat comprèn el seu àmbit d'aplicació i entra en la qüestió de si la normativa nacional francesa, que sotmet un règim d'autorització prèvia per a determinats municipis que fixen les seves condicions, resulta compatible amb el règim d'autorització previst a la de l'art. 4.6 de la Directiva 2003/123/CE, pel qual el prestador o el destinatari del servei es veu obligat a realitzar un tràmit davant de l'autoritat competent per obtenir un document oficial o una decisió implícita sobre l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici, tenint en compte que l'art. 9 de la Directiva 2006/123/CE preveu que per a que es pugui accedir a aquest règim d'autorització es requereix que estigui justificada per un imperiosa raó d'interès general, tal i com es defineix a l'art. 4.8 de la mateixa Directiva:

“raó reconeguda com a tal a la jurisprudència del Tribunal de Justícia, incloses les següents: l'ordre públic, la seguretat pública, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis i dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà, la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural”<sup>134</sup>.

El Tribunal de Luxemburg en el cas *Cali Apartments* (2020) considera que la pressió immobiliària que implica una oferta insuficient d'habitatges destinats al lloguer de llarga durada amb preus assequibles és una raó imperiosa d'interès general, al ser l'habitatge un bé de primera necessitat i el dret a un habitatge digne un objectiu protegit per la Constitució nacional, sempre i quan els criteris de la concessió de l'autorització responguin amb caràcter proporcionat a l'objectiu d'interès general<sup>135</sup>, en les que, afegim, es donen les característiques

---

<sup>134</sup> Traducció automàtica revisada.

<sup>135</sup> Apartat 65.

per catalogar-se inclús de processos de "gentrificació turística"<sup>136</sup>. Així doncs, una mesura de política legislativa per a contrarestar l'escassetat d'habitatges destinats al lloguer permanent o de llarga durada, amb els objectius de donar resposta al deteriorament de les condicions d'accés a l'habitatge i a l'augment de les tensions del mercats immobiliaris, procurant l'increment de l'oferta dels habitatges en condicions respectuoses d'equilibri, rep aquesta consideració <sup>137</sup>.

En relació a la normativa catalana, caldria veure també si l'obtenció del número de registre és en sí mateix un procediment d'autorització tal i com es preveu en l'art. 4.6 Directiva 2006/123/CE, i en el cas de ser-ho, afrontar la necessitat que aquest sigui informat a la Comissió, tal i com es preveu a l'art. 9.2 de la referida Directiva. En la pròpia STJUE de l'assumpte *Calí Apartments* (2020) es diferencia quan hem d'entendre que la mesura és un règim d'autorització (art. 4.6). En aquest sentit, el TJUE adverteix que en el cas del règim d'autorització es precisa un tràmit per part del prestador del servei així com un acte formal pel qual les autoritats competents autoritzin l'activitat del prestador.

Atesa aquesta qüestió, observem com el Decret 75/2020 català preveu expressament, en el seu preàmbul, que la normativa sectorial turística no pot subjectar els allotjaments turístics a cap règim d'habilitació, i que el fet que els prestadors de serveis turístics haguessin de presentar qualsevol mena de declaració responsable o comunicació d'inici o sol·licitud d'autorització tenia aquesta consideració<sup>138</sup>. Per això, el Decret pretén simplificar el tràmit, tot eliminant la intervenció de l'Administració turística en l'inici de l'activitat i subjectant-ho a un control *ex post*.

---

<sup>136</sup> Font i Mas, M. (2021). Normas imperativas españolas en los contratos internacionales de alojamiento de vivienda de uso turístico en la economía "colaborativa" de plataformas digitales. Dins P. Jiménez Blanco, A. Espiniella Menéndez (Dirs.), *Nuevos escenarios del Derecho internacional privado de la contratación* (pp. 498-528). Tirant lo blanch, 517.

<sup>137</sup> Apartat 69.

<sup>138</sup> Cal tenir present la recent Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica (BOE núm. 31, de 5 de febrer de 2021), la qual sotmet al règim de comunicació prèvia els "allotjaments turístics i altres de curta durada", incloent, així, els HUTs i, en general, "tota modalitat d'allotjament turístic que es pugui dur a terme en edificis o establiments amb ús característic residencial d'habitatge". Veure arts. 32 i Annex (Grup I, 55, 552).

## 5.2. Mesures nacionals per impulsar la regularització del mercat negre d'HUTS i llars compartides

A nivell nacional i, més concretament, a nivell espanyol, són diversos els mecanismes dels que disposa l'Administració Pública per poder fer front a l'impacte negatiu dels HUTs.

El primer grup de mesures es centren en els instruments d'inspecció, control i sanció dels que disposa l'Administració, sobretot per poder fer front a l'oferta d'HUTs no regularitzats (algunes CA mencionen expressament el concepte d'"oferta il·legal" o "oferta clandestina"). En l'epígraf 6.1 i ss. tractarem, des d'una perspectiva comparada, com les normatives turístiques de les diferents CA han anat imposant l'obligació de mostrar, a l'oferta i a la comercialització d'HUTs, el número d'inscripció al registre de turisme corresponent, i com l'omissió del qual pot comportar sancions no només pel titular de l'activitat sinó també per a les plataformes digitals. Precisament, Catalunya va ser la primera administració a nivell de la UE en multar a la plataforma d'*Airbnb* el 2014 (amb 30.000 euros)<sup>139</sup>, a la qual van seguir sancions imposades per Barcelona el 2015 i 2016, tan a *Airbnb* com a *Homeaway* (la del 2016 per un import de 600.000 euros cada una, a causa de la reincidència en la infracció, que passa de ser greu a molt greu)<sup>140</sup>. Per tant, veiem com les administracions utilitzen la pressió i les consegüents mesures coercitives a les plataformes digitals com a un dels mecanismes principals per fer front a l'oferta d'HUTs no regularitzats; tot i que també s'intenta vehicular a través d'una col·laboració (més positiva i menys intrusiva) amb aquestes plataformes per a que retirin els anuncis de manera voluntària<sup>141</sup>, o inclús també pel que fa a la cessió de dades d'usuaris, com es congratula en el cas del Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i *Airbnb*, de 3 d'agost de 2018<sup>142</sup>. Precisament, a nivell internacional es destaca la falta de

---

<sup>139</sup> <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/5923167/07/14/Cataluna-sanciona-a-Airbnb-por-comercializar-apartamentos-ilegales.html>. Recuperat el 19 d'octubre de 2021.

<sup>140</sup> [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/noticia/nueva-sancion-de-600-000-euros-a-airbnb-i-homeaway-para-reincidentes\\_435772](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/noticia/nueva-sancion-de-600-000-euros-a-airbnb-i-homeaway-para-reincidentes_435772). Recuperat el 19 d'octubre de 2021.

<sup>141</sup> Veure, per exemple, el cas de Barcelona a [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/ca/noticia/airbnb-es-compromet-a-retirar-els-pisos-turisticos-il%25c2%25b7legals-de-la-seva-plataforma-3\\_537256](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/ca/noticia/airbnb-es-compromet-a-retirar-els-pisos-turisticos-il%25c2%25b7legals-de-la-seva-plataforma-3_537256). Recuperat el 19 d'octubre de 2021.

<sup>142</sup> file:///C:/Users/397348~1/AppData/Local/Temp/GM\_Conveni\_col\_Airbnb\_2018.pdf

dades sobre lloguers turístics degut a que les plataformes no les cedeixen per motius de privacitat de dades; i tot i que les plataformes argumenten estar obertes a col·laborar amb els municipis, a la pràctica aquesta cooperació, en dades a nivell internacional<sup>143</sup>.

Més enllà d'aquestes mesures, els plans d'inspecció<sup>144</sup> que utilitzen els municipis per detectar HUTs no regularitzats poden incloure, com ho fa Barcelona, disposar d'un equip dedicat a obtenir dades, realitzar entrevistes a turistes i al veïnat i fer visites als pisos detectats, així com també disposar de telèfons gratuïts per rebre queixes i denúncies i també una pàgina web<sup>145</sup> que permet detectar si un pis es troba o no regularitzat<sup>146</sup>.

Per altra banda, també es veurà en l'epígraf 6.1.2 com s'ha regularitzat, en moltes CA, una pràctica que ja es venia realitzant, la del lloguer d'habitacions, però limitant-ho la major part de les vegades a l'habitatge habitual de l'amfitrió. D'aquesta manera, es vol dotar aquesta tipologia d'allotjament turístic d'una regulació que permeti controlar i ordenar l'activitat al territori, garantir els diferents drets dels consumidors i contribuir a la fiscalitat.

### **5.3. Mesures en els instruments municipals: ordenances i planejament urbanístic**

Un altre grup de mesures, són els instruments dels que disposen els municipis per poder limitar l'activitat turística, amb l'objectiu de cercar un equilibri urbà sostenible entre HUTs i habitatges residencials i de preservar la convivència pacífica entre ciutadans residents i els que es dediquen a activitat turística, entre d'altres. Aquests instruments són les ordenances municipals i la regulació urbanística dels usos del sòl. Fins i tot, aquests venen incentivats en algunes

---

<sup>143</sup> Comissió Econòmica de les Nacions Unides per a Europa i Housing Europe (2021). *#Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. Nacions Unides, p. 32.

<sup>144</sup> Dins els plans d'inspecció, el 2019 es van realitzar a Barcelona 9.964 inspeccions, les quals afecten a 9.045 habitatges. Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Ajuntament de Barcelona (2021). *Balanç 2019. Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025*. Ajuntament de Barcelona. p. 21

<sup>145</sup> Meet Habitatges turístics. Recuperat el 19 d'octubre de 2021.

<sup>146</sup> Veure les mesures a [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/ca/noticia/menys-pisos-turistics-ila%25ef%25bf%25bdlegals-a-barcelona\\_542770](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/ca/noticia/menys-pisos-turistics-ila%25ef%25bf%25bdlegals-a-barcelona_542770). Recuperat el 19 d'octubre de 2021.

normatives turístiques autonòmiques, com és el cas de Galícia<sup>147</sup> i, en general, aquesta normativa autonòmica ja exigeix que l'activitat d'allotjament turístic contempli i s'adeqüi a les previsions urbanístiques de cada territori (veure alguns casos a la Taula 1)<sup>148</sup>. A nivell europeu, la STJUE *Cali Apartments* (2020), com hem vist en l'epígraf 5.1, autoritza precisament la possibilitat d'imposar restriccions a nivell de planificació urbanística sempre que existeixi justificació per raó d'interès general i es compleixin principis de no discriminació, de necessitat i de proporcionalitat.

Pel que fa a les ordenances municipals, aquestes s'utilitzen en dues línies principals: 1. exigir la presentació de documentació no regulada per la normativa autonòmica o la realització d'un control obligatori, tot desvirtuant la declaració responsable o comunicació prèvia i 2. establir regulacions pròpies del planejament urbanístic, de regulació del sòl. En aquest sentit, trobem sentències judicials que rebutgen, per una banda, la imposició d'un tràmit més restrictiu i que, per tant, desvirtua la declaració responsable<sup>149</sup> (veure aquest aspecte en la regulació autonòmica a l'epígraf 6.1, en els casos de Madrid i Canàries, per exemple) i, per altra banda, estableixen que l'ordenança no és l'instrument vàlid per regular, modificar, complementar, desenvolupar o reajustar els usos urbanístics<sup>150</sup>.

Així, l'instrument més adequat (tot i que no exempt de certa incertesa legal, degut a la controvèrsia jurídica al llarg dels últims anys)<sup>151</sup> per establir aquestes

---

<sup>147</sup> L'art. 5.6 Decret 12/2017 faculta als ajuntaments a establir limitacions quant al nombre màxim de HUTs per edifici o per sector. La STS 625/2020, d'1 de juny de 2020. ECLI:ES:TS: 2020:1296, admet la legalitat d'aquest precepte, a l'establir que "*no es posible excluir a priori que en un determinado ayuntamiento concurren circunstancias que puedan constituir una razón imperiosa de interés general para limitar el número de viviendas de uso turístico*". FD 8è.

<sup>148</sup> Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, 15, 27.

<sup>149</sup> STSJC núm. 3142/2020, de 16 de juliol de 2020. ECLI:ES: TSJCAT: 2020:6356.

<sup>150</sup> STSJ del País Basc núm. 1/2020, de 9 de gener de 2020. ECLI:ES:TSJPV:2020:33. Aquesta sentència és en relació a l'Ordenança municipal reguladora de l'ús d'habitatge turístic i de lloguer d'habitacions en habitatge habitual per a ús turístic de San Sebastià, la qual dividia la ciutat en tres zones: la Zona 1, considerada com a saturada, on prohibia la nova activitat de HUTs i el lloguer d'habitacions per a ús turístic, i les zones B i C, on s'establien limitacions en plantes dels edificis i la superfície dels edificis destinats a ús no residencial.

<sup>151</sup> Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo, *op. cit.* p. 31.

limitacions és el de la regulació urbanística dels usos del sòl, on els municipis han utilitzat la seva potestat d'ordenació urbanística per delimitar zones (zonificar), establir requisits de densitat de HUTs respecte dels habitatges residencials i exigir certs criteris per als HUTs, en relació a la tipologia d'immoble, al seu accés, a la localització de l'habitatge dins l'immoble (p.ex. planta) i al nombre de HUTs i superfície que ocupen en un edifici, entre d'altres<sup>152</sup>.

Diverses sentències avalen l'ús del planejament urbanístic per intervenir en matèria de HUTs, sempre que la regulació respecti els principis de congruència, racionalitat i proporcionalitat<sup>153</sup>. A mode d'exemple, podem citar Barcelona, Bilbao i Madrid. A Barcelona, i posteriorment a l'aprovació d'un Pla especial urbanístic per a la regulació dels habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona (2016), el 2017 es va aprovar el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), que substituint el primer, divideix la ciutat en quatre zones: zona de decreixement (zona 1), zona de manteniment (zona 2), zona de major flexibilitat (zona 3) i zona amb característiques especials (zona 4). Quant a HUTs, no es permet el seu creixement en cap zona, i només es permet l'inici d'un HUT a la zona 3 quan hi hagi baixes a les zones 1 i 2, i sempre atenent a la densitat d'aquests habitatges respecte dels habitatges residencials<sup>154</sup>. Després que el TSJC anul·lés<sup>155</sup> aquest PEUAT, principalment per una falta d'avaluació

---

<sup>152</sup> Veure algunes d'aquestes regulacions a la Taula 2. De la Calle-Vaquero, M., García-Hernández, M., Mendoza de Miguel, S. (2021). Urban planning regulations for tourism in the context of overtourism. Applications in Historic Centres. *Sustainability*, 13(70), 12-13.

<sup>153</sup> Veure, entre d'altres, la STS núm. 1550/2020, 19 de novembre de 2020, ECLI:ES:TS:2020:3842. Quan estableix que "*nos conduce a confirmar la posibilidad -y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local*" (FD 6è) i les SSTS núm. 75/2021, de 26 de gener de 2021, ECLI:ES:TS:2021:210 i núm. 779/2021, de 2 de juny de 2021, ECLI:ES:TS:2021:3304. Aquesta última estableix que "*un plan de urbanismo como el de autos es un instrumento legítimo para someter a la previa autorización administrativa el ejercicio de una actividad de VUT y que los preceptos del mencionado Plan que condicionan la concesión de la tal autorización es proporcionada y está suficientemente justificada por la salvaguarda de la razón imperiosa de interés general de facilitar la existencia de viviendas susceptibles de arrendamientos para residencia de los ciudadanos*" (FD 5è).

<sup>154</sup> <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca/>. Recuperat el 21 d'octubre de 2021.

<sup>155</sup> Veure, entre d'altres, la STSJC núm. 1134/2019, de 17 de desembre de 2019. ECLI:ES: TSJM: 2019:13760, quan estableix que "*lo que se requiere -contemplando siempre el caso concreto de que se trate- es una evaluación económica, lógica y ponderada, de las actuaciones a desarrollar sin necesidad de proceder a la especificación de las concretas indemnizaciones. Y ya que sin ello -sin esa componente económica a no dudarlo con su trascendencia temporal- lo que no*

econòmica i financera, actualment es troba en vies d'aprovar-se el nou PEUAT (gener 2022), el qual vol ser una revisió de l'anterior, tot i que segueix comportant certes controvèrsies, com la prohibició inicial de llars compartides (previstes finalment per regular però amb estades de més de 31 dies)<sup>156</sup>, i la desnaturalització de la declaració responsable, doncs es requereix un informe previ de l'Administració, preceptiu i vinculant, a l'inici de l'activitat d'HUT, que comprovi si es permet el creixement d'HUTs a la zona on es sol·licita (l'emissió de l'informe pot arribar a bloquejar de manera temporal altres sol·licituds també)<sup>157</sup>.

Bilbao, per la seva banda, va modificar el 2018 el seu Pla General d'Ordenació Urbana<sup>158</sup>, en el que inclou els HUTs dins de l'ús d'equipament, regula l'obligació d'obtenir un informe urbanístic previ a l'inici de l'activitat i limita la implantació d'HUTs en edificis d'ús residencial a plantes baixes, primeres plantes (sense necessitat d'accés independent si els habitatges són anteriors al 1995 i amb accés independent si són posteriors a aquest any) i plantes superiors sempre que els HUTs comptin amb accés independent i s'ubiquin per sota de les plantes destinades a ús d'habitatge. A més, al Casc Vell i a Bilbao la Vella es limita la possibilitat a un únic HUT per edifici.

Finalment, a Madrid es va aprovar el març de 2019 el Pla Especial per a la regulació d'ús terciari en la tipologia d'Hostalatge (PEH)<sup>159</sup>, el qual divideix la

---

*procede es reconocer al planeamiento urbanístico que sea una ordenación en el aire, mera apariencia, fuente de inseguridad jurídica y de desprestigio normativo o que nazca en el puro vacío, y por tanto debe exigirse una realista vocación de ejecución y de real materialización apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación con que poderse llevar a efecto el Plan" FD 9è.*

<sup>156</sup>[https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/noticia/el-pla-que-regula-els-allotjaments-turistic-sadapta-a-la-nova-normativa-de-llars-compartides-2\\_1032875](https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/noticia/el-pla-que-regula-els-allotjaments-turistic-sadapta-a-la-nova-normativa-de-llars-compartides-2_1032875). Recuperat el 22 d'octubre de 2021.

<sup>157</sup> Veure una major discussió d'aquestes mesures a Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulació municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo, *op. cit.* pp. 34-36.

<sup>158</sup> *Modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico. BOP*, de 13 de febrero de 2018. Aquesta modificació va ser avalada per la STSJ del País Vasc núm. 292/2019, de 11 de juny de 2019. ECLI:ES:TSJPV:2019:2007 i confirmada per STS núm. 1550/2020, de 19 de novembre de 2020. ECLI:ES:TS:2020:3842.

<sup>159</sup><https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-y-urbanismo/Urbanismo/Plan-Especial-de-regulacion-del-uso-de-servicios-terciarios-en-la-clase-de-hospedaje/?vgnnextoid=b71cbc8d3c9f4610VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=2af331d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>. Recuperat el 22 d'octubre de 2021.

ciutat en tres zones (tres anelles) i distingeix entre si l'ús d'hostalatge a l'edifici és complementari a l'ús residencial o si s'implanta a un edifici sencer. Així, en les anelles una i dues, quan a l'edifici ja hi ha un ús residencial, l'HUT (i altres modalitats d'hostalatge) han de disposar d'accés independent i diferent a les portes d'entrada, portals i ascensors comuns dels habitatges, mentre que a l'anella tres la restricció actua quan es vulguin implantar en situacions on no estan permesos altres usos terciaris. En el cas madrileny, els HUTs necessiten sol·licitar la llicència d'ús terciari d'hostalatge si es cedeixen més de 90 dies l'any<sup>160</sup>.

L'ús de suspensions de nous HUTs també s'ha utilitzat com a mecanisme per frenar aquesta activitat, per exemple, a Barcelona (des de 2014 en algunes zones) i a Madrid (2018), prèvia l'aprovació dels seus Plans urbanístics respectius. Existeix actualment (fins el 31-12-2021), també, aquesta suspensió de la possibilitat de presentar declaracions responsables d'inici d'activitat turística al municipi de la Palma<sup>161</sup>.

Així, tot i que les regulacions urbanístiques mencionades en aquest epígraf no prohibeixen els nous HUTs, sí que les estrictes regulacions de zones, plantes, accessos independents, etc. fan que *de facto*, sigui quasi impossible iniciar l'activitat<sup>162</sup>, sobretot en les zones més cèntriques, històriques i turístiques de les ciutats.

En conclusió, i pel que fa a l'objecte d'aquest treball, en els epígrafs anteriors veiem com l'Administració utilitza a les plataformes digitals com a vehicle o instrument (per mitjà de la regulació de l'obligació de mostrar, en aquests canals d'oferta de HUTs, el número d'inscripció al registre de turisme corresponent) per

---

<sup>160</sup> Veure més detalls a Guillén Navarro, N.A. (2020). *La regulación de las viviendas de uso turístico en España*. Iustel, 265 i ss.

<sup>161</sup> DA 6a de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per a pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19. *BOE* núm. 304, de 19 de novembre de 2020.

<sup>162</sup> De la Calle-Vaquero, M., García-Hernández, M, Mendoza de Miguel, S. (2021). Urban planning regulations for tourism in the context of overtourism. Applications in Historic Centres, *op. cit.* p. 16.



fer complir la regulació turística així com les restriccions imposades a nivell autonòmic i municipal als HUTs.

#### 5.4. Breu referència als mecanismes a nivell privat

Finalment, i tot i que s'allunya de l'àmbit d'estudi d'aquest projecte, és important ressaltar que també existeixen certs mecanismes de defensa (quant a l'impacte negatiu que poden suposar els HUTs) en el marc d'una comunitat de propietaris<sup>163</sup>, doncs molts d'aquests habitatges es troben en edificis organitzats en règim de propietat horitzontal (PH). La legislació en matèria de PH ofereix dos mecanismes<sup>164</sup> per o bé fer cessar o bé prohibir l'inici de l'activitat turística dins de la comunitat: 1. Prohibir l'ús turístic de l'habitatge pels estatuts de la PH<sup>165</sup> i 2. Exigir el cessament d'aquelles activitats que resultin contràries a la convivència normal a la comunitat o siguin danyoses o facin perillar l'immoble (art. 553-40 CCC i art. 7.2 LPH<sup>166</sup>). En el marc d'aquest segon mecanisme, cal recalcar que la jurisprudència ha establert, en més d'una ocasió, que l'activitat turística *per se* no suposa un dany per a l'immoble ni contradiu la normal convivència; per tant, s'ha de provar que realment l'activitat és molesta, perillosa, etc. o que és

---

<sup>163</sup> Doncs la propietat horitzontal és un tipus de propietat on "*la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares*". SSTC 301/1993, de 21 d'octubre de 1993. ECLI:ES:TC: 1993:301, i 28/1999, de 8 de març de 1999, ECLI:ES:TC:1999:28.

<sup>164</sup> Altres possibles mesures serien acordar l'increment en la participació d'un element privatiu en les despeses comunes, sempre que no suposi un increment superior al 20% a Espanya (art. 17.12 LPH) i al doble del que correspon per la quota a Catalunya (arts. 553-26.2.e i 553-45.4 CCC), i també l'acció negatòria davant d'immissions il·legítimes (art. 546-13 CCC), com poden ser sorolls, gasos, olors, vapors o tremolors (l'art. 1908 CC regula la responsabilitat per fums excessius que siguin nocius per a les persones o propietats), tot i que aquest últim seria poc efectiu en aquest cas, tant per la seva dificultat probatòria com perquè no serveix per prevenir immissions futures.

<sup>165</sup> L'aprovació d'una clàusula estatutària que permeti limitar les activitats a realitzar als elements privatis (la legislació espanyola fa referència expressament a l'activitat turística) es va facilitar amb les reformes legals de 2015 a nivell català i el 2019 a nivell espanyol. Actualment, calen les 4/5 parts de propietaris a Catalunya i 3/5 parts a la resta d'Espanya, sempre que les quotes de participació siguin també de 4/5 i 3/5 parts respectivament (arts. 553-11.2.e i 553-26 CCC i art. 17.12 Llei de propietat horitzontal (Llei 49/1960, de 21 de juliol. BOE núm. 176, de 23 de juliol de 1960). Tot i així, segueixen sent percentatges elevats, sobretot si es té present que alguns propietaris poden estar interessats a no tancar-se la porta a l'hora de treure un rendiment del seu pis en un futur amb l'activitat turística.

<sup>166</sup> L'art. 7.2 LPH parla d'activitats que siguin danyoses per a la finca o que contradiguin les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

clarament contrària a la convivència normal a la comunitat o danyosa per l'immoble<sup>167</sup>.

---

<sup>167</sup> “La calificación de una concreta actividad como molesta y contraria a la normal convivencia de la comunidad puede dar lugar por su carácter de concepto jurídico indeterminado a un amplio abanico de posibilidades lo que deviene en una cuestión casuística que deberá ser resuelta conforme a las circunstancias de cada caso concreto debiendo entenderse como "normal convivencia" aquella que se produce en circunstancias estándares o que se ajusta a las normas o reglas de conducta predeterminadas o fijadas de antemano.” SSTSCJ núm. 33/2016, de 19 de maig de 2016. ECLI:ES: TSJCAT: 2016:3181, i núm. 17/2012, de 20 de febrer de 2012. ECLI:ES: TSJCAT: 2012:2002.

## **6. Habitatges d'ús turístic i plataformes digitals des d'una perspectiva comparada**

Les dificultats en la regulació nacional de les plataformes digitals com a prestadores de servei de la societat de la informació i les obligacions que se li imposen, en particular, per part de les autoritats administratives dels Estats membres o regionals, no es limiten només a Catalunya i a la resta de CA espanyoles, o a França amb el cas *Airbnb Irlanda UC (2019)*, sinó que es reproduïxen en d'altres Estats membres de la UE. Efectivament, s'ha legislat sobre les activitats de les plataformes digitals a nivell estatal, regional i local, per tal de regular l'habitatge turístic en normes administratives i fiscals, sovint amb la finalitat d'evitar l'evasió fiscal i regular l'augment del turisme i les conseqüències aparellades respecte el canvi d'ús de l'habitatge de les ciutats i poblacions més visitades, tot establint obligacions a les plataformes digitals en relació amb els anuncis o informació relacionada amb els HUTs que es trobin situats en el seu territori, als quals tinguin accés a través dels amfitrions.

Vegem a continuació, des d'una perspectiva comparada, en primer lloc, la regulació dels HUTs i de les plataformes digitals en les CA espanyoles amb més incidència turística i quina és la jurisprudència espanyola, atenent a la rellevància que té aquesta darrera respecte a l'aplicació de la normativa sectorial catalana de turisme. I, en segon lloc, la regulació en altres Estats membres i el seu encaix amb el Dret de la UE, tot realitzant una comparativa amb la normativa catalana. Així, s'han escollit alguns dels ordenaments jurídics de la UE amb un alt percentatge de turisme i de HUTs, tal i com s'ha vist en l'epígraf 2.1 d'aquest estudi: Itàlia, Països Baixos i França.

### **6.1. Legislació i jurisprudència espanyola: plurilegislatió en les diferents Comunitats Autònomes**

Actualment totes les CA disposen de regulació en matèria de turisme i allotjaments turístics. Tot i així, en aquest apartat es fa una selecció de les CA més turístiques a nivell europeu i amb més HUTs a nivell espanyol<sup>168</sup>. Aquestes són: Andalusia, Catalunya, Comunitat Valenciana, Canàries, Illes Balears i

---

<sup>168</sup> Veure l'epígraf 2.2 sobre el fenomen dels HUTs a l'Estat espanyol i a Catalunya.

Madrid<sup>169</sup>. D'elles analitzem la seva normativa principal quant a HUTs, per tal de veure'n les tipologies i requisits principals, si regulen el lloguer d'habitacions i si regulen les plataformes digitals matèria d'aquest projecte. Tot aquest anàlisi comparatiu es pot veure reflectit a la Taula 1 següent.

---

<sup>169</sup> Dades de l'INE 2021 sobre habitatges turístics a Espanya, disponible a <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=39364>. Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

**Taula 1. Comparativa entre CA dels HUT, llars compartides i regulació de plataformes d'intermediació**

Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació plataformes digitals <sup>170</sup>
<b>Andalusia</b>	<p>Decret 28/2016, de 2 de febrer, dels habitatges amb finalitats turístics i de modificació del Decret 194/2010, de 20 d'abril, d'establiments d'apartaments turístics</p> <p>Llei 13/2011, de 23 de desembre, del Turisme d'Andalusia</p> <p>Decret 194/2010, de 20 d'abril, d'establiments d'apartaments turístics</p>	<p><b>Habitatge amb fins turístics</b></p> <p><u>Definició</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contraprestació econòmica</li> <li>- habitualitat (es presumeix quan comercialització o promoció en canals d'oferta turística)</li> <li>- finalitat turística (es presumeix quan comercialització o promoció en canals d'oferta turística)</li> <li>- pot ser cessió completa o per habitacions</li> <li>- menys de 2 mesos de manera continuada</li> <li>- immoble situat en sòl residencial</li> </ul> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- llicència d'ocupació + condicions tècniques i de qualitat exigides</li> <li>- declaració responsable davant conselleria competent + inscripció d'ofici a Registre de Turisme d'Andalusia</li> <li>- indicar número de Registre en la seva publicitat o promoció per qualsevol mitjà</li> <li>- capacitat màxima: limitada per llicència ocupació (màx. 15 places, 4 per hab.)</li> <li>- moblat + utensilis i aparells necessaris per ús immediat</li> <li>- habitacions amb ventilació directa a exterior o patis</li> <li>- altres requisits: fulles reclamació, informació turística, farmaciola primers</li> </ul>	<p><b>Sí</b>, art. 5 Decret 2016: completes o <b>per habitacions</b> (propietari ha de residir a l'habitatge)</p> <p><u>Definició</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conuiu amb propietari</li> <li>- poden utilitzar denominacions internacionals reconegudes</li> <li>- contraprestació econòmica</li> <li>- habitualitat (es presumeix quan comercialització o promoció en canals d'oferta turística)</li> <li>- finalitat turística (es presumeix quan comercialització o promoció en canals d'oferta turística)</li> <li>- menys de 2 mesos de manera continuada</li> <li>- immoble situat en sòl residencial</li> </ul> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- capacitat màxima: limitada per llicència ocupació (màx. 6 places, 4 per hab.)</li> <li>- llicència d'ocupació + condicions tècniques i de qualitat exigides</li> <li>- declaració responsable davant conselleria competent + inscripció d'ofici a Registre de Turisme d'Andalusia</li> </ul>	<p>No en té (regula el concepte d'empresa d'intermediació turística, art. 50 Llei 13/2011)</p>

<sup>170</sup> Fem referència a aquella regulació centrada en les plataformes enteses com a meres intermediadores o prestadores de serveis de la societat de la informació (objecte principal d'aquest treball), i no com a comercialitzadores o explotadores de l'HUT.

Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació digital <sup>170</sup> plataformes
		auxilis, número telèfon consultes/incidències, etc.	- indicar número de Registre en la seva publicitat o promoció per qualsevol mitjà - moblat + utensilis i aparells necessaris per ús immediat - habitacions amb ventilació directa a exterior o patis - altres requisits: fulles reclamació, informació turística, farmaciola primers auxilis, número telèfon consultes/incidències, etc.	
<b>Canàries</b>	Decret 113/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels habitatges vacacionals de la Comunitat Autònoma de Canàries  Llei 7/1995, de 6 d'abril, d'ordenació del turisme de Canàries	<b>Habitatge vacacional</b> (arts. 2 i ss. Decret 113/2015) <u>Definició</u> - habitatges moblats i equipats en condicions d'ús immediat - reunir requisits previstos a Reglament - comercialitzats o promocionats en canals d'oferta turística - cessió temporal i en la seva totalitat a tercers - finalitat d'allotjament vacacional i a canvi d'un preu - habitualitat: 2 o més vegades / any o una vegada/any en repetides ocasions - temporalitat: no pot suposar canvi de residència de persona usuària  <u>Requisits principals activitat</u> - Declaració responsable d'inici d'activitat - Inscripció de l'activitat (d'ofici) al Registre General Turístic de la Comunitat Autònoma de Canàries - incloure número Registre a publicitat	<b>Prohibició</b> de cessió per habitacions (art. 12.1 Decret 113/2015) <b>declarada nul·la</b> per STSJ Illes Canàries 41/2017, de 21 de març i confirmat per STS núm. 26/2019, de 15 de gener	No en té (estableix el concepte d'empresa explotadora i canals d'oferta turística, on s'inclouen els canals d'intermediació virtuals, art. 2 Decret 113/2015)

Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació plataformes digitals <sup>170</sup>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Placa-distintiva a l'entrada</li> <li>- Cartell informatiu amb número de telèfon d'atenció (8h-20h)</li> <li>- capacitat màxima: marcada a declaració responsable, cèdula o llicència primera ocupació</li> <li>- Requisits d'equipaments mínims (art. 10)</li> </ul> <p>*Excloure habitatges vacacionals localitzats en zones turístiques, urbanitzacions turístiques o mixtes residencials turístiques (anul·lat per STSJ Illes Canàries, núm. 41/2017 de 21 març)</p>		
<b>Catalunya</b>	Llei 13/2002, de turisme de Catalunya Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya	<p><b>Habitatge d'ús turístic</b> (art. 221-1 i ss. Decret 75/2020)</p> <p><u>Definició</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cedit per propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica</li> <li>- estada de temporada</li> <li>- en condicions d'immediata disponibilitat</li> <li>- prohibit cedir per estances</li> <li>- temporalitat: igual o inferior a 31 dies (continu)</li> </ul> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- moblat</li> <li>- cèdula d'habitabilitat (núm. places)</li> <li>- ocupació màxima: 15 places</li> <li>- altres: telèfon consultes/incidències, servei manteniment</li> <li>- declaració responsable a Ajuntament i inscripció Registre de Turisme de</li> </ul>	<p><b>Llar compartida</b> (art. 241-1 i ss. Decret 75/2020)</p> <p><u>Definició</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitatge principal i residència efectiva de la persona titular de l'activitat</li> <li>- compartit com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica</li> <li>- estada de temporada (temporalitat igual o inferior a 31 dies -continu-)</li> <li>- persona titular de l'activitat ha de residir a l'habitatge mentre duri l'estada</li> </ul> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- condicions d'immediata disponibilitat</li> <li>- Núm. places que indiqui cèdula</li> <li>- capacitat màxima: 4 places</li> <li>- exhibir número d'inscripció a Registre de turisme de Catalunya i</li> </ul>	<p><b>Intermediari i intermediària d'empreses i establiments turístics d'allotjament</b> (art. 251-1 i ss. Decret 75/2020)</p> <p><u>Definició:</u> "qualsevol entitat, operador de mercat o prestador de serveis de la societat de la informació, que directament o indirectament i en qualsevol grau de participació, col·laboració o patrocini realitzi a títol oneros qualsevol de les activitats següents relacionades amb allotjaments turístics situats a Catalunya"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>activitats:</u> promoció o posada a mercat d'ofertes facilitades per propietari o</li> </ul>

Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació plataformes digitals <sup>170</sup>
		Catalunya <sup>171</sup> - exhibir número d'inscripció a Registre de turisme de Catalunya, capacitat màx. i telèfon en lloc visible i fàcilment localitzable per a usuari - indicar número de Registre en la seva publicitat (arts. 131-3.3 i 251-2 Decret 75/2020) - dret propietari a exigir marxa de cessionari (24h) davant incompliment normes convivència o ordenances municipals	capacitat màx. en lloc visible i fàcilment localitzable per a usuari - indicar número de Registre en la seva publicitat - garantir ús privat, habitacions separades per porta	persona explotadora d'allotjament; facilitador de contacte entre venedor i comprador o de la contractació o comercialització; realització de reserves o gestió de l'allotjament - els establerts a Catalunya o fora de Cat. quan establiment o empresa amb el que intermediïn es situï a Catalunya - complir amb normativa i amb obligacions d'art. 251-2 (facilitar correu contacte, dades en processos d'inspecció, control de número registre de les seves ofertes i en publicitat, retirar o no inserir ofertes sense número de registre)
<b>Comunitat Valenciana</b>	Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic en la Comunitat Valenciana	<b>Habitatge d'ús turístic</b> (art. 47 i Annex III Decret 10/2021) <u>Definició</u> - immoble complet (prohibit cessió per habitacions) - sigui quina sigui la seva tipologia - cedit a canvi de contraprestació econòmica - en condicions d'immediata disponibilitat - habitualitat: es presumeix si cedit per ús	art. 65 Llei 15/2018: "Són habitatges d'ús turístic: els immobles complets"  <b>Prohibit</b> Art. 47.1 Decret 10/2021: "Els habitatges d'ús turístic se cedeixen al complet, no permetent-se la cessió per habitacions"	Art. 33.3 Decret 10/2021 regula <b>responsabilitat solidària</b> de titulars de <b>canals de publicitat o comercialització</b> de la inclusió del núm. Registre a la publicitat

<sup>171</sup> Com s'ha mencionat anteriorment, cal tenir present la recent Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, la qual sotmet al règim de comunicació prèvia d'inici d'activitat els "allotjaments turístics i altres de curta durada". Veure arts. 32 i Annex (Grup I, 55, 552).



Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació digital <sup>170</sup> plataformes
		<p>turístic per empreses gestores d'habitatge turístic, o si es posa a disposició d'usuari turístic per persona propietària o titular i es presten serveis propis de l'indústria hotelera (amb independència del període de temps contractat), o si s'utilitzen canals de comercialització turística</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cedit amb finalitat turística, vacacional o d'oci</li> </ul> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- informe municipal de compatibilitat urbanística que permeti ús</li> <li>- declaració responsable d'inici d'activitat a servei territorial de turisme de la província + inscripció a Registre de Turisme de la Comunitat Valenciana d'ofici</li> <li>- indicar distintiu a entrada (interior o exterior)</li> <li>- assegurança de responsabilitat civil</li> <li>- indicar número de Registre en la seva publicitat</li> <li>- requisits d'equipaments mínims (Annex III)</li> </ul>		
<p><b>Illes Balears</b></p>	<p>Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears (amb modificacions de Llei 6/2017, de 31 de juliol i de Decret llei 3/2017, de 4 d'agost)</p>	<p><b>Estada turística en habitatge</b> (arts. 49 i ss.)</p> <p><u>Definició</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitatge residencial complet (prohibit cessió per habitacions)</li> <li>- període de curta durada (màxim 1 mes)</li> <li>- finalitat lucrativa</li> <li>- en condicions d'immediata disponibilitat</li> <li>- antiguitat mínima habitatge (destinat a ús residencial privat): establert reglamentàriament i 5 anys per defecte</li> </ul>	<p><b>Prohibició</b> per art. 50.15 Llei 8/2012 "Les estades turístiques regulades en aquest capítol són incompatibles amb la formalització de contractes per habitacions o amb la coincidència en el mateix habitatge de persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents, sense perjudici de la regulació d'estades turístiques en habitacions que es pugui establir"</p>	<p>Art. 28.3 Llei 8/2012 regula responsabilitat per oferta il·legal (sense declaració responsable inici activ.) tant de <b>titular de mitjà pel qual es porta a terme publicitat (format paper, pàgina web o altres)</b>, en termes de Llei 34/2002, 11 juliol de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, com</p>

Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació plataformes digitals <sup>170</sup>
		<p>* es pot alternar amb ús pròpiament d'habitatge</p> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cèdula d'habitabilitat</li> <li>- declaració responsable d'inici d'activitat (de caràcter temporal si habitatge en règim PH - també edificis plurifamiliars encara que no PH-, prorrogable, art. 50.3 i 50.22.c Llei 8/2012) + certificat municipal acreditatiu de zona apta + document acreditant que es permet activ. a PH i altres.</li> <li>- certificat energètic (acreditat sostenibilitat)</li> <li>- capacitat màxima: indicat a cèdula</li> <li>- medidor/comptador individual aigua i altres subministraments energètics</li> <li>- complir amb normativa de sostenibilitat i accessibilitat</li> <li>- oferir serveis art. 51 (no es permeten serveis de restauració art. 50.22.d) + assistència telefònica 24h (per usuari i PH)</li> <li>- persona comercialitzadora exigir marxa de client (24h) davant alteracions greus de convivència o infracció greu de normes de règim intern de comunitat</li> <li>- pòlissa assegurança resp. civil</li> <li>- indicar número de Registre en la seva publicitat</li> </ul>	<p>art. 50.22.b Llei 8/2012 "No es permet la coincidència en l'immoble de persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents"</p> <p><b>Excepció</b> a art. 50.20 Llei 8/2012: Es permet lloguer d'habitatge principal (per estances turístiques) quan: a) propietari persona física; b) habitatge principal del propietari; c) per un termini màxim de 60 dies l'any (caràcter temporal de 5 anys + pròrroga). Complir també amb altres requisits vistos (p.ex. zona apta). I aquesta modalitat permet la convivència de la persona/es resident/s amb la persona/es usuària/es, sempre que s'indiqui a publicitat i no superi nombre màxim de places de cèdula</p>	<p>de persona responsable d'inserir publicitat (veure arts. 105.g i 106.hbis i 106.i)</p>

Comunitat Autònoma	Normativa principal HUTs	HUT	Lloguer habitacions	Regulació plataformes digitals <sup>170</sup>
<b>Madrid</b>	<p>Llei 1/1999, de 12 de març, d'Ordenació del Turisme de la Comunitat de Madrid</p> <p>Decret 79/2014, de 10 de juliol, del Consell de Govern, pel qual es regulen els apartaments turístics i els habitatges d'ús turístic de la Comunitat de Madrid (amb modificacions de Decret 29/2019, 9 abril)</p> <p>Llei 1/1999, de 12 de març, de turisme de Madrid</p>	<p><b>Habitatge d'ús turístic</b> (arts. 2.2 i):</p> <p><u>Definició</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pisos, estudis, apartaments o cases</li> <li>- moblats i equipats en condicions d'ús immediat</li> <li>- comercialitzats i promocionats en canals d'oferta turística o per qualsevol altra manera de comercialització o promoció</li> <li>- cessió íntegra</li> <li>- finalitat d'allotjament turístic i a canvi d'un preu.</li> <li>- Habitualitat: publicitar per qualsevol mitjà + declaració responsable</li> <li>- Límit de lloguer mínim de 5 dies (anul·lat per STSJM 302/2016, 2 juny i anul·lació ratificada per STS núm. 1816/2018 de 19 desembre; finalment, eliminat amb redacció de Decret 29/2019)</li> </ul> <p><u>Requisits principals activitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaració responsable inici activitat allotjament turístic</li> <li>- Certificat d'idoneïtat per a habitatge d'ús turístic (CIVUT)</li> <li>- requisits mínims i condicions (art. 18)</li> <li>- Inscripció Registre Empreses Turístiques de la Comunitat de Madrid</li> <li>- capacitat màxima fixada a art. 18.4</li> <li>- Placa distintiva a porta entrada</li> <li>- Número de telèfon d'atenció permanent</li> <li>- fulles de reclamació</li> <li>- Disposar d'assegurança de responsabilitat civil</li> </ul>	<p><b>Exclòs.</b> art. 2.2 Decret 2014 "cedit en la seva totalitat"</p>	<p>No en té (regula la intermediació turística a l'art. 31 Llei 1/1999)</p>

Font: elaboració pròpia

### 6.1.1. Concepte i trets principals dels HUTs

De la mateixa Taula 1 ja es desprèn la inexistència d'un concepte unitari a nivell espanyol a l'hora de referir-nos a habitatges particulars amb un ús turístic, doncs ja veiem quatre denominacions diferents: "habitatge amb fins turístics" (Andalusia), "habitatge vacacional" (Canàries), "habitatge d'ús turístic" (Catalunya, Comunitat Valenciana i Madrid) i "estada turística en habitatge" (Illes Balears). I és que actualment, a nivell espanyol, l'art. 5.e LAU no contempla un concepte, sinó únicament una definició (per excloure de l'àmbit d'aplicació de la LAU). El derogat Reial Decret 2877/1982, de 15 d'octubre, d'ordenació d'apartaments turístics i d'habitatges turístics vacacionals<sup>172</sup> preveia el concepte d'"habitatges turístics vacacionals", el qual lligava a qualsevol habitatge que amb "independència de les seves condicions de mobiliari, equip, instal·lacions i serveis, s'ofereixin en règim de lloguer per motius vacacionals o turístics" (art. 17).

Actualment, però, el concepte més utilitzat en les regulacions de les diferents CA espanyoles és el d'habitatge d'ús turístic (HUT), el qual, curiosament, té el seu origen<sup>173</sup> en la primera redacció de l'art. 3.I de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge catalana, la qual establia, a més, una definició semblant a l'actual art. 5.e LAU (sumant-li el fet de trobar-se l'habitatge moblat i fent referència als canals de comercialització o promoció)<sup>174</sup>. Així, la majoria de CA (podem veure alguns exemples a la Taula 1) també segueixen, a l'hora de definir els HUTs, a la regulació feta per l'art. 5.e LAU i, per tant, són trets comuns, els següents:

- 1) habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat;
- 2) cedit en la seva totalitat (veure més avall en el l'epígraf 6.1.2);

---

<sup>172</sup> BOE núm. 269, de 9 de novembre de 1982.

<sup>173</sup> Guillén Navarro, N.A. (2020). *La regulación de las viviendas de uso turístico en España*, op. cit., 107 i ss.

<sup>174</sup> Llei 18/2007, de 28 de desembre (BOE núm. 50 de 27 de febrer de 2008). Aquesta definia l'habitatge d'ús turístic com a aquell "habitatge l'ús del qual cedeixen els propietaris a tercers, amb l'autorització de l'administració competent, en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en el seu domicili principal ni secundari". Veiem que aquesta definició és similar a l'actual art. 5.e LAU, a la qual se li suma l'exigència de trobar-se moblada i de la seva comercialització o promoció.

- 3) cessió temporal<sup>175</sup>;
- 4) existència d'una contraprestació econòmica i
- 5) existència d'una finalitat turística (o comercialització o promoció per canals turístics).

Algunes CA també inclouen el requisit de l'habitualitat de la cessió (p.ex. Andalusia, Canàries, Comunitat Valenciana i Madrid - veure Taula 1). Per altra banda, la Taula 1 també mostra els requisits principals que s'exigeixen per poder desenvolupar l'activitat turística en un habitatge, els quals inclouen: una declaració responsable o comunicació a l'òrgan competent en la matèria<sup>176</sup> (i posterior inscripció d'ofici al Registre de Turisme o similar de la CA), disposar de cèdula d'habitabilitat o llicència d'ocupació; indicar el número de registre a la publicitat, disposar d'una placa distintiva, dotar-se dels serveis o recursos/equipaments regulats a la normativa (trobem normativa que recull serveis i equipaments bàsics mentre que d'altra regula una llista més completa),

---

<sup>175</sup> Algunes CA estableixen temporalitats màximes, com Andalusia (menys de dos mesos de manera continuada) o Catalunya (igual o inferior a 31 dies de manera continuada). En canvi, Madrid va voler regular un termini mínim de 5 dies, però la STSJM núm. 302/2016, de 2 de juny de 2016. ECLI:ES:TSJM:2016:6885, el va anul·lar (posteriorment confirmat per STS núm. 1816/2018, de 19 de desembre de 2018. ECLI:ES:TS:2018:4210), al considerar que aquest límit imposat no responia a motius justificats d'interès general i que, a més, suposava un obstacle al manteniment de la competència efectiva al mercat entre els operadors d'allotjaments turístics.

<sup>176</sup> L'intent d'algunes normatives autonòmiques d'imposar majors exigències o limitacions a aquesta declaració responsable s'ha vist anul·lat pels tribunals. Veure, per exemple, el cas de la Comunitat de Madrid, on l'art. 17 Decret 79/2014 imposava la necessitat de disposar d'un plànol de l'habitatge firmat per un tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent (aquest últim incís és el que s'anul·la, per trobar que no compleix les exigències de necessitat i proporcionalitat) a l'hora de presentar la declaració responsable, i també determinava que la inscripció al Registre d'Empreses Turístiques era un requisit necessari per dur a terme qualsevol forma de publicitat, exigència que el tribunal també considera faltat de justificació i contrària a dret. STS núm. 1741/2018, de 10 de desembre de 2018. ECLI:ES:TS:2018:4084. Un altre cas és el de Canàries, on l'art. 13.3 Decret 113/2015 desvirtuava la declaració responsable, ja que condicionava l'inici efectiu de l'activitat al fet que el *Cabildo Insular* entregués a la persona explotadora de l'habitatge certa documentació una vegada inscrit al Registre, determinant el tribunal que "*como el inicio de la actividad sin la referida documentación es motivo de sanción, de facto esta regulación está desnaturalizando los efectos de la declaración responsable y sometiendo el inicio de la actividad a un control administrativo previo*". FD 7è STSJ de les Illes Canàries núm. 41/2017, de 21 de març de 2017. ECLI:ES:TSJICAN:2017:1481 (sentència confirmada per STS núm. 26/2019, de 15 de gener de 2019. ECLI:ES:TS:2019:256).

complir amb les capacitats màximes permeses, etc.<sup>177</sup>. També s'imposa, en alguns casos, la necessitat de disposar d'assegurança de responsabilitat civil.

### 6.1.2. El lloguer d'habitacions per a ús turístic

Per altra banda, algunes CA també han començat a regular els lloguers d'habitacions, una modalitat d'allotjament turístic ja existent a la pràctica. Per exemple, el 45% d'oferta d'*Airbnb* a Barcelona<sup>178</sup>.

**Taula 2. Regulació del lloguer d'habitacions a la normativa de les CA**

CCAA on es permet <sup>179</sup>			CCAA on no es permet	
Conviure amb propietari	Sense propietari	Prohibició anul·lada per tribunals de justícia	Prohibit expressament	Exclòs de l'àmbit d'aplicació de la normativa
Andalusia Catalunya Cantàbria País Basc Regió de Múrcia Illes Balears (excepcionalment)	Astúries La Rioja	Canàries (STSJ Illes Canàries 41/2017, 21-3-2017 i STS 26/2019, 15-1-2019)  Castella i Lleó (STSJ de Casella i Lleó 86/2018, 2-2-2018, confirmat per STS núm. 1237/2019, 24-9-2019)	Comunitat Valenciana  Illes Balears (amb excepció)  Aragó  Galícia (STSJ de Galícia 64/2018, 14-2-2018 i confirmat per STS 625/2020, 1-6-2020)	Madrid  Castella La Manxa  Extremadura

Font: elaboració pròpia

Tal i com mostra la Taula 2, trobem dues tipologies de lloguer d'habitacions. La primera és la d'aquelles CA on la seva normativa obliga al titular de l'immoble (que ha de ser persona física) a residir (de manera efectiva) a l'habitatge on es lloguen les habitacions. Aquí trobem a Andalusia (art. 5 Decret 28/2016), Catalunya (art. 241-1 i ss. Decret 75/2020), Cantàbria (arts. 1.1 i 3.b Decret 225/2019), el País Basc (arts. 1 i 3 Decret 101/2018) i la Regió de Múrcia (arts.

<sup>177</sup> Veure alguns d'aquests requisits així com també algunes resolucions judicials al respecte a Guillén Navarro, N.A. (2020). *La regulació de las viviendas de uso turístico en España, op. cit.*, 139 i ss.

<sup>178</sup> Dades del portal web <http://insideairbnb.com/>, recuperat el 18 d'octubre de 2021. Les altres ciutats espanyoles que hi apareixen són Sevilla, amb un 19,1% de lloguers d'habitacions, Màlaga amb un 13,7% i Mallorca amb un 8,4%.

<sup>179</sup> La Comunitat Foral de Navarra, per la seva banda, no regula ni prohibeix el lloguer per habitacions en l'art. 22.2 de la Llei Foral 7/2003. El que sí que s'exclou de l'àmbit del Decret Foral 230/2011, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació dels Apartaments Turístics en la Comunitat Foral de Navarra, és la simple tinença d'hostes, fins i tot amb caràcter estable, i el sotsarrendament parcial d'habitatge.

2.2.b i 5.2 Decret 256/2019). Per la seva banda, les Illes Balears regula, excepcionalment, la possibilitat que tenen les persones físiques que posen en lloguer turístic el seu habitatge habitual (tenen un termini màxim de 60 dies l'any) de permetre que persones residents a l'habitatge convisquin amb les persones usuàries (art. 50.20 Llei 8/2012 - veure Taula 1).

La segona modalitat de lloguer d'habitacions és aquella on no s'exigeix que el titular de l'habitatge hi resideixi. Així, Astúries menciona aquesta possibilitat expressament (art. 12 Decret 48/2016), mentre que La Rioja estableix que la cessió per habitacions es sotmet al règim aplicable a les pensions (art. 66 Decret 10/2017).

A més a més, aquesta modalitat de lloguer d'habitacions també es permet a Canàries i a Castella i Lleó, precisament perquè la prohibició del lloguer per habitacions que regulava la seva normativa ha estat anul·lada pels tribunals de justícia (al contrari de la decisió presa pels tribunals en el cas de Galícia, que tot seguit comentarem); tot i que, per tant, la normativa no estableix una regulació específica d'aquesta modalitat d'habitatge turístic. Així, en ambdós casos, els respectius TSJ estableixen que aquesta prohibició de lloguer d'habitacions per la normativa vulnera l'oferta lliure de serveis, ja que la intervenció administrativa en la qualitat del producte no està justificada (STSJ Illes Canàries 41/2017, 21-3-2017) i que no es justifica la necessitat i proporcionalitat de la mesura (STSJ de Castella i Lleó 86/2018, 2-2-2018), en relació a la protecció del consumidor o usuari turístic i que, per tant, no existeixen raons justificades per exigir a un usuari que només vol contractar una habitació, fer-li assumir el cost de l'arrendament de la totalitat de l'habitatge<sup>180</sup>. Per la seva banda, el TS estableix que ambdues normatives turístiques autonòmiques no aporten ni justifiquen degudament la concurrència de raons d'interès general (vinculades a l'ordre públic)<sup>181</sup>, per

---

<sup>180</sup> "La norma persigue de manera evidente evitar que se ponga en el mercado un producto que por su precio reducido compita con la oferta de alojamiento hotelero, lo cual lesiona la libre competencia". FD 6è STSJ Illes Canàries 41/2017, de 21 de març de 2017. ECLI:ES:TSJICAN:2017:1481.

<sup>181</sup> Veure també, per exemple, el FD 5è de la STSJ de les Illes Canàries 41/2017, de 21 de març de 2017, quan estableix que no és justificació suficient de la concurrència de raons d'interès general el fet d'argumentar que la coexistència d'habitatges residencials i vacacionals pertorba la convivència entre els residents habituals i les persones usuàries turístiques, amb horaris i costums diferents (doncs es troben de vacances). Primer, perquè no queda clar si quan s'al·lega

adoptar una mesura tant restrictiva a la llibertat de prestació de serveis com ho és la prohibició de la modalitat de lloguer d'habitacions en HUTs; sense justificar tampoc la seva necessitat ni proporcionalitat. A més a més, també argumenten que l'art. 5.e LAU no prohibeix el lloguer d'habitacions, simplement indica que la seva regulació queda exclosa de l'àmbit d'aplicació de la LAU.

Per altra banda, tenim CA que no permeten aquest lloguer d'habitacions en un HUT. I en aquest cas també hem de fer dues distincions.

En la primera categoria englobem aquelles CA que exclouen el lloguer d'habitacions de l'àmbit d'aplicació de la normativa d'HUTs. Així, Castella La Manxa ho estableix expressament (art. 1.2.c Decret 36/2018), mentre que Madrid i Extremadura ho exclouen de manera indirecta, al regular que l'habitatge s'ha de cedir en la seva totalitat (art. 2.2 Decret 79/2014 i art. 61 Llei 2/2011 respectivament).

En canvi, en la segona categoria trobem aquelles CA on la seva normativa turística prohibeix expressament la cessió dels HUTs per estances o habitacions. Aquí trobem les Illes Balears (art. 50.15 i 50.22.b Llei 8/2012, però amb l'excepció que hem comentat abans), Aragó (art. 3 Decret 80/2015), la Comunitat Valenciana (art. 47.1 Decret 10/2021 - veure Taula 1) i Galícia (arts. 4.2 i 5.1 Decret 12/2017). Cal fer especial referència a aquesta última CA, doncs la falta de concordança i la incertesa legal que suposa el fet que a algunes CA se'ls prohibeixi regular limitacions al lloguer d'habitacions de HUTs mentre n'hi hagi d'altres on tals prohibicions es regulen i es troben en vigor, s'accentua amb les últimes decisions jurisprudencials respecte de la prohibició de lloguer d'habitacions establerta per la normativa gallega. Així, la STSJ de Galícia núm. 64/2018, de 14 de febrer de 2018<sup>182</sup> recolza la prohibició del lloguer per habitacions regulada a la normativa turística, al considerar que és una exigència

---

es fa referència al lloguer d'habitacions o també al lloguer de la totalitat de l'habitatge per ús turístic. Segon, perquè pot ser que aquestes siguin les incomoditats que de manera natural comporti l'àmbit d'una comunitat de veïns. I, per últim, tampoc s'aporten arguments per considerar la prohibició de lloguer d'habitacions com a única solució per evitar la pertorbació en la convivència (és més, no es fa menció de mesures alternatives per corregir o neutralitzar aquesta pertorbació, les quals sigui menys limitatives de la llibertat de prestació de serveis).

<sup>182</sup> ECLI:ES: TSJGAL: 2018:661.



que ve imposada per l'art. 65.2 de la Llei 7/2011, de 27 d'octubre, de Turisme de Galícia i que, per tant, no pot considerar-se contrària a l'ordenament, a l'ajustar-se a una previsió legal prèvia.

Posteriorment, la STS núm. 1401/2019, de 21 d'octubre de 2019<sup>183</sup>, resolva en contra de la STSJ de Galícia anterior, tot anul·lant els preceptes que imposaven la restricció de llogar per estances, i seguint els arguments que ja va donar el mateix tribunal en els casos de Canàries i Castella i Lleó (vist *supra* en aquest mateix epígraf). No obstant això, aquesta STS va ser declarada nul·la per Interlocutòria del TS de 19 de desembre de 2019<sup>184</sup> i, finalment, la STS núm. 625/2020, d'1 de juny de 2020<sup>185</sup> resol en sentit contrari a la STS anterior. Així, tot i que reconeix la línia jurisprudencial establerta pel TS en els casos de Canàries i de Castella i Lleó, argumenta que la normativa gallega presenta trets diferents a les altres dues CA, doncs 1) el punt de partida és invers, ja que el TSJ gallec va avalar en sentència la legalitat de la restricció; 2) el que s'impugna és la regulació d'un decret autonòmic, tot i que aquest té un recolzament explícit en la Llei de Turisme de Galícia (art. 65.2) i 3) la prohibició es regula per dues tipologies d'habitatges (habitatges turístics i habitatges d'ús turístic). En aquest sentit, el TS estableix que la Llei de Turisme de Galícia regula en el seu article 1 les finalitats perseguides amb la llei, i tot i ser de caire genèric, es mencionen la protecció dels usuaris turístics i la garantia i la sostenibilitat d'una activitat turística de qualitat, fet que el tribunal considera que poden considerar-se justificació d'interès general per emparar certes restriccions contemplades a la llei, com ho és la prohibició de lloguer d'habitatges turístics per estances. A més, el TS també argumenta que la pròpia llei gallega ja disposa d'altres modalitats d'allotjament (hotels, pensions i similars) i de lloguers particulars fora de la normativa turística que permeten el lloguer d'habitacions. Així, finalment conclou que "en un àmbit circumscrit d'aquesta manera a una sola modalitat de lloguer i amb la finalitat que la mateixa pugui mantenir una major qualitat i protecció dels usuaris, l'exclusió del lloguer per habitacions pot considerar-se una regulació

---

<sup>183</sup> ECLI:ES:TS: 2019:3261.

<sup>184</sup> L'Agència de Turisme de Galícia i la Junta de Galícia interposen incident de nul·litat d'actuacions per entendre que la STS inaplica implícitament l'art. 65.2 de la Llei de Turisme de Galícia, el qual que no és possible, seguint jurisprudència del TC, sense plantejar prèviament una qüestió d'inconstitucionalitat.

<sup>185</sup> ECLI:ES:TS: 2020:1296.

admissible i proporcionada des de la perspectiva de la Llei de Garantia de la Unitat de Mercat i de la Directiva de serveis" (FD 4t).

En conclusió, i salvant aquesta falta de coherència en la jurisprudència espanyola, la incorporació d'una regulació del lloguer d'habitacions o estances als HUTs no és més que plasmar legalment una realitat que a la pràctica ja fa anys que s'utilitza (com s'ha vist amb les dades d'*Airbnb*). Per tant, la seva regulació permet exigir unes garanties en la prestació del servei, uns requisits d'habitabilitat, de seguretat, tècnics, etc., el qual repercuteix en una major protecció de la persona consumidora o usuària. A més a més, es permet mantenir un control del nombre i la localització dels HUTs oferts en aquesta modalitat, fet que contribueix a una ordenació turística i a la contribució fiscal d'aquesta activitat. I en relació amb les problemàtiques d'incivisme i de coexistència en les comunitats de veïns, el fet de regular el lloguer d'habitacions amb l'exigència que el titular de l'habitatge hi resideixi, pot aportar un major control d'aquest sobre la conducta de les persones usuàries.

Com a arguments en contra, en canvi, trobem els acabats de mencionar per al cas gallec, on la STS núm. 625/2020, d'1 de juny de 2020, permet la prohibició del lloguer per habitacions per poder oferir una modalitat d'allotjament turístic (el HUT) que permeti una major qualitat i protecció a les persones usuàries. També, el municipi de Barcelona manté en suspensió la possibilitat d'iniciar activitats de llar compartida en aquesta ciutat<sup>186</sup>, tot argumentant que la no admissió de les llars compartides al PEUAT<sup>187</sup> era per "preservar la funció social de l'habitatge i evitar una saturació d'habitacions turístiques que provocaria problemes de convivència i perjudicaria el comerç de barri i proximitat"<sup>188</sup> (aspectes que precisament es discuteixen i es posen en dubte en aquest projecte, al menys de

---

<sup>186</sup> El Decret 75/2020 regulava una *vacatio legis* d'un any per a les llars compartides (DF 1a), és a dir, fins el 6 d'agost de 2021. Però l'Ajuntament de Barcelona va publicar una nota el 4 d'agost de 2021, anunciant que de moment segueix la suspensió de llicències de llars compartides a la ciutat. Nota Llars compartides de 4 d'agost de 2021, disponible a [https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/sites/default/files/20210804\\_NotaLlarsCompartides\\_CA.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/sites/default/files/20210804_NotaLlarsCompartides_CA.pdf). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>187</sup> Tot i que a febrer de 2021 s'anuncia que "El pla que regula els allotjaments turístics s'adapta a la nova normativa de llars compartides", notícia disponible a [Ajuntament de Barcelona](https://ajuntament.barcelona.cat/eixample/ca/noticia/es-mante-la-prohibicio-de-lloguer-dhabitacions-turistiques_1093747). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>188</sup> Disponible a: [https://ajuntament.barcelona.cat/eixample/ca/noticia/es-mante-la-prohibicio-de-lloguer-dhabitacions-turistiques\\_1093747](https://ajuntament.barcelona.cat/eixample/ca/noticia/es-mante-la-prohibicio-de-lloguer-dhabitacions-turistiques_1093747). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

manera generalitzada); a més de considerar, la memòria, que es tracta d'una tipologia d'allotjament turístic de difícil control, a l'exigir l'auxili judicial per accedir als habitatges<sup>189</sup>.

### **6.1.3. La regulació de les plataformes digitals en les diferents CA**

Pel que fa a la regulació de les plataformes digitals en la normativa turística de les diferents CA, a nivell català, i com ja s'ha vist anteriorment en l'epígraf 3.3, el Decret 75/2020 regula (arts. 251-1 i ss.) el concepte, les funcions i les obligacions dels "intermediaris i intermediàries d'empreses i establiments turístics d'allotjament" (on clarament s'hi engloben les plataformes digitals objecte d'aquest projecte), així com també les infraccions i sancions administratives que se'ls pot imposar. A més, també s'ha comentat que, expressament es preveu que quedin subjectes a la regulació catalana entitats establertes fora de Catalunya, sempre i quan els establiments o les empreses d'allotjament turístic amb les que duguin a terme la intermediació es trobin situades a Catalunya. Per tant, tot i que en el Preàmbul (V) del propi Decret estableix no tenir "cap voluntat de regular les persones intermediàries ni d'interferir en camps normatius aliens", actualment la normativa turística catalana és la que regula més extensament i directa les plataformes digitals d'oferta d'allotjaments turístics.

Navarra, per la seva banda, menciona expressament dins l'àmbit d'aplicació de la Llei Foral 7/2003, de 14 de febrer, de turisme<sup>190</sup>, als "canals o plataformes turístiques que duguin a terme activitats de comercialització o publicitat dels establiments, activitats o serveis turístics pertanyents o prestats per empreses amb obligació d'inscripció en el Registre de Turisme de Navarra" (art. 2) i regula, dues obligacions per aquestes en matèria de publicitat, sempre davant el preceptiu requeriment del departament competent en matèria de turisme: 1. posar en coneixement del departament que correspongui les dades (titularitat i domicili) de les empreses que incloguin l'oferta de l'activitat/allotjament sense fer constar el número de registre (quan la inscripció sigui obligatòria) i 2. retirar la publicitat i informació d'activitat/allotjaments sense número de registre del seu canal d'informació, comercialització i/o publicitat (quan la inscripció sigui

---

<sup>189</sup> Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo, *op. cit.*, 36.

<sup>190</sup> BOE núm. 69, de 21 de març de 2003.

obligatòria). La no realització d'aquestes dues obligacions suposa una infracció greu, sent responsable la persona física o jurídica titular del canal d'informació o comercialització (arts. 54 "ñ" i "o" i art. 56.1.3º).

També regulen l'obligació de les plataformes o canals d'oferta turística d'incloure el número del registre corresponent a l'oferta i publicitat que fan de les HUTs, la Comunitat Valenciana, les Illes Balears, Extremadura, el País Basc i Astúries; l'incompliment de la qual dona lloc a les corresponents infraccions (greus o molt greus) i sancions (veure Taula 3). La Comunitat Valenciana estableix expressament la responsabilitat solidària de la persona titular del canal de publicitat o comercialització (art. 33 Decret 10/2021), i les Illes Balears menciona la responsabilitat tant de la persona titular del mitjà pel qual es porta a terme la publicitat com de la persona responsable d'inserir la publicitat (art. 28 Llei 8/2012). Galícia, per la seva banda, només regula la responsabilitat solidària de les persones propietàries i/o comercialitzadores (art. 5.3 Decret 12/2017).

Per altra banda, i en relació a les primera obligació de la normativa de Navarra mencionada, Extremadura també regula l'obligació de les plataformes o canals d'oferta turística d'aportar les dades (titularitat i domicili) de les empreses que incloguin les seves ofertes d'allotjaments turístics sense fer constar el número d'inscripció al Registre corresponent (art. 52 bis Llei 2/2011), la inobservança del qual implica una infracció molt greu (art. 104 Llei 2/2011). I el País Basc també preveu l'obligació dels canals d'oferta de cessar en aquelles actuacions que no incloguin el número del registre, sempre que així ho requereixi la direcció del Govern Basc competent en matèria de turisme. Mesura similar regula Aragó, que preveu que els canals de comercialització o promoció d'oferta turística no poden desatendre els requeriments efectuats per l'Administració pública competent en matèria de turisme, com podria ser, entre d'altres, retirar aquelles ofertes de HUTs que no tinguin el número de signatura corresponent a la inscripció al Registre de Turisme d'Aragó (el qual ha de figurar obligatòriament en tota publicitat).

En canvi, la Regió de Múrcia exclou expressament la regulació de les plataformes digitals de la seva legislació, quan estableix que "la present norma no pot entrar a regular aspectes de les anomenades plataformes, o d'altres

canals de comercialització, per excedir de les competències turístiques que faculden l'aprovació d'aquest decret<sup>191</sup>. Però tot i així, l'art. 6.6 del Decret 256/2019 regula, expressament, l'obligació d'incloure el número de la signatura de la inscripció al Registre corresponent en tota publicitat dels allotjaments turístics i, particularment, "en la seva promoció i comercialització a través dels canals d'oferta turística".

**Taula 3. Obligacions de les plataformes digitals en algunes CA**

CA	Normativa	Regulació
Aragó	Arts. 15.2 i 16.2 Decret 80/2015	<b>Canals de comercialització o promoció d'oferta turística no poden desatendre els requeriments efectuats per Administració pública</b> competent en matèria de turisme. Nombre de signatura corresponent a inscripció de HUT al Registre de Turisme d'Aragó ha de figurar obligatòriament en tota publicitat i, en particular, en accions de promoció i comercialització per mitjà de canals d'oferta pública
Astúries	Art. 14.3 Decret 48/2016, de 10 d'agost	Obligació d'empresa explotadora de l'habitatge o <b>d'empresa titular del canal d'oferta turística d'incloure en tota la publicitat que faci</b> (independentment de mitjà emprat), <b>la signatura assignada a habitatge per Administració turística</b> . El contingut de la informació que consti en la publicitat serà responsabilitat de la persona titular o amb títol habilitant per a la cessió o de l'empresa explotadora de l'habitatge encara que no sigui titular o responsable del mitjà a través del que es publicita aquesta informació, d'acord amb el que es disposa en l'article 73 de la Llei 7/2001, de 22 de juny, de Turisme (subjectes responsables d'infraccions administratives - no es menciona a canals d'oferta en específic, sinó a "persona física o jurídica que per acció o omissió contravingui normativa turística").
Catalunya	Art. 251-2 i ss. Decret 75/2020	Obligacions dels <b>intermediaris/àries d'empreses turístiques d'allotjament</b> : *subjectes a regulació turística catalana també les entitats de fora Catalunya que intermediïn amb empreses d'allotjament situades a Catalunya - <b>Informar</b> sobre dades, antecedents i justificants amb transcendència turística davant l'actuació inspectora - <b>Comprovar</b> que qui sol·liciti inserció d'anuncis, ofertes o reclams publicitaris disposa del NIRTC (o núm. provisional) i <b>abstenir-se d'inserir-la</b> si manca - <b>Fer constar NIRTC</b> en publicitat i comercialització i <b>prohibició de fer publicitat</b> sense fer constar aquest número - <b>Prohibició de realitzar intermediació</b> d'allotjaments turístics que no disposin de l'habilitació preceptiva.

<sup>191</sup> Introducció del Decret 256/2019, de 10 d'octubre, pel que es regulen els habitatges d'ús turístic a la Regió de Múrcia. BORM núm. 242, de 19 d'octubre de 2019.

CA	Normativa	Regulació
		<p>- <u>Facilitar un correu electrònic</u> corporatiu quan l'entitat intermediària es situï en un altre estat de la UE (per la notificació d'actes administratius)</p> <p><b>Infraccions greus i molt greus</b> (arts. 88, 89 i 94 Llei de Turisme de Catalunya)</p>
Comunitat Foral de Navarra	Art. 34 bis Llei Foral 7/2003, de 14 de febrer (afegit per Llei Foral 19/2020, de 16 de desembre)	<p>Obligacions per <b>canals o plataformes turístiques</b> que duuguin a terme activitats de comercialització o publicitat dels establiments, activitats o serveis turístics pertanyents o prestats per empreses amb obligació d'inscripció en el Registre de Turisme de Navarra:</p> <p>- <u>Posar en coneixement</u> del departament que correspongui <u>les dades</u> (titularitat i domicili) de les empreses que incloguin l'oferta de l'activitat/allotjament sense fer constar el número de registre (quan inscripció sigui obligatòria)</p> <p>- <u>Retirar la publicitat i informació</u> d'activitat/allotjaments sense número de registre del seu canal d'informació, comercialització i/o publicitat (quan inscripció sigui obligatòria).</p> <p><b>Responsable d'incompliments: persona física o jurídica titular del canal d'informació o comercialització (infraccions greus, arts. 54 "ñ" i "o" i art. 56.1.3º)</b></p>
Comunitat Valenciana	Art. 33 Decret 10/2021, de 22 de gener	<p>El compliment <u>d'obligació d'incloure el número de registre</u> de les HUTs en la seva publicitat serà objecte d'especial vigilància quan aquesta es faci per mitjà de serveis de la societat de la informació</p> <p><b>Responsabilitat solidària</b> de persona titular dels <b>canals de publicitat o comercialització (infracció greu, art. 92 Llei 15/2018 - especial menció quan publicitat feta per mitjà dels serveis de la societat de la informació)</b></p>
Extremadura	Art. 52 bis Llei 2/2011, de 31 de gener	<p>Obligació d'<b>empresa i entitat, turística o de qualsevol altre tipus, que realitzi publicitat i/o comercialització d'activitats i productes turístics en format paper, llocs web, plataformes o qualsevol altre</b>, en termes de la Llei 34/2002 de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic: <u>posar en coneixement</u> de Direcció General que correspongui <u>les dades</u> (titularitat i seu) de les empreses que incloguin l'oferta de l'activitat/servei/producte turístic al seu canal d'informació, comercialització i/o publicitat sense fer constar el número d'inscripció a registre (<b>infracció molt greu, art. 104 Llei 2/2011)</b></p> <p><u>Publicitat o comercialització</u> per qualsevol mitjà o la realització efectiva d'una activitat turística <u>sense haver presentat la declaració responsable</u> d'inici d'activitat, tindrà la consideració d'oferta il·legal o activitat clandestina i implicarà la incoació del corresponent expedient sancionador (<b>infracció greu, art. 103.h Llei 2/2011)</b></p>
Galícia	arts. 5.3 i 45 Decret 12/2017, de 26 de gener art. 65 bis.5 Llei 7/2011	<p>Tota publicitat o actuació de promoció, feta per qualsevol mitjà o canal, ha <u>d'incloure el codi d'inscripció al Registre d'Empreses i Activitats Turístiques</u> (o codi acreditatiu de la presentació de la declaració responsable, si no es disposa del primer) (art. 65 bis.5 Llei 7/2011)</p>

CA	Normativa	Regulació
		<p>Possible imposar sancions tant al propietari com a la persona o <b>empresa comercialitzadora</b>, indistintament (art. 45 Decret 12/2017)</p> <p>Persones propietàries i/o <b>comercialitzadores</b> queden obligades davant Adm. turística al compliment de les obligacions, i <b>respondran de manera solidària</b> (art. 5.3 Decret 12/2017)</p> <p>* en aquest cas, per tant, no es regula sanció ni responsabilitat pel canal de publicitat (plataforma digital)</p>
Illes Balears	Art. 28 Llei 8/2012, de 19 de juliol	<p><u>Responsabilitat per oferta il·legal</u> (sense haver presentat declaració responsable d'inici d'activitat o no complir amb requisits normatius per seva comercialització) tant de <b>persona titular del mitjà pel qual es porta a terme la publicitat, sigui en format paper, pàgina web o altres</b>, en termes de la Llei 34/2002 de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, com de <b>persona responsable d'inserir publicitat (infracció greu o molt greu</b>, en funció si no es presenta declaració o no es permet declaració, arts. 105.g i 106.hbis Llei 8/2012)</p>
País Basc	art. 20 Decret 101/2018, de 3 de juliol	<p>Obligacions de <b>canals d'oferta d'habitatges o habitacions per a ús turístic</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Verificar</u> que habitatges/habitacions disposen de número d'inscripció en el Registre</li> <li>- <u>Inserir número d'inscripció</u> del Registre en totes les actuacions que duguin a terme en relació a l'habitatge/habitació.</li> <li>- <u>Cessament d'actuacions</u> sense incloure el número de registre, sempre que ho requereixi direcció del Govern Basc competent en matèria de turisme.</li> </ul> <p>(<b>infraccions greus</b>: realitzar publicitat d'empresa o establiment turístic sense fer constar número inscripció i comercialitzar activitats o serveis turístics sense que persona titular tingui la corresponent habilitació, art. 94.25 i 26 Llei 13/2016)</p>

Font: elaboració pròpia

#### **6.1.4. Regulació i jurisprudència de les plataformes digitals d'oferta d'HUTs en les lleis autonòmiques: prestadores de serveis de la societat de la informació turística subjectes a les prerrogatives autonòmiques?**

L'aparició de les plataformes digitals d'oferta turística ha comportat un canvi de paradigma respecte a l'oferta turística i ha implicat un increment exponencial dels HUTs (veure apartat 2). Moltes CA han decidit incorporar aquests nous canals d'oferta en les seves legislacions (amb diferents graus de regulació), com acabem de veure a l'apartat anterior, per tal d'adaptar el sector a la nova realitat i dotar-lo de major seguretat jurídica i transparència, doncs tots coincideixen en el paper rellevant que han passat a tenir les plataformes digitals en l'oferta i comercialització dels HUTs. Tanmateix, algunes d'aquestes legislacions argumenten la necessitat de regular-los per tal de reforçar la protecció dels drets

de les persones usuàries dels HUTs i per frenar l'oferta de mercat negre o economia submergida, la qual comporta competència deslleial, distorsiona l'ordenació turística i perjudica l'interès general<sup>192</sup>.

La imposició de les obligacions a les plataformes, així com la imposició de sancions, en el context de l'Estat espanyol, ha estat, com hem anunciat, objecte de controvèrsia, enfrontant-nos a una disparitat de pronunciaments en seu judicial<sup>193</sup>, en atenció a les diferents obligacions que imposen, com és la publicació amb el número de registre en les diverses regulacions autonòmiques i les sancions imposades per publicar l'anunci amb la manca del número de registre, recorregudes per les plataformes afectades.

En aquest sentit, podem citar, per exemple, la sentència núm. 297/2017, de 23 de novembre de 2017, del Jutjat Contenciós administratiu núm. 2 de València<sup>194</sup> i la del TSJ de Catalunya núm. 354/2018, de 30 d'abril de 2018<sup>195</sup>, les quals, a grans trets<sup>196</sup>, permeten sancionar a les plataformes per no sol·licitar, no incloure o no retirar anuncis d'HUTs sense número de registre, doncs argumenten que independentment de si la plataforma s'ha d'incloure dins el concepte d'empresa turística o no, se li aplica igualment la normativa turística al fer publicitat i intervenir en la contractació turística<sup>197</sup>.

---

<sup>192</sup> Veure, per exemple, el Preàmbul V del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Catalunya, el Preàmbul de la Llei Foral 19/2020, de 16 de desembre, de modificació de la Llei Foral 7/2003, de 14 de febrer, de Turisme de Navarra (BOE núm. 12, de 14 de gener de 2021), la Introducció del Decret 101/2018, de 3 de juliol, d'habitatges i habitacions d'habitatges particulars per a ús turístic (BOPV núm. 143, de 26 de juliol de 2018) i l'Exposició de Motius de la Llei 6/2018, de 12 de juliol, de modificació de la Llei 2/2011, de 31 de gener, de desenvolupament i modernització del turisme d'Extremadura (BOE núm. 183, de 30 de juliol de 2018).

<sup>193</sup> Flaquer Ruitort, J. (2020). La exigencia de inclusión del número de registro turístico en las plataformas de alojamiento vocacional. *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 54.

<sup>194</sup> ECLI:ES: JCA: 2017:2766.

<sup>195</sup> ECLI:ES: TSJCAT: 2018:2760.

<sup>196</sup> Veure aquestes i altres sentències i una discussió exhaustiva de les mateixes a Guillén Navarro, N.A. (2020). *La regulación de las viviendas de uso turístico en España*, op. cit. pp. 63 a 68.

<sup>197</sup> "La actividad de la recurrente consiste en la puesta a disposición de un portal web de búsqueda de alojamientos turísticos mediante la publicidad de los mismos que permite la puesta en contacto entre clientes o usuarios interesados en ofrecer y demandar viviendas para uso turístico, realizando las reservas de alojamiento a través de su plataforma. Actuaría, por tanto, como intermediario, y puesto que su actividad se centra en la publicidad de alojamientos turísticos, sí le sería aplicable la Ley 3/1998, de acuerdo con el artículo 3. Dos.3, conforme al cual "Tendrán la consideración de servicio turístico la prestación, mediante precio, de las siguientes actividades (...) Organización, intermediación y comercialización del producto turístico". Y conforme a los artículos 4 y 5.d) de la citada Ley" y "dicha obligación, y por tanto el



A nivell català, també, la STSJC núm. 931/2019, de 13 de novembre de 2019<sup>198</sup>, igualment permet la imposició de sanció a *Airbnb*, al considerar que "la normativa vigent a Catalunya no sotmet a *Airbnb* a autorització prèvia, ni tampoc exigeix tal autorització als titulars dels establiments. En altres paraules, la Generalitat no restringeix la llibertat de prestació per part de l'actora, sinó que pretén que s'impedeixi l'oferta a través de la web aquells habitatges turístics que no han comunicat la seva activitat al municipi corresponent<sup>199</sup>.

Així, davant de les contínues discussions en seu judicial en relació a la naturalesa de l'activitat de les plataformes, aquestes dues CA s'han dotat de normativa recent, que expressament regula les funcions (en el cas de Catalunya) i la responsabilitat quant a la publicitat dels HUTS (Catalunya i Comunitat Valenciana) d'aquestes plataformes.

En canvi, per altra banda, la STSJ de les Illes Balears núm. 158/2020, de 29 d'abril de 2020<sup>200</sup>, arriba a una decisió contrària a l'adoptada per les sentències dels tribunals de València i de Catalunya. Així, el tribunal estima el recurs interposat per *Airbnb* (deixant sense efectes la sanció imposada), doncs argumenta que: 1. la sanció imposada a la plataforma per la il·licitud de la oferta dels anunciants d'HUTs no radicava en la falta de títol administratiu habilitant d'aquests sinó en l'omissió del requisit formal d'incorporar el número d'inscripció del registre a la publicitat, pel que es tracta d'una il·licitud administrativa purament formal (i allunyada del regulat a l'art. 3.4.i de la Directiva 2000/31/CE); és a dir, la inscripció no és títol habilitant de l'activitat turística (i la publicitat del número de registre no és indispensable per la legalitat de l'activitat), sinó que és una conseqüència administrativa que deriva de la presentació de la declaració responsable; 2. es trasllada al prestador de serveis unes competències

---

*hecho sancionado, no vulnera el régimen establecido en el artículo 16 de la ley 34/2002, porque no exige que la recurrente supervise la veracidad del dato consignado", F.D. 4rt de la sentència del JCA núm. 2 de València i "No es pot considerar en conseqüència que el paper de l'actora es limiti a emmagatzemar i transmetre una informació que desconeix. Al contrari, assoleix un paper actiu en el format i tràfic de les dades que impedeix l'aplicació de la clàusula d'exempció de responsabilitats sobre els continguts", FD 2n STSJ de Catalunya.*

<sup>198</sup> ECLI:ES:TSJCAT:2019:8266.

<sup>199</sup> El TS ha admès el recurs de cassació contra aquesta sentència interposat per la representació processal d'*Airbnb*, en interlocutòria de 5 de març de 2021. ECLI:ES:TS:2021:2334A.

<sup>200</sup> ECLI:ES:TSJBAL:2020:220.

inspectores vetades per l'art. 15 de la Directiva 2000/31/CE, l'exercici de les quals correspon a l'Administració.

Per l'anterior, el tribunal balear determina que en aquest cas no concorren excepcions al principi de no responsabilitat del prestador dels serveis per activitats d'allotjament de dades (FD 6è) i, a més, també argumenta que aquesta obligació d'incloure el número d'inscripció del registre a la publicitat s'inclou dins el concepte "d'àmbit coordinat" i, per tant, el control sobre aquesta activitat correspon a l'Estat d'origen (Irlanda en el cas d'*Airbnb*), sense que es donin ni s'hagin justificat cap de les excepcions a aquesta regla general (FD 7è). I conclou establint que seguint el principi de primacia del Dret de la UE, davant d'un conflicte entre el dret de la UE i el dret nacional, s'ha d'aplicar el Dret de la UE, deixant inaplicat qualsevol precepte contrari de la legislació nacional (FD 8è).

Amb arguments similars, trobem la STS núm. 1818/2020, de 30 de desembre de 2020<sup>201</sup>, la qual precisament estima el recurs de cassació interposat per *Homeaway* contra la STSJ de Catalunya núm. 751/2018, de 5 d'octubre de 2018<sup>202</sup>, que resolia en la línia de les sentències valenciana i catalanes comentades anteriorment. Aquesta determina que l'activitat desenvolupada per la plataforma digital en qüestió és la d'intermediació pròpia de la societat de la informació<sup>203</sup> i queda, per tant, regulada per la Directiva 2000/31/CE i la Llei nacional 34/2002, i no per la legislació sectorial d'allotjaments turístics (FD 9è). Aquest fet implica que el prestador de serveis de la societat de la informació d'emmagatzematge de dades està obligat a suprimir anuncis o prohibir-ne el seu accés només quan l'incompliment de l'obligació legal en el que incorrin aquests sigui notificat al prestador per part de l'Administració competent, doncs aquesta última no pot traslladar al primer la seva obligació de vigilància<sup>204</sup>.

---

<sup>201</sup> ECLI:ES:TS: 2020:4484.

<sup>202</sup> STSJ de Catalunya núm. 751/2018, de 5 d'octubre de 2018. ECLI:ES: TSJCAT: 2018:7090.

<sup>203</sup> Seguint el raonament fet per la sentència *Airbnb Ireland UC* (2019), on es determina que les prestacions addicionals que pot oferir aquesta plataforma digital són de caràcter accessori a la d'oferir o gaudir del servei principal, el d'intermediació i que, per tant, no transformen la prestació d'intermediació en una altra d'arrendament d'allotjaments vacacionals.

<sup>204</sup> I segueix dient que "*Lo cual es consecuencia de que el PSSI se encuentra regulado por la normativa propia, lo que se reconoce en la sentencia recurrida, pero no por la sectorial de turismo, lo que sólo ocurriría si se tratase de una empresa cuya calificación jurídica -en términos de la sentencia Airbnb - no fuese ya la de un PSSI sino la de una empresa turística, lo que hemos*

Així, les posicions contràries en aquests dos casos venen clarament determinades pel fet que aquestes últimes sentències han estat dictades posteriorment a la sentència del TJUE en el cas *Airbnb Ireland UC* (2019)<sup>205</sup>. En aquest sentit, la pròpia STS de 30 de desembre de 2020 estableix que "la sentència Airbnb Irlanda del Tribunal de Justícia de la Unió Europea ha suposat un important avanç en la definició del perfil dels prestadors de serveis de la societat de la informació que poden ser qualificats com a intermediaris neutres d'allotjament de dades"<sup>206</sup> (FD 8è).

#### **6.1.5. Especial referència a l'aplicació de la normativa de turisme catalana a les plataformes digitals com a prestadores de serveis de la societat de la informació i la seva interpretació en la STS de 30 de desembre de 2020**

A continuació tractarem amb més detall el raonament i la interpretació que fa el TS en aquesta sentència de 30 de desembre de 2020, atès la seva rellevància per a l'aplicació de la normativa sectorial de turisme catalana. No obstant això, creiem oportú avançar que en l'estudi de dret comparat realitzat respecte a França, la Sentència d'1 de juliol de 2021 del Tribunal Judicial de París (veure epígraf 6.4 i ss ) avança en aspectes que no aborda o no clarifica la STS de 30 de desembre de 2020 i que són rellevants en aquest estudi, aspectes en el que pot fer-ho degut a que l'estratègia és partir de que la plataforma en línia rep la consideració de prestadora intermediària de serveis del servei de la societat de la informació amb el que això implica (veure especialment epígrafs 6.4.2, 6.4.3 i 6.5).

Això darrer esdevé de la premissa respecte al tractament de la responsabilitat que tenen o no aquestes plataformes quan són prestadores d'un servei de la societat de la informació, en relació a les dades que tenen emmagatzemades a petició d'un destinatari del servei. És a dir, es pugna estratègicament per part de la defensa d'aquestes plataformes, de la manca de responsabilitat que tenen

---

*visto que no es el caso, o en supuestos de ilicitud flagrante que tampoco concurre en el presente supuesto*" FD 10è.

<sup>205</sup> Veure també la discussió d'aquesta i altres sentències a Flaquer Riutort, J. (2020). La exigencia de inclusión del número de registro turístico en las plataformas de alojamiento vacacional, *op. cit.*

<sup>206</sup> Traducció nostra.

respecte a la comercialització d'un allotjament que no tingui el número de registre corresponent.

La sentència STSJC de 13 de novembre de 2019<sup>207</sup> va avalar la resolució de la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya que va imposar a plataformes digitals com *Airbnb* l'obligació de bloquejar, suprimir o suspendre definitivament de la seva pàgina web, els anuncis turístics localitzats en aquesta CA en els quals no hi constés el NIRTC. El Tribunal va considerar que la Direcció General de Turisme de la Generalitat no nega ni prohibeix a la plataforma *Airbnb* l'exercici de la seva activitat comercial d'intermediació, sinó que l'objectiu de la mesura és que la plataforma ofereixi habitatges turístics, i només poden ser-ho els que es troben inscrits en el registre de turisme català. Dins de l'argumentació de la sentència es van introduir alguns fonaments de l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), però al moment de dictar-se la sentència del TSJC, la qüestió prejudicial no s'havia resolt i el tribunal català va considerar que els efectes de la sentència no havien de suspendre's fins que es resolgués tal assumpte pel TJUE.

En aquest sentit, la STSJC núm. 751/2018, de 5 d'octubre de 2018 ja mencionada, ha donat lloc a la STS de 30 de desembre de 2020, en el recurs de cassació presentat per la plataforma *HomeAway* -actualment *VRBO*- en contra de la STSJC anterior, la qual va decidir en favor de la resolució de la Direcció General de Turisme de la Generalitat que havia imposat a la plataforma l'obligació de bloquejar, suprimir o suspendre definitivament de la seva pàgina web, els anuncis localitzats a Catalunya en els quals no constés el NIRTC.

Certament, aquesta STS ha estat esperada i generat moltes expectatives en la doctrina, atès el necessari aclariment sobre si a una plataforma que actua com a prestadora de serveis de la societat de la informació també es troba sotmesa a la normativa autonòmica que es dicta en matèria de turisme i, en cas de ser una resposta positiva, en quina mesura es troba vinculada<sup>208</sup>.

---

<sup>207</sup> STSJ de Catalunya núm. 931/2019, de 13 de novembre de 2019. ECLI:ES:TSJCAT:2019:8266.

<sup>208</sup> Flaquer Ruitort, J. (2020). La exigencia de inclusión del número de registro turístico en las plataformas de alojamiento vocacional, *op.cit.*

El TS realitza un exercici per determinar si, en base a la jurisprudència del TJUE en l'assumpte d'*Airbnb Ireland UC* (2019), la plataforma *Homeaway Spain* desenvolupa una activitat d'intermediació de la societat d'informació. En el seu examen determina que així és en atenció al que hem desenvolupat en l'epígraf 4.2 de l'estudi i que, per tant, el règim de responsabilitat es regula pel previst a la Directiva 2000/31/CE i per la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i del comerç electrònic i no per la legislació sectorial de la legislació nacional d'allotjaments turístics. Més específicament, seguint la metodologia que hem tractat en els epígrafs 4.3 i 4.4 d'aquest estudi, el TS determina que els serveis prestats per *HomeAway Spain* són serveis d'allotjament de dades conforme al previst a l'art. 14 de la Directiva 2000/31/CE i l'art. 16 de la Llei 34/2002, que exoneren de responsabilitat a la plataforma, a no ser que el prestador de serveis tingui coneixement de que la activitat és il·lícita.

En aquest sentit, i com ja hem indicat, el TS entén que la previsió expressa en la normativa catalana que els allotjaments turístics han d'incorporar el NIRTC no és suficient per a afirmar que *HomeAway Spain* tingui coneixement efectiu que algun (o alguns) dels usuaris de la seva web no hagin inclòs en els anuncis aquest NIRTC.

D'aquesta manera, el TS estableix que correspon a l'administració catalana i no a la plataforma digital, detectar quan els subjectes obligats es trobin en incompliment de les normes administratives i declarar tal infracció perquè, partint d'això, pugui requerir a les plataformes digitals que retirin l'anunci o restringeixin l'accés d'aquest. El fonament de tal decisió es basa en el fet que les prestadores del servei d'allotjament de dades no són responsables de continguts encara que siguin il·lícits, tret que l'autoritat corresponent de la CA hagi declarat tal il·licitud, com la Direcció General de Turisme de la Generalitat d'acord a la facultat sancionadora i de restauració de la legalitat prevista en el Decret 75/2020.

En conseqüència, en l'escenari que ens ha deixat el TS, obliga a que l'Administració competent es doti de mecanismes que li permetin la detecció d'anuncis que no compleixen la legalitat vigent per, en ordre a restituir la legalitat, ordenar a les plataformes la retirada d'anuncis concrets, la qual cosa no és

incompatible amb que paral·lelament s'incoïn els oportuns expedients sancionadors als destinataris del servei d'intermediació que no han complert amb l'obligació de l'obtenció del NIRTC.

## **6.2. Legislació i jurisprudència italiana d'arrendaments de curt termini sobre habitatges d'ús turístic (*locazioni brevi*)**

En aquest apartat realitzarem un estudi comparatiu entre la normativa italiana i catalana sobre arrendaments de curta durada d'ús turístic, tenint en compte que tots dos territoris compten amb ciutats molt turístiques, com ho són Barcelona i Roma.

A Itàlia, el contracte d'arrendament de curta durada per a habitatges d'ús turístic es troba regulat en:

- Els articles 1571 et seq. del Codi Civil Italià (1942)<sup>209</sup>, que són les disposicions genèriques del contracte d'arrendament, de les quals emana la facultat per a subscriure aquest tipus de contractes a Itàlia i la seva regulació;
- La Llei 431 del 9 desembre de 1998<sup>210</sup> que estableix les normes civils i tributàries per a l'arrendament d'immobles, però en el seu art. 1.2 c) indica que la majoria de les seves disposicions, les de naturalesa civil, no són aplicables a arrendaments de naturalesa turística, quedant únicament com a aplicables les disposicions tributàries;
- L'art. 53 del Codi del Turisme italià (2011)<sup>211</sup> que indica que els arrendaments per a ús residencial amb finalitats turístiques es regeixen per les disposicions del Codi Civil en matèria d'arrendament, per tant, és un article de referència

---

<sup>209</sup> *Il Regio Decreto 16 marzo de 1942*, n. 262 "Approvazione del testo del Codice Civile", publicat a la *Gazzetta Ufficiale* n. 79 del 4 aprile 1942, disponible a: <https://www.codice-civile-online.it/>. Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

<sup>210</sup> *Legge 9 dicembre 1998*, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", publicat a la *Gazzetta Ufficiale* n. 292 del 15 dicembre de 1998, disponible a: Parlament Italia. Recuperat el 12 d'octubre de 2021.

<sup>211</sup> *Codice del Turismo, Decreto Legislativo 23 maggio 2011*, n. 79, "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonche' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprieta', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio", publicat a la *Gazzetta Ufficiale* de 20 d'agost de 2013, n.194.

que remet a una altra norma que sí conté disposicions de fons sobre arrendaments;

- L'art. 4 del Decret-Llei *núm.* 50 de 2017<sup>212</sup>, que és la peça fonamental de la regulació sobre arrendaments de curta durada sobre habitatges d'ús turístic a Itàlia, malgrat que la seva naturalesa és tributària i no civil, i les seves previsions són escasses. Estableix definicions sobre arrendaments de curta durada anomenats *locazioni brevi*, sobre la intermediació per a l'arrendament i introdueix, per primera vegada, el concepte de portals telemàtics (plataformes digitals) com a intermediaris per a l'allotjament de curta durada amb finalitats turístics i els imposa obligacions;
- L'art. 13 del Decret-Llei *núm.* 34 de 2019<sup>213</sup>, que amb la finalitat d'evitar l'evasió fiscal, estableix obligacions per a les plataformes digitals situades dins de la UE, que consisteixen a transmetre periòdicament a l'agència tributària les dades dels habitatges turístics sobre els quals realitzen la intermediació a través d'una base de dades centralitzada (*Alloggiati Web*)<sup>214</sup> que permet identificar mitjançant un codi els habitatges de lloguer turístic de curta durada. No obstant això, el registre a *Alloggiati Web*, no ha estat totalment reeixit, ja que existeixen més anuncis en la plataforma *Airbnb* que en la totalitat del registre per a totes les plataformes digitals d'allotjaments turístics<sup>215</sup>. Aquesta obligació de registre es manté, a l'art. 4 del Decret Llei *núm.* 50 de 2017, respecte als agents immobiliaris així com per als qui gestionen portals telemàtics, de reportar a la hisenda els contractes subscrits arran de la seva intermediació.

---

<sup>212</sup> *Decreto-Legge 24 aprile 2017*, n. 50, "Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo", publicat a la *Gazzetta Ufficiale* n. 95 del 24 *aprile* 2017, disponible a: *Gazzetta*. Recuperat el 6 d'octubre de 2021.

<sup>213</sup> *Decreto-Legge 30 aprile 2019*, n. 34, "Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi", disponible a: *Gazzetta*. Recuperat el 6 d'octubre de 2021.

<sup>214</sup> La base de dades es diu *Alloggiati Web*, i el seu control i gestió és exercit per la *polizia di stato*. Conté informació personal dels hostes que és compartida de manera directa per l'amfitrió de manera obligatòria, aquesta base de dades no és pública. Disponible a: *Alloggiati*. Recuperat el 10 d'octubre de 2021.

<sup>215</sup> *Camera dei Deputati, Risoluzione sulla una piattaforma digitale turistica Airbnb e la disponibilità di alloggi (e voli) low cost*, No. 7-00411, de 14 de febrer de 2020, disponible a: <http://www.infoparlamento.it/tematiche/interrogazioni-interpellanze-risoluzioni-mozioni/camera-dei-deputati-700411-risoluzione-sulla-una-piattaforma-digitale-turistica-airbnb-e-la-disponibilita-di-alloggi-e-voli-low-cost>. Recuperat el 6 d'octubre de 2021.

Abans de centrar-nos en el Decret-Llei núm. 50 de 2017, que és l'única norma que estableix definicions i obligacions especialitzades en matèria d'arrendaments de curta durada sobre habitatges d'ús turístic, hem d'indicar els antecedents i les causes de la manca d'una regulació estatal i especialitzada a Itàlia sobre aquest tema.

L'any 2021 els habitatges turístics es troben regulats, tal i com s'ha indicat, per les normes generals del Codi Civil italià sobre arrendaments, i tal regulació continua vigent per als arrendaments de curta durada d'habitatges d'ús turístic, d'acord amb una resolució del Parlament italià (2020)<sup>216</sup>. Aquesta resolució va ser propiciada per la situació causada d'una decisió prèvia de l'Assemblea Constituent de 2001<sup>217</sup>, que va atribuir la competència sobre el turisme i la indústria hotelera a les regions. Aquesta competència incloïa la de dictar les definicions, reglaments i requisits dels allotjaments turístics, raó per la qual a les regions italianes existeixen més de 40 definicions per a diferents tipus d'allotjament. Així per exemple: casa de vacances té 15 definicions diferents d'acord amb la regió on es situï l'immoble; el mateix ocorre amb *Bed & Breakfast* que compta amb 21 definicions.

Tal és la dificultat en matèria de competències regionals vs. nacionals en l'àmbit turístic, que les previsions del Decret legislatiu núm. 79 de 2011<sup>218</sup> que estableixen com classificar les tipologies d'allotjaments, entre ells els hotels, i altres característiques com els estàndards de qualitat del servei que presten, la regulació específica per als qui presten serveis d'allotjament i no encaixen en la categoria d'hotels, i les normes de publicitat en els preus en aquest sector, van ser declarades inconstitucionals d'acord amb la sentència núm. 80 de 2012 del

---

<sup>216</sup> *Ibidem*.

<sup>217</sup> *Legge costituzionale* 18 ottobre 2001, n. 3, "Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione", publicat a la *Gazzetta Ufficiale* n. 248 del 24 ottobre 2001, disponible a: [Federturismo](#). Recuperat el 6 d'octubre de 2021.

<sup>218</sup> *Decreto Legislativo* 23 maggio 2011, n. 79, "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonche' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprieta', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio", publicat a la *Gazzetta Ufficiale* n. 129 del 6 de juny de 2011, disponible a: *Gazzeta*. Recuperat el 6 d'octubre de 2021.



Tribunal Constitucional<sup>219</sup>, que reconeix la competència residual de les regions en detriment de la de l'Estat, per a legislar en matèria de turisme.

El Parlament Italià (2020) ressalta les dificultats que genera la plurilegislatió regional i s'enfoca en la necessitat de regular les plataformes digitals<sup>220</sup>, especialment, *Airbnb*, i indica la necessitat de crear una norma especialitzada que defineixi els criteris sobre el que es presumeix que l'activitat de *locazioni brevi* es realitza de manera empresarial i els límits a partir dels quals es determina la realització d'un servei hotel·ler; tenint en compte que, globalment, Itàlia<sup>221</sup> és el cinquè mercat per a aquesta plataforma digital<sup>222</sup>.

Actualment el Projecte de Llei núm. 1413 de 2019<sup>223</sup> que es troba a l'espera d'aprovació final, té com a objectiu assignar competències al govern en matèria de turisme, i establir la revisió i actualització de la legislació italiana d'acord amb les normes de la UE i internacionals sobre les diferents maneres de prestar serveis d'hostaleria i allotjament, especialment sobre com han de tributar aquests serveis i les maneres de prevenir abusos i garantir la transparència en el sector dels allotjaments turístics. Especialment ha d'esmentar-se l'art. 1.2.l)7.n) que concedeix al govern la competència de definir els criteris per a delimitar el concepte de lloguers de curt termini (*locazioni brevi*); i, l'art. 1.2.h)1. que estableix

---

<sup>219</sup> Sentència No. 80 del 2 d'abril de 2012, *Corte Costituzionale*, disponible a: [Corte Costituzionale](#). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>220</sup> Addicionalment, ha d'esmentar-se que l'article 10, paràgraf 2 ter, del Decret-Llei N.º. 83 de 2014 va concedir al Ministre de Patrimoni Cultural i Activitats i Turisme la facultat de determinar les normes mínimes i uniformes per a classificar les instal·lacions d'allotjament d'acord amb la seva capacitat i el seu ús d'acord amb les normes europees i internacionals, encara que tal facultat fins i tot no s'ha materialitzat en la creació d'una norma específica per al turisme; *Decreto-Legge 31 maggio 2014*, n. 83, "Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo", publicat a la: *Gazzetta Ufficiale* n. 125 del 31 maggio de 2014, disponible a: [Gazzetta Ufficiale](#). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>221</sup> Ha de tenir-se en compte que el Parlament Italià va realitzar aquestes declaracions en temps previs a l'expansió de la COVID-19 i dels estralls econòmics soferts per la seva causa, i que, l'any 2021, continuen propagant-se sumat a la incertesa sobre la recuperació econòmica mundial. En el cas concret del turisme, les mesures de restricció i l'ambient general de mantenir-se a resguard, han ocasionat que el turisme a Itàlia, a gener de 2021, s'hagi reduït considerablement d'acord amb l'Organització Mundial del Turisme, disponible a: <https://www.unwto.org/international-tourism-and-covid-19>. Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>222</sup> *Camera dei Deputati, Risoluzione sulla una piattaforma digitale turistica Airbnb e la disponibilità di alloggi (e voli) low cost, op. cit.*, La importància del turisme a Itàlia i el seu impacte en l'oferta de les plataformes digitals es veu reflectida en el nombre d'anuncis d'immobles publicats per a allotjaments temporals en aquesta plataforma, que, per exemple, per a l'any 2018, estaven al voltant de 340.000; Petrella, A., (2019). Turismo in Italia: numeri e potenziale di sviluppo, in Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza, *Report no. 505*, p. 86.

<sup>223</sup> *Disegni di legge, Atto Senato n. 1413, 30 luglio 2019, "Delega al Governo in materia di turismo"*, disponible a: [Senato](#). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

la reorganització i actualització de la legislació sobre les professions turístiques amb la previsió de disposicions específiques per a combatre l'exercici abusiu d'aquestes professions, dins de les quals s'inclou el seu exercici mitjançant modalitats telemàtiques, com són les plataformes digitals per a allotjaments turístics. Ha d'indicar-se que les disposicions d'aquest projecte de Llei italià estableixen facultats legislatives per al govern en matèria de turisme, però no determinen disposicions específiques per a regular els arrendaments de curt termini sobre habitatges d'ús turístic.

Si finalment s'aprova aquest Projecte de Llei núm. 1413 de 2019, el govern tindrà un ampli marge d'actuació legislativa per a crear normes harmòniques sobre turisme que s'aplicarien en tot el territori italià.

### **6.2.1. Decret-Llei italià núm. 50 de 2017: concepte de "locazioni brevi"**

Amb el Decret-Llei 50 de 2017, el Govern italià va evidenciar la necessitat d'implantar un control especialitzat per a la prestació de serveis d'intermediació sobre habitatges turístics, ja que és comú que els propietaris evadeixin impostos ocultant que la seva propietat es troba arrendada per curts períodes de temps<sup>224</sup>. El control d'aquesta economia submergida és difícil de regular, especialment quan es tracta de l'activitat d'intermediació de plataformes virtuals, que solen ser empreses amb seu social en altres estats i que no tributen en territori italià. L'anterior, resulta incongruent enfront dels operadors tradicionals del servei d'allotjament turístic que es troben profundament regulats, especialment en matèria d'impostos. El Decret-Llei núm. 50 de 2017 regula una mesura estatal centrada en evitar l'evasió d'impostos, donar-li titularitat a un recaptador de tributs amb accés directe a la informació i pagaments, i exigir-li la transmissió de dades dels contractes d'arrendament que es realitzen quan en tingui coneixement la plataforma digital a través de la seva intermediació<sup>225</sup>.

---

<sup>224</sup> Mories Jiménez, M.T. (2017). La polémica implantación del nuevo régimen fiscal *per locazioni brevi* en Italia: nuevas obligaciones para los intermediarios y las plataformas de alojamiento. *CIRIEC Revista Jurídica*, 31, 5.

<sup>225</sup> *Ibidem*, pp. 39-40.

Així, l'art. 4 del Decret-Llei núm. 50 de 2017<sup>226</sup>, regula la situació dels arrendaments turístics de curta durada a Itàlia en matèria tributària i estableix que, quan aquests tipus de contractes siguin inferiors a 30 dies, hauran de comunicar-se a les agències tributàries pels agents immobiliaris o pels portals telemàtics que presten serveis d'intermediació per a l'allotjament, que queden obligats a realitzar les retencions pertinents i pagar-les directament a les agències tributàries. Si bé es reitera que la naturalesa d'aquest instrument és tributari i no civil<sup>227</sup>, preveu definicions importants sobre arrendaments de curta durada i portals telemàtics, que han servit com a paràmetre per a identificar la correcta qualificació d'un allotjament turístic com a "lloguer de curta durada" o *locazioni brevi* i excloure-ho de l'activitat dels hotels o una altra activitat empresarial similar<sup>228</sup>.

El primer concepte que hem de tenir en compte és el de *locazioni brevi* (arrendaments curts) que, d'acord amb el Decret-Llei núm. 50 de 2017, consisteix en:

- lloguer de béns immobles residencials per a ús no residencial;
- per un màxim de 30 dies;
- per part de persones físiques actuant fora de la seva activitat professional i;
- de manera directa o a través d'un portal telemàtic.

Sobre aquest concepte, que es regula per a determinar el tipus d'impost d'acord amb l'activitat comercial realitzada, serveix per a diferenciar l'habitatge turístic d'altres tipus d'allotjament, ja sigui perquè excedeixen el termini assenyalat en la norma o perquè la naturalesa de l'activitat no permet incloure-la en aquesta categoria. D'acord amb el Decret-Llei núm. 50 de 2017, la *locazione breve* es realitza en un habitatge turístic en el que es preveu subministrament de roba de

---

<sup>226</sup> Legge 21 giugno 2017, n. 96, "Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo", publicat a la Gazzetta Ufficiale n.144 del 23 de juny de 2017, canvia l'estatus legal del Decret-Llei N° 50 de 2017 de decret-llei a llei, tot i que manté el mateix nom i introdueix algunes modificacions.

<sup>227</sup> Nicotera, L. (2017). La disciplina delle locazioni brevi ad uso turistico. *Rivista italiana di Diritto del turismo*, 25-26, 276.

<sup>228</sup> Sentència núm. 4451 del 2 de novembre de 2019, *Commissione Tributaria Regionale Di Lombardia*, disponible a: [Giustizia tributaria](#). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

llit i serveis de neteja, i el seu arrendatari ha de tractar-se d'una persona física actuant fora de la seva activitat professional (acostuma a ser un turista), que ha subscrit el contracte d'arrendament, directament amb el propietari o a través d'un agent immobiliari o a través d'un portal en línia que actuï com a intermediari.

El Decret-Llei núm. 50 de 2017 no especifica altres requisits per al contingut del contracte de *locazione breve*, per tant, ha de regir-se pel que s'estableix en el Codi Civil italià, i en cas que existeixi una *lex specialis*, es preferirà aquesta enfront de la norma general<sup>229</sup>.

L'especificitat i novetat d'aquest decret-llei de 2017, ve donada per la definició de portal en línia o plataforma d'intermediació i d'algunes obligacions que han de complir, sota pena de sanció. Respecte de la definició de "portal en línia o plataforma d'intermediació" els preveu com a subjectes que exerceixen una activitat immobiliària o d'intermediació. Sobre això últim, es tracta de subjectes que posen en contacte a persones que desitgen llogar el seu immoble amb persones que busquen un habitatge per a llogar-lo<sup>230</sup>. Aquest article els imposa obligacions sobre l'informe de dades dels hostes i de retenció del 21% sobre el preu total de l'arrendament.

Respecte a les obligacions previstes al Decret-Llei núm. 50 de 2017, aquestes van ser represes i aclarides pel Tribunal Administratiu Regional de Lazio<sup>231</sup> que va resoldre un recurs presentat per la plataforma digital *Airbnb* on va sol·licitar l'anul·lació de les obligacions regulades per als operadors de portals en línia. En concret, les consagrades a l'art. 4 del Decret-Llei núm. 50 de 2017, que consisteixen en: recollida i transmissió d'informació de les dades dels contractes d'intermediació que celebra i també els d'arrendament; l'obligació d'actuar com a gestor fiscal o agent retenidor dels impostos relatius als contractes d'arrendament sobre els quals gestiona el pagament i l'obligació de designar un

---

<sup>229</sup> Pilot, M. (2021). *Affitti brevi e bed and breakfast*. Giuffrè Francis Lefebvre, 1a ed, 13.

<sup>230</sup> *Ibidem*, p. 88.

<sup>231</sup> Sentència núm. 2207 del 18 de febrer de 2019, *Tribunale Amministrativo Regionale: Lazio*, disponible a: [https://dejureit.ezproxy.unicatt.it/#/ricerca/giurisprudenza\\_documento?idDatabank=4&idDocMaster=7824114&idUnitaDoc=0&nVigUnitaDoc=1&isCorrelazioniSearch=true](https://dejureit.ezproxy.unicatt.it/#/ricerca/giurisprudenza_documento?idDatabank=4&idDocMaster=7824114&idUnitaDoc=0&nVigUnitaDoc=1&isCorrelazioniSearch=true). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

representant legal si l'operador de portals en línia no té un representant legal resident a la UE.

*Airbnb* va basar el seu recurs en que les obligacions de l'art. 4 del Decret-Llei núm. 50 de 2017, generen restriccions de caràcter operatiu i funcional que obstaculitzen injustificadament la seva activitat en el mercat, com per exemple haver de reportar a l'agència tributària cada contracte nou que es realitzi sota la seva intermediació. Addicionalment, *Airbnb* considera que les mesures imposades són discriminatòries respecte del model de negoci de plataformes digitals com la seva plataforma i concedeix un avantatge als intermediaris immobiliaris que no intervenen en el pagament, que es reflecteix en una menor càrrega administrativa. Finalment, *Airbnb* va aduir que la Directiva 2015/1535/UE i la Directiva 2000/31/CE preveuen l'obligació de notificar a la Comissió Europea amb anterioritat la imposició d'obligacions a les prestadores de la societat de la informació, la qual cosa no es va realitzar.

El Tribunal Administratiu Regional de Lazio va desestimar el recurs inicial i respecte d'uns certs fets i pretensions es va declarar incompetent per a conèixer del cas concret. Tenint en compte que l'argumentació del tribunal es va basar en el fet que les pretensions d'*Airbnb* estaven mal encausades perquè havia mancat l'interès respecte de l'acte impugnat, no existien causals de discriminació perquè la mesura s'aplicava de manera igualitària, per a evitar l'evasió fiscal en aquest sector i no per a restringir l'activitat d'*Airbnb*. Considera que tampoc es van violar les disposicions de la Directiva 2015/1535/UE ja que, l'obligació de notificar de manera prèvia a la Comissió Europea es refereix a la imposició de mesures tècniques que obstaculitzin l'activitat de les prestadores de serveis de la societat de la informació, encara que es tracti de disposicions fiscals o financeres tal i com assenyala el seu art. 5. El Tribunal Administratiu Regional de Lazio, va justificar la seva decisió fonamentant-se en la voluntat expressa del legislador<sup>232</sup> i va indicar que les disposicions del Decret-Llei núm. 50 de 2017 no obstaculitzen l'activitat d'*Airbnb* o eviten el consum dels seus serveis, tampoc tenen cap caràcter que incentivi o promogui la contractació dels seus serveis, perquè només es tracta d'una manera de recaptar impostos sobre el contracte

---

<sup>232</sup> Pilot, M. (2021). *Affitti brevi e bed and breakfast*, op. cit., p. 98.

d'arrendament. Per aquestes raons, el Tribunal Administratiu Regional de Lazio va considerar, a més, que no existia la necessitat de plantejar cap qüestió prejudicial al TJUE.

*Airbnb* va impugnar aquesta sentència del Tribunal Administratiu Regional de Lazio davant el *Consiglio di Stato*<sup>233</sup>, que sí va considerar que era necessari plantejar una petició de decisió prejudicial al TJUE, ja que en aquest cas concret era necessari la interpretació sobre les disposicions de l'article 4, apartats 4, 5 i 5 bis, del Decret-Llei núm. 50 de 2017, respecte de si aquesta norma es troba en contradicció amb el TFUE i amb les Directives 2015/1535, 98/34, 2000/31, 2006/123 i 98/34. Els arguments d'interpretació plantejats pel *Consiglio di Stato* es basen en si les normes nacionals que traslladen a una empresa les obligacions de recaptació d'impostos per raó de la ineficiència d'un Estat en la recaptació són contràries o no als principis fonamentals del Dret de la UE.

El TJUE va declarar inadmissible l'any 2020<sup>234</sup> aquesta petició de decisió prejudicial per no trobar-se dins dels paràmetres del reglament de procediment per a sol·licitar-la, en general per la falta de precisió respecte a la sol·licitud d'interpretació de les normes de la UE i especialment, perquè no es va descriure la naturalesa del servei de la societat de la informació, no es va fer referència sobre la norma de la qual es pretén la interpretació del TJUE, ni es va analitzar el vincle entre aquesta i la normativa nacional i, finalment, perquè tampoc es va assenyalar específicament quins són els principis de la UE que el remitent considera objecte d'interpretació per a verificar el seu compliment en el cas concret.

El TJUE encara que va considerar inadmissible la sol·licitud, aclareix que en qualsevol moment el tribunal remitent pot tornar a presentar la sol·licitud de qüestió prejudicial que serà acceptada sempre que compleixi amb els requisits en el reglament de procediment del TJUE. Així doncs, al gener de 2021, el *Consiglio di Stato* va plantejar novament la petició de decisió prejudicial al

---

<sup>233</sup> *Il Consiglio di Stato*, Ordinanza N. 06219/2019 disponible a: [Neldiritto Italia](#). Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>234</sup> As. C-723/19, de 30 de gener de 2020. ECLI:EU:C:2020:509, *Airbnb Ireland UC, Airbnb Payments UK Ltd vs Agenzia delle Entrate*.

TJUE<sup>235</sup>, amb els canvis sol·licitats i, actualment, es troba en el procés de ser admesa per aquest tribunal<sup>236</sup>.

### **6.2.2. Comparació entre la legislació italiana i la catalana per a arrendaments d'habitatge d'ús turístic**

El primer que cal recalcar respecte d'ambdues normatives és que tant el Decret-Llei núm. 50 de 2017 d'Itàlia com el Decret 75/2020 de Catalunya, regulen els arrendaments de curta durada per a fins turístics i hi inclouen la regulació de les plataformes digitals que presten serveis d'intermediació per a l'allotjament, les quals són considerades per a tots els efectes prestadors de serveis de la societat de la informació d'acord a l'art. 251-1.

El segon aspecte a destacar és que, tant en el cas d'Itàlia, com en el cas de Catalunya, es va fer front a la comunicació prevista en l'art. 3.4,b). de la Directiva 2000/31/CE, és a dir, que l'Estat membre on es dicten les mesures no van notificar a la Comissió abans de l'adopció de la mesura i tampoc a l'Estat membre on el prestador de serveis de la societat de la informació té el seu establiment. Com hem vist, l'absència d'aquesta notificació en el marc dels requisits de l'àmbit coordinat és avaluada pel TJUE com una falta al degut procés que impedeix que aquestes mesures tinguin efectes davant de tercers, és a dir, a la plataforma<sup>237</sup>.

La necessitat d'aquesta notificació troba el seu fonament en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), en el qual s'indica que quan una mesura restringeix la lliure circulació dels serveis de la societat de la informació<sup>238</sup> ha de ser notificada a la

---

<sup>235</sup> // *Consiglio di Stato*, Ordinanza N. 777/2021 disponible a: <https://www.neldiritto.it/sezioni/amministrativo/18524/alla-cgue-i-limiti-applicativi-delle-misure-di-carattere-tributario-non-direttamente-rivolte-ai-servizi-di-societa-dell-informazione.html?sezione=amministrativo>. Recuperat el 18 d'octubre de 2021.

<sup>236</sup> As. C-83/21, de 9 de febrer, *Airbnb Ireland UC*, *Airbnb Payments UK Ltd vs. Agenzia delle Entrate*. En aquesta mateixa situació es troba la sol·licitud de qüestió prejudicial plantejada per la Cour Constitutionnelle de Bèlgica, que també sol·licita la interpretació de la normativa nacional, que a fi d'identificar als subjectes passius d'un impost turístic regional, obliga a les plataformes d'intermediació d'allotjaments turístics a comunicar, prèvia sol·licitud per escrit de l'Administració tributària, les dades de l'operador i els senyals dels establiments d'allotjament turístic, i el nombre de pernотacions i d'unitats d'allotjament explotades durant l'any anterior, tenint en compte que l'incompliment d'aquesta obligació porta amb si la imposició d'una multa administrativa enfront de la Directiva 2000/31/CE i l'article 56 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea; As. C-674/20, de 10 de desembre, *Airbnb Ireland UC vs. Région de Bruxelles -Capitale*.

<sup>237</sup> De Miguel Asensio, P.A. (2021). Plataformas digitales y actividades transfronterizas, *op. cit.*, 409.

<sup>238</sup> Assumpte *Airbnb Ireland UC*. Apartat 96.

Comissió, com el cas català estudiat pel TS (2020) en el que s'imposa obligacions de restricció i bloqueig d'allotjament turístics que no comptin amb el NIRTC i s'aplica fins i tot quan la disposició de la norma que estableix les restriccions sigui prèvia a la Directiva 2000/31/CE<sup>239</sup>. En el cas italià, en el qual es trasllada la facultat de recol·lecció d'impostos de l'Estat a la plataforma, només podem indicar que el tema tributari no ha estat interpretat pel TJUE en el cas *Airbnb Ireland UC* (2019), però seria possible considerar que la naturalesa de la mesura podria restringir la lliure circulació dels serveis de la societat de la informació i, per tant, tenir les mateixes conseqüències que la *Loi Hoguet* francesa en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019).

El tercer aspecte a destacar és que el decret-llei italià es tracta d'una peça normativa de naturalesa tributària que regula pocs aspectes d'aquesta mena d'arrendament i imposa algunes obligacions als intermediaris en línia com ara *Airbnb*, mentre que el decret català estableix requisits, obligacions i definicions molt més elaborades que responen a aspectes del sector de l'habitatge turístic, com aquells que faltaven per regular-se en la normativa anterior: les llars compartides. No obstant això, encara que la normativa catalana sigui més especialitzada, la definició de tots dos sobre *plataformes digitals*, que sense assenyalar-se expressament amb aquesta denominació, s'inclouren a l'art. 251-1 del Decret 75/2020 com a *intermediaris que presten serveis de la societat de la informació* per a, entre altres, facilitar el contacte entre individus i gestionar l'allotjament, concorda amb la definició de *portals telemàtics (portali telematic)* per a arrendaments de curta durada de l'art. 4 del Decret-Llei italià núm. 50 de 2017 en tant que, "connecten persones que busquen una propietat amb persones que tenen unitats immobiliàries per a llogar".

També ha d'assenyalar-se que si bé el Decret 75/2020 exigeix expressament que l'HUT ha de trobar-se en condicions d'immediata disponibilitat, en el Decret-Llei italià num. 50 de 2017 també pot extreure's que quan es tracta de *locazioni brevi*, aquests poden incloure el servei de neteja i subministrament de roba de

---

<sup>239</sup> Assumpte *Airbnb Ireland UC*. Apartat 87.



llit, per la qual cosa l'habitatge ha de trobar-se disponible i net per a l'hoste quan iniciï l'estada a l'allotjament.

En quart lloc, cal assenyalar que com a diferències més tangibles, la norma italiana considera que els arrendaments de curta durada han de ser inferiors o iguals a 30 dies i Catalunya estableix un termini màxim de 31 dies. En ambdues s'exigeix una comunicació amb les autoritats públiques referides a arrendaments curts, en el cas català el registre de l'immoble al Registre de turisme de Catalunya amb l'objectiu de mantenir un cens públic dels allotjaments turístics legals existents a Catalunya i recol·lectar dades de les empreses i activitats turístiques per a fins estadístics<sup>240</sup>, i en cas italià informar cada contracte a hisenda per a fins de retenció i pagament d'impostos.

Aquest registre català pot comparar-se amb el registre dels pisos que es destinen a lloguers turístics, creat en el Decret-Llei núm. 34 de 2019 d'Itàlia, la "Alloggiati Web", que com s'ha assenyalat anteriorment, el seu objectiu és de control fiscal, però no reflecteix la realitat al no ser efectiu el seu registre per part dels amfitrions a Itàlia.

### **6.3. Legislació i jurisprudència neerlandesa respecte al lloguer turístic d'habitatge**

En aquest apartat realitzem un estudi teòric comparatiu, en relació a la normativa catalana, respecte a la regulació en els Països Baixos, prenent com a referència la situació esdevinguda a Amsterdam, ciutat que com a capital, concentra el mercat més ampli d'una de les plataformes digitals d'allotjaments turístics més reconegudes, *Airbnb*<sup>241</sup>, en els Països Baixos.

---

<sup>240</sup> Per a efectes de recaptació d'impostos en plataformes digitals és aplicable a Catalunya la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, publicat al DOGC núm. 7340, de 30 de març de 2017 i BOE núm. 152, de 27 de juny de 2017.

<sup>241</sup> Qüestió que es constata en l'acord de la Comissió amb les plataformes d'economia col·laborativa: *Airbnb, Booking, Expedia Group i Tripadvisor*. Europa Commission: Recuperat el 19 d'octubre de 2021.

A tal efecte, es realitza un anàlisi del marc normatiu neerlandès a través dels seus antecedents i a la llum de l'entrada en vigor de la "Llei de lloguer turístic d'habitatge (*Wet toeristische verhuur van woonruimte*), de 7 d'octubre de 2020, en relació a la lluita contra els efectes secundaris indesitjables del lloguer turístic d'habitatge i les molèsties residencials"<sup>242</sup>, que modifica la Llei d'habitatge neerlandesa (*Huisvestingswet*) de 2014<sup>243</sup>.

### **6.3.1. Objectiu de la legislació neerlandesa: la lluita contra els efectes secundaris indesitjables del lloguer turístic d'habitatge i les molèsties residencials**

En el context de les plataformes digitals intermediàries dels allotjaments o habitatges d'ús turístic, les fórmules de desplaçament de la població motivades per la seva presència en el mercat turístic (turistificació) evolucionen també cap a una mena de desplaçament que no és exclusivament físic, si més no físic permanent i que evoluciona també cap a desplaçaments temporals forçats, si es pot afrontar econòmicament<sup>244</sup>, i que van units a un sentiment dels residents de sentir-se fora de lloc<sup>245</sup>. Aquest sentiment es produeix, per exemple, com hem vist en l'epígraf 2.5, a causa d'actituds incíviques com sorolls en els pisos i carrers per part dels turistes que dificulten el descans dels veïns, que els serveis de la zona estiguin destinats exclusivament als turistes, etc., provocant que inclús la filosofia de viure l'experiència de les persones locals que projecten les plataformes digitals a través de l'allotjament d'ús turístic acabi essent el desencadenant de la destrucció de la vida com es coneix pels residents d'aquella zona<sup>246</sup>. En el cas d'Amsterdam, inclús s'ha detectat en un moviment de la població que ha comportat l'augment de demanda d'habitatges socials fora del

---

<sup>242</sup> *Wet van 7 oktober 2020 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en de aanpak van woonoverlast (Wet toeristische verhuur van woonruimte)* (Stb. 2020, 460). Disponible a: Eerstekamer. Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>243</sup> *Huisvestingswet 2014*. Disponible a: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2021-07-01>. Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>244</sup> Pinkster, F., Boterman, W. (2017). When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural geographies*, 24(3), pp. 466-468.

<sup>245</sup> Freeman, L. (2006). *There Goes the 'Hood': Views of the Neighbourhood from the Ground Up*. Temple University Press, Atkinson, R. (2000). The hidden costs of gentrification: Displacement in Central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(4), 307-326.

<sup>246</sup> Lambea Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research and Practice*, 10(1), 126.

centre per part dels residents, mentre que la població immigrada roman en el nucli<sup>247</sup>.

Així, en el cas dels Països Baixos, en concret, davant de la situació en que es trobava el municipi d'Amsterdam, es van prohibir els pisos turístics en tres zones concretes: *Burgwallen-Oude Zijde*; *Burgwallen-Nieuwe Zijde* i *Grachtengordel-Zuid*. Aquesta mesura de prohibició, d'acord amb l'informe de *The City of Amsterdam's section Onderzoek, Informatie en Statistiek* (OIS; Research, Information and Statistics), que recull les dades que afecten a la ciutat d'Amsterdam i proporciona informació al govern local, va comptar amb el suport del 75% del residents<sup>248</sup>, en un moment que les dades mostraven que:

- 1 de cada 15 habitatges es destinava a pis turístic, i
- l'oferta en les plataformes digitals s'havia quintuplicat: 25.000 anuncis per mes

En la resta de zones d'Amsterdam, sí que poden destinar-se els habitatges a ús turístic, però limitat en el temps, amb el que es denomina com la “regla dels 30 dies”, per la qual es requereix un permís especial per llogar l'habitatge i que només es podrà llogar per un màxim de 30 dies a l'any.

Aquestes mesures es prenen tenint en compte el marc normatiu de la UE, en el que ens trobem que solament es pot limitar el servei, en aquest cas, el lloguer d'ús turístic, si existeix una raó d'interès general. En conseqüència, s'opta únicament per intervenir en les zones en les que l'equilibri resulta seriosament afectat.

En termes generals, el desenvolupament d'aquests tipus de mesures troben obstacles amb les qüestions competencials, especialment, municipals o locals. En aquest sentit, destaquem la Sentència del RvS (Consell d'Estat), de 29 de gener de 2020, en referència al cas d'una resident en el municipi d'Amsterdam que va ser multada amb 6.000 euros per aquest municipi per llogar la seva casa

---

<sup>247</sup> Overwater, A., Yorke-Smith, N. (2021). Agent-based simulation of short-term peer-to-peer rentals: Evidence from the Amsterdam housing market. *Urban Analytics and City Science*, 1-18, 11.

<sup>248</sup> Disponible a: <https://data.amsterdam.nl/publicaties/zoek/>. Recuperat el 27 de novembre de 2021.

ubicada a Amsterdam a través d'*Airbnb* a turistes d'EUA durant 5 dies durant el 2018, sense haver obtingut l'exempció del permís per llogar l'habitatge.

La situació era que el municipi d'Amsterdam ofería als residents l'opció d'obtenir una exempció al permís obligatori per llogar els habitatges<sup>249</sup> sempre i quan es complissin amb uns requisits, entre els quals es contemplava l'obligació de registrar l'habitatge. Cal tenir en compte que en el permís per llogar els habitatges que s'exigeix opera una ponderació d'interessos, en la que impera l'interès de contenir el parc d'habitatges si aquest és més important que els interessos que té el sol·licitant<sup>250</sup>.

El RvS neerlandès va entendre que el municipi d'Amsterdam no podia autoritzar una exempció del permís d'aquest tipus, donat que està prohibit retirar espai habitable del parc d'habitatges sense aquest permís. En conseqüència, el raonament seguit pel RvS és que no es pot multar per no haver demanat l'exempció d'un permís, sobre el qual el municipi no té competència per eximir, evidenciant-se així un dels problemes de competències als que hem al·ludit.

La problemàtica respecte a l'encaix legal de l'anterior ha volgut resoldre's a través de la controvertida "Llei de lloguer turístic d'habitatge de 7 d'octubre de 2020, en relació a la lluita contra els efectes secundaris indesitjables del lloguer turístic d'habitatge i les molèsties residencials" (*Wet toeristische verhuur van woonruimte*), que modifica la Llei d'habitatge de 2014 dels Països Baixos (*Huisvestingswet 2014*)<sup>251</sup>. Regulació que, per altra banda, recull les mesures en les que hi hagut col·laboració entre el govern d'Amsterdam i la plataforma *Airbnb* des de 2014, com és, per exemple, la retirada d'anuncis per part de la plataforma que no complissin amb la legalitat<sup>252</sup>.

---

<sup>249</sup> *MvT Huisvestingswet 2010*.

<sup>250</sup> Korthals Altes, W., Kleinhans, R., Meijers, E. (2018). Relational versus local values of cultural heritage: Tourism gentrification and governance in context, *op. cit.*, 12.

<sup>251</sup> Disponible a: [Wetten](#). Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>252</sup> Li, Y., Canelles, G. (2021). Governing Airbnb in Amsterdam and Singapore: A Comparative Study on Governance Strategies and Styles. *SAGE*, 7-8.

La Llei de lloguer turístic d'habitatge neerlandesa està en vigor des de l'1 de gener de 2021<sup>253</sup>, amb l'excepció de l'art. 1 F), que va entrar en vigor posteriorment; l'1 de juliol de 2021<sup>254</sup>. En aquest art. 1 F) trobem compresos els art. 23 a) i d) en relació a les modificacions vers la Llei d'habitatge de 2014, i que analitzarem en aquest estudi. Val a dir que, aquests articles, s'incardinen en la secció que la Llei destina al lloguer d'habitatge turístic, en el Capítol destinat a la regulació dels canvis en els parcs d'habitatge.

### **6.3.2. Comparació entre la legislació neerlandesa i la catalana per a arrendaments d'habitatge d'ús turístic**

Respecte a les qüestions que aborda la normativa neerlandesa, des de la perspectiva d'una comparativa amb la regulació catalana, en concret, trobem que:

1. S'inclou la definició de plataforma digital, definició que no trobem expressament com a tal, és a dir, com a plataforma digital, en la normativa catalana, però que sí que té cabuda, com hem vist, en el d'intermediari o intermediària d'empreses i establiments turístics. Ambdues regulacions, tenen en compte que aquestes, d'acord amb el TJUE, són prestadores de serveis de la societat d'informació.

Segons la normativa neerlandesa, la plataforma digital és l'entitat que presta un servei a la societat de la informació destinat a publicar ofertes de lloguer turístic (art. 1.a *Huisvestingswet* 2014)<sup>255</sup>. En aquesta definició, però, no s'inclou cap element que faci referència a la internacionalitat de la plataforma. La qüestió de la internacionalitat, com veurem, es contempla en el compliment de les obligacions en el marc de la lliure prestació de serveis que demana l'art. 3. 4 b) Directiva 2000/31/CE.

---

<sup>253</sup> *Besluit van 22 december 2020, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van 7 oktober 2020 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en woonoverlast (Wet toeristische verhuur van woonruimte) (Stb. 2020, 460).*

<sup>254</sup> *Besluit van 12 april 2021, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de in artikel I, onderdeel F, opgenomen artikelen 23a, derde lid, en 23d, van de wet van 7 oktober 2020 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Gemeentewet in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en woonoverlast (Wet toeristische verhuur van woonruimte) (Stb. 2020, 460).*

<sup>255</sup> La traducció és automàtica/nostra.

En el Decret 75/2020, no trobem expressament una definició de plataforma digital. Aquesta es troba inclosa en la definició d'intermediari o intermediària d'empreses i establiments turístics d'allotjament (art. 251-1 apartat primer Decret 75/2020), que recordem que engloba a: “qualsevol entitat, operador de mercat o prestador de serveis de la societat de la informació, que directament o indirectament i en qualsevol grau de participació, col·laboració o patrocini realitzi a títol oneros qualsevol de les activitats següents relacionades amb allotjaments turístics situats a Catalunya”.

Sembla que, com en el cas neerlandès, no es fa cap referència a l'element d'internacionalitat. No obstant això, com s'ha vist en l'epígraf 3.3, en l'art. 251-1 apartat segon Decret 75/2020, apareix aquesta qüestió essent aplicable la norma catalana quan aquestes actuen com a intermediàries, sense estar establertes a Catalunya, d'establiments o d'empreses d'allotjament turístic situades a Catalunya.

En conclusió, tant la normativa neerlandesa com la catalana adapten la interpretació realitzada pel TJUE en la seva definició, expressa, en el cas neerlandès, i inclosa en la definició d'intermediàries d'empreses i establiments turístics d'allotjament en el cas de la normativa catalana.

2. S'inclou la definició de “lloguer turístic”. A tal efecte, la normativa neerlandesa estableix que es tracta d'oferir un allotjament en un espai habitable mitjançant el pagament a persones que no estiguin registrades com a residents amb una adreça en el municipi en el registre bàsic de persones (art. 1. i *Huisvestingswet* 2014)<sup>256</sup>.

Tot i que en la normativa sectorial de turisme catalana no defineix el lloguer turístic, sí que, com hem vist en els epígrafs 3.2 i 3.3, tant en la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, art. 50 bis, com en l'art. 221-1 Decret 75/2020, es defineix l'HUT, entenent que, recordem, és aquell cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata. Cal recordar també que l'art. 5 de la LAU exclou expressament del seu àmbit d'aplicació “La cessió

---

<sup>256</sup> La traducció és automàtica/nostra.

temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzat o promocionat en canals d'oferta turística o per qualsevol altra manera de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística”.

3. Es dota als municipis de les competències necessàries per disposar d'eines que permetin, entre d'altres, en les seves ordenances:

- a) determinar el nombre de dies pels quals es pot llogar un habitatge en lloguer turístic;
- b) si cal informar o no cada cop que es lloga;
- c) la prohibició d'utilitzar un espai residencial que es reculli en l'ordenança municipal en una categoria designada per preservar o mantenir el parc d'habitatges o d'habitabilitat residencial, per una modalitat de lloguer turístic, sense indicar el número de registre en cada oferta de l'espai residencial per lloguer turístic o
- d) si es pot obtenir una exempció al permís;

Es tracta doncs de dotar de competències i eines que tenen per objecte promoure, tal i com s'estableix en el breu preàmbul de la *Wet toeristische verhuur van woonruimte*, la uniformitat i l'exigibilitat per controlar els efectes secundaris no desitjats del lloguer turístic en l'espai habitable i abordar les molèsties residencials.

4. Estableix les obligacions de les plataformes. Com s'ha indicat, l'entrada en vigor de les modificacions introduïdes per la *Wet toeristische verhuur van woonruimte* a la *Huisvestingswet* 2014, entren en vigor en tempos diferenciats. Això esdevé així, atès que, en el cas neerlandès, es tenen en compte les obligacions del Dret de la UE respecte a la intenció d'introduir mesures nacionals que influeixen en les activitats de les plataformes digitals que presten un servei d'intermediació de la societat de la informació i que poden afectar a la lliure prestació del servei quan estan establertes en un Estat membre distint al que es presta el servei. És a dir, en compliment del mandat de l'art. 3.4 b) Directiva

2000/31/CE en atenció a que pel legislador neerlandès es troben compreses en l'àmbit coordinat definit a tal efecte per la Directiva 2000/321/CE.

Per tant, respecte a la introducció d'aquestes mesures, caldrà tenir en compte en el moment d'establir legislativament les obligacions dirigides a les plataformes digitals, si aquestes plataformes estan o no establertes en un altre Estat membre. Així, mentre que en el cas de plataformes digitals d'habitatge turístic, quan la plataforma digital té l'establiment en el mateix Estat membre en el que es troba l'immoble, no es precisa de la notificació de les mesures nacionals<sup>257</sup>, en el cas de que no ho estiguin, d'acord amb el que preveu l'art. 3.4 b) segon guió de la Directiva 2000/31/CE<sup>258</sup>, esdevé necessari notificar a la Comissió i als Estats membres on es troben establertes les prestadores del servei de la societat de la informació, en ordre a que aquests vetllin per tal que aquestes mesures siguin necessàries per satisfer raons imperioses d'interès general<sup>259</sup> (veure epígraf 5.1).

Com hem vist, la manca de notificació, atesa la interpretació que realitza el TJUE en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019), no és una mera qüestió d'informació, al tractar-se d'una exigència processal de caràcter substantiu que afectarà a la oposició que pugui efectuar-se davant de particulars<sup>260</sup>.

En el cas neerlandès, efectuada l'oportuna notificació, la Comissió i els Estats membres no han presentat objeccions i l'article 23 a) i d) *Huisvestingswet* 2014, que ens afecten especialment en aquest estudi, van entrar en vigor el juliol de 2021.

Doncs bé, tal i com s'ha anunciat, aquests articles de la normativa neerlandesa afecten directament a mesures que vinculen a les plataformes digitals.

L'art. 23 a) *Huisvestingswet* 2014 en el seu punt tercer estableix la prohibició de publicar anuncis sense el número de registre quan l'ordenança municipal estableixi la prohibició d'utilitzar un espai residencial en una categoria designada per preservar o mantenir el parc d'habitatges o d'habitabilitat residencial per una

---

<sup>257</sup> De Miguel Asensio, P.A. (2021). Plataformas digitales y actividades transfronterizas, *op. cit.*, 408.

<sup>258</sup> Assumpte *Airbnb Ireland UC*, apartat 89.

<sup>259</sup> Assumpte *Airbnb Ireland UC*, apartat 91.

<sup>260</sup> Assumpte *Airbnb Ireland UC*. Apartats 94 a 96.



modalitat de lloguer turístic. Si tenim en compte que la plataforma digital com a intermediària és qui publica l'anunci i que segons l'apartat segon del mateix article, qui ofereix l'habitatge és qui ha de sol·licitar el número de registre, la plataforma digital es veu obligada a no publicar l'anunci en el cas que no es proporcioni el número de registre. Així doncs, entenen que l'obligació legal de la plataforma de no publicar afavoreix que la persona que oferta l'habitatge no pugui publicar-ho sense haver obtingut el número de registre, ja sigui inclús per desconeixement, evitant-se així també, com s'indica expressament en la Carta del Ministre d'Habitatge neerlandès dirigida a la Càmera de representants<sup>261</sup>, que sigui el municipi qui hagi de perseguir els anuncis en la plataforma digital demanant les dades de la persona que oferta sense número de registre.

La regulació catalana no s'allunya del que en aquest sentit preveu la normativa neerlandesa quan en l'art. 73.5 Llei 13/2002 fixa que el número d'inscripció dels allotjaments turístics en el Registre de Turisme de Catalunya ha de constar en tota mena de publicitat, promoció o comercialització, en els quals s'inclouen els HUTs. En consonància, en el seu desenvolupament, l'art. 251-2 apartat segon Decret 75/2020, el qual estableix el règim jurídic i de les responsabilitats dels intermediaris i les intermediàries d'empreses turístiques d'allotjament, regula que estan obligades a "constatar que qui sol·liciti la inserció d'anuncis, ofertes o reclams publicitaris disposa del NIRTC o bé del número provisional, i d'abstenir-se d'inserir-la si li manca" i a "L'obligació de fer constar en la comercialització i en tota mena de publicitat que els anunciï que disposa dels números corresponents que preveu el paràgraf anterior, i la prohibició de fer publicitat sense fer constar algun dels números esmentats".

Així doncs, bàsicament, la diferència que trobem és que mentre que en el cas neerlandès s'ha fet la notificació que preveu l'art. 3.4 b) Directiva 2000/31/CE, no ha estat així en el cas català. En el cas de Catalunya, al contrari del que s'ha previst en els Països Baixos, no s'ha considerat que aquesta sigui una qüestió que limiti la lliure prestació de serveis en atenció a l'àmbit coordinat definit per la

---

<sup>261</sup>Disponible a: Eerstekamer. Recuperat l'1 d'octubre de 2021.

referida Directiva i que, per tant, hagi de ser objecte de comunicació, en tant que no s'imposa cap requisit per l'exercici de l'activitat.

En atenció al mandat que conté l'art. 73.5 Llei 13/2002, la Direcció General de Turisme de la Generalitat ha imposat sancions a plataformes com *Airbnb* o *Homeaway* en tant a l'obligació de bloquejar, suprimir o suspendre definitivament de la seva pàgina web, els anuncis en els quals no consti el número d'inscripció en el Registre de Catalunya.

Ambdues han donat lloc, com hem vist, a pronunciaments judicials: la STSJ de Catalunya, de 13 de novembre de 2019 i la STSJ de Catalunya, de 5 d'octubre de 2018, que a favor de les sancions imposades, aporten criteris que aborden l'exoneració de responsabilitat, en el sentit que, d'acord amb l'establert a l'art. 14 Directiva 2000/31/CE, aquesta no opera quan l'intermediari coneix el caràcter il·lícit de la informació, entenent que una plataforma diligent ha de conèixer si en un determinat territori la comercialització turística d'un allotjament precisa de la seva inscripció en el registre corresponent. Qüestió que, com hem vist, no sustenta el TS en la STS de 30 de desembre de 2020 i que també resulta contrària, segons la seva interpretació, a la prohibició d'obligacions generals de supervisió de dades o de recerca activa fets o circumstàncies que indiquin activitats il·lícites establerta en l'art. 15 Directiva 2000/31/CE (veure epígraf 6.1.5).

Tornant de nou al sistema neerlandès, aquest es complementa amb l'art. 23 d) *Huisvestingswet* 2014 que preveu l'obligació d'informar respecte a les prohibicions a les que s'hagin acollit els municipis segons el que disposen els articles 23 a) paràgraf primer *Huisvestingswet* 2014 (en referència a la necessitat d'una ordenança municipal que reculli la mesura i el número de registre) i l'art. 23 b, paràgrafs primer i segon *Huisvestingswet* 2014 (en referència a la determinació del nombre de dies pels quals es pot llogar un habitatge en lloguer turístic a l'any i l'obligació de comunicació a les autoritats municipals), qüestió que podria adoptar-se en la normativa catalana a efectes de complementar com la plataforma ha d'actuar de forma més proactiva a l'hora d'inserir els anuncis.

Finalment, assenyalar que l'art. 33 a) *Huisvestingswet* 2014 contempla que es pugui donar una instrucció a una plataforma digital per bloquejar l'oferta del lloguer turístic d'un proveïdor que hagi estat sancionat amb la prohibició d'un ús d'un habitatge com a lloguer turístic, sempre i quan així estigui contemplat en l'ordenança municipal d'habitatge, així com les multes administratives que poden imposar-se. Així doncs, es preveu que es pugui ordenar a la plataforma bloquejar l'oferta del lloguer turístic d'un proveïdor concret que hagi estat sancionat amb la prohibició d'un ús d'un habitatge com a lloguer turístic. Aquesta prohibició al proveïdor pot ser màxim d'1 any i pot imposar-se si en el període de 5 anys se li ha imposat una multa administrativa almenys dos cops per violació dels requisits del lloguer turístic.

En la normativa catalana, els HUTs han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment identificable per a les persones usuàries la comunicació del NIRTC i la capacitat màxima d'usuaris admesos, advertint-se que han d'indicar el NIRTC en la seva publicitat (arts. 221-2 i 241-3 Decret 75/2020), i les plataformes en línia tenen les obligacions previstes en l'art. 251-2 apartat segon Decret 75/2020, trobant-nos que també en el règim disciplinari administratiu d'activitats, serveis i subjectes turístics, s'inclouen com a subjectes els intermediaris i les intermediàries d'empreses turístiques d'allotjament, sigui quin sigui el mitjà que utilitzin, fins i tot a distància o per via electrònica, trobant-se sotmeses al règim sancionador i a la disciplina turística (art. 641-3 Decret 75/2020). Ara bé, en atenció als deures de col·laboració que tenen les plataformes com a prestadores de serveis de la societat de la informació i com a intermediàries d'acord amb l'establert al Decret 75/2020, en les ordres de retirada d'anuncis el procediment per restablir la legalitat turística rep un especial protagonisme, en les que podrien contemplar-se mesures més concretes respecte a conductes infractores reiterades per part dels proveïdors, atès el paraigües que proporciona l'art. 90 Llei 13/2002, en casos de reincidència, encara que ja sigui pròpiament en seu de règim sancionador.

## 6.4. Marc jurídic francès en matèria d'habitatge turístic (*Meublés de tourisme*)

La legislació francesa, en relació a l'arrendament d'immobles de curta durada destinada a fins turístics, al igual que d'altra legislació comparada, com la catalana i l'espanyola, la té regulada fora de la normativa general d'arrendaments d'immobles (*Loi núm. 89-462 du 6 juillet 1989 (Loi Mermaz)*), la qual s'ocupa de regular la "résidence principale", de manera que exclou expressament del seu àmbit d'aplicació l'arrendament d'habitatge turístic o d'altres arrendaments igualment de curta durada<sup>262</sup>. Així doncs, a l'arrendament d'habitatge turístic li és d'aplicació el *Code du tourisme*<sup>263</sup>, que és una llei d'àmbit estatal. És al llibre III sobre "Equipements et amédements"; en el títol II sobre "Hébergements autres qu'hôtels et terrains de camping", que s'ocupa al Capítol 4, secció 1: "Meublés de tourisme (articles L324-1 à L324-2-1)". Veurem que aquesta norma fa una remissió a un altre codi (*Code de la Construction et de l'habitation*), qüestió important a efectes de la doctrina del TJUE i de la pròpia jurisprudència francesa, quant a la no vulneració del dret de la UE. Els dos codis francesos esmentats legitimen als municipis que compleixin determinades característiques a dictar normes sobre aquests *meublés de tourisme*, habilitació que també és important en relació a la determinació de la conveniència d'aquest dret local que dicta normes respecte les quals es planteja si són restrictives a la lliure prestació de serveis en el mercat interior de la UE.

Així, les principals normes franceses d'àmbit estatal que s'ocupen de regular la matèria objecte d'estudi són:

- *Code de tourisme* (Codi de Turisme francès): "Meublés de tourisme (articles L. 324-1 à L. 324-2-1)"

---

<sup>262</sup> Arroyo Amayuelas, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual. Dins Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (Coord.), *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. (pp. 503-560). Documenta Universitària. Universitat de Girona, 515. La *Loi Mermaz* ha estat modificada varies vegades: *Loi Duflot II (Loi Alur)* 2014, *Loi Elan* (2014), aquesta darrera regula també l'arrendament temporal, entre 1 i 10 mesos, però destinat a estudiants o professionals (*bail mobilité*). Vegeu l'estudi de la mateixa autora.

<sup>263</sup> Disponible a: [Legifrance](https://www.legifrance.gouv.fr/). Recuperat el 27 de juliol de 2021.

- *Code de la Construction et de l'habitation (CCH)*<sup>264</sup> (Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès): articles L. 631-7 al L. 631-9

El Codi de Turisme francès, en el seu article L. 324-1-1 (I), introdueix la definició i descriu les característiques principals dels habitatges turístics (*meublés de tourisme*): "Són allotjaments turístics moblats els xalets, apartaments o estudis moblats, d'ús exclusiu de l'arrendatari, que s'ofereixen en lloguer a clients transitoris que no hi fixen la residència i que realitzin una estada caracteritzada per un lloguer per dia, a la setmana o al mes"<sup>265</sup>. Destaquem d'aquesta definició, que han de ser immobles moblats, això implica la immediata disposició, és a dir, que es troba a punt per estar-s'hi. Que l'ús de l'habitatge turístic serà, exclusivament, per part de l'arrendatari, per tant, no es comparteix amb el propietari o arrendador (aquesta possibilitat, "chambres d'hôtes" també existeix, però té una regulació particular, tal i com es veurà), ni tampoc amb d'altres hostes. Remarca en què no s'hi fixa el domicili, és a dir, que és un arrendament de curta durada<sup>266</sup>, contraposat a l'arrendament d'habitatge de residència, que, com s'exposarà, fonamenta les normes "restrictives" franceses en forma d'autoritzacions prèvies per al canvi d'ús de l'habitatge.

Preveu el mateix article L. 324-1-1, en el seu (II) apartat, que cal fer una declaració prèvia davant del municipi en què es trobi l'immoble, per part de la persona que ofereix l'arrendament turístic, és a dir, el propietari, l'arrendador o una empresa gestora de l'arrendament (p.ex. una immobiliària).

Especifica la norma en el mateix article L. 324-1-1 en el (III) apartat del *Code du tourisme*, que en els municipis en què el canvi d'ús de l'habitatge [de residencial (*usage d'habitation*)] a un ús distint, en concret de curta durada, com és l'ús de

---

<sup>264</sup> Disponible a: [Legifrance](#). Recuperat el 27 de juliol de 2021.

<sup>265</sup> Traducció automàtica.

<sup>266</sup> La noció de "curta durada" emprada pel Codi de Turisme, i també pel Codi de la Construcció i de l'Habitatge, no és pacífica, per això hi ha jurisprudència al respecte. El Tribunal de Cassació francès, ha conclòs que el lloguer de més d'un cop durant el mateix any del mateix apartament moblat per un període inferior a un any (amb l'excepció dels estudiants) a clients de pas, constitueix un canvi d'ús de l'habitatge, per tant, es requereix autorització prèvia (Sentència de la Cour de Cassation, civile, Chambre civile e, 18 février 2021, núm. 19-13.191. ECLI:FR:CCASS:2021:C300198) citat a Mel, J. (2021). Location meublée de courte durée: attention à respecter la réglementation sur le changement d'usage! Victoire par KO de la Ville de Paris contre des centaines de propriétaires. *Lexbase Droit privé*, 856. Disponible a: [Lexbase](#). Recuperat el 8 de setembre de 2021.

turisme<sup>267</sup>], estan sotmesos, en aplicació al Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès (articles L. 631-7 al L. 631-9) a una autorització prèvia del Consell municipal que pot decidir de sotmetre a una declaració prèvia subjecta a registre a l'ajuntament on es localitza l'immoble.

Els municipis a què es refereix el Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès són els de més de 200.000 habitants, així com els dels departaments de Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis i el de Val-de-Marne (art. L. 631-7 CCH). Anomena expressament, les ciutats de París, Marsella i Lió (L. 631-7-1A CCH) en què l'alcaldia ha de consultar primer als barris. Es preveu excepcionalment, en determinades circumstàncies i a proposta de l'alcaldia, o per a municipis pertanyents a una zona d'urbanització continua de més de 50.000 habitants, la possibilitat de regular aquest procediment d'autorització (art. L. 631-9).

Cal afegir un tipus particular d'allotjament turístic, al que ens hem referit anteriorment, són les anomenades "chambres d'hôtes"<sup>268</sup>. Respecte aquestes, la norma (art. L. 324-1-1 (II, III i IV)) preveu una excepció a l'obligació de l'obtenció de la declaració prèvia quan l'allotjament ofert per a un període curt de temps constitueix l'habitatge principal de l'arrendador. Sí que, quan aquest allotjament es troba en un municipi que ha regulat el procediment d'autorització prèvia per canvi d'ús en què s'obté un número de registre, aleshores s'estableix un límit temporal a aquest arrendament compartit, de manera que només és possible arrendar-lo per un màxim de 120 dies l'any, però no es requereix l'autorització

---

<sup>267</sup> També preveu en l'apartat IV Bis, el requeriment de deliberació prèvia de l'ajuntament i autorització, per a canvi d'ús de local comercial a allotjament turístic. L'argument per a dita exigència, es fonamenta en que l'autorització s'emeta amb la finalitat de "protecció de l'entorn urbà i l'equilibri entre el treball, l'hàbitat, els comerços i els serveis" del municipi on es trobi el local. En l'àmbit local, a mitjans de juny de 2021, l'ajuntament de París va emetre un decret per regular la transformació de locals comercials en allotjaments turístics moblats. Aquests poden estar subjectes a autorització, amb l'objectiu de frenar el desenvolupament del lloguer en plataformes tipus Airbnb. Bazin, M.P. (2021). Tribunal judiciaire de Paris: Airbnb condamné à verser une amende de huit millions d'euros à la Ville de Paris. *Espaces*, <https://www.tourisme-espaces.com/actualites/juridique-20210707-399-tribunal-judiciaire-paris-airbnb-condamne-verser-amende-huit-millions-euros-ville-paris.html>. Recuperat el 15 de novembre de 2021.

<sup>268</sup> Arroyo Amayuelas, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual, *op. cit.*, 519 i 540.

de canvi d'ús, que sí es preveu per als habitatges turístics (*meublés de tourisme*) en aquestes mateixes localitats<sup>269</sup>.

El mateix art. L. 324-1-1 (IV) del Codi de Turisme francès preveu les sancions en forma de multa civil econòmica per no complir amb les obligacions previstes<sup>270</sup>, aquestes multes es paguen al mateix municipi<sup>271</sup>.

Continuant analitzant el Codi de Turisme francès, l'art. L. 324-2, disposa que les ofertes dels lloguers de temporada o els contractes han de ser per escrit i contenir una indicació del preu demanat, així com una descripció de l'allotjament. A continuació, estableix que: "Qualsevol oferta de lloguer esmentada al II de l'article L. 324-1-1 conté el número de declaració esmentat en aquest article [es refereix al mateix, però apartat (III) és a dir, quan l'immoble està localitzat en un municipi que preveu el procediment d'autorització prèvia per canviar l'ús de l'habitatge]." Acaba requerint que s'especifiqui si l'oferta prové d'un particular o d'un professional (a efectes tributaris).

Fonamental per al nostre estudi és el que disposa a continuació l'art. L. 324-2-1 del Codi de Turisme francès<sup>272</sup>, que preveu que les persones que contracten o

---

<sup>269</sup> Reafirmat per l'art. L631-7-1A, *in fine*, Code de la Construction et de l'habitation (CCH): "Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile."

<sup>270</sup> En concret, estan habilitats per exercir el control, els agents jurats del servei d'habitatge municipal o del departament a què es refereixen el Codi francès de la Construcció i de l'Habitatge (L324-2-1 (IV))

<sup>271</sup> Les quanties varien segons per part de qui s'incompleix l'obligació (5.000€ per l'autorització prèvia en el canvi d'ús i per tant registre; 10.000€ per als arrendadors que resideixen en l'allotjament turístic; 25.000€ per als locals comercials). Les multes són dictades pel president del tribunal judicial, sota petició de l'ajuntament del lloc on es troba l'allotjament turístic. La multa es destina al municipi.

<sup>272</sup> Art. L. 324-2-1 del Codi de Turisme francès: "Qualsevol persona que dediqui o presti la seva assistència a títol remunerat o gratuït, mitjançant una activitat de mediació o negociació o mitjançant la prestació d'una plataforma digital, en el lloguer d'un allotjament turístic subjecte a l'article L. 324-1-1 d'aquest codi i articles L. 631-7 i següents del codi de la construcció i l'habitatge informa a l'arrendador de les obligacions prèvies de declaració o autorització que preveuen aquests articles i obté d'ell, amb caràcter previ a la publicació o posada en línia de l'anunci de lloguer, una declaració jurada que acrediti el compliment d'aquestes obligacions, indicant si l'allotjament constitueix o no la seva residència principal en el sentit de l'article 2 de la Llei n° 89-462, de 6 de juliol de 1989, així com, si escau, el número de declaració obtingut en aplicació del III de l'article L. 324-1-1 d'aquest codi. Quan aquest allotjament turístic moblat estigui subjecte al mateix III, ha de publicar, en qualsevol anunci relatiu a aquest allotjament turístic, el número de declaració." Traducció automàtica/nostra.

prestin la seva assistència, remunerada o gratuïta, a través d'una activitat d'intermediació de negociació o "mitjançant la seva disposició d'una plataforma digital (*plateforme numérique*)" d'un habitatge turístic, "informa a l'arrendador de les obligacions de declaració o d'autorització regulades", i "obté de l'arrendador, abans de la publicació o de disposar en línia l'anunci d'allotjament" la declaració jurada que acrediti el compliment de les obligacions, tot indicant si l'allotjament constitueix o no el seu allotjament principal, i "en el seu cas, la declaració del número obtingut" en aplicació de l'art. L. 324-1-1 (III) (recordem que és quan hi ha un canvi d'ús de l'habitatge de residencial a turístic que segueix el procediment previst al Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès i, en el seu cas, normes municipals). És taxatiu l'article, quan indica que, en aquests casos, es publicarà "en qualsevol anunci de l'allotjament turístic [per tant, en línia o no], el número de declaració" (registre)<sup>273</sup>. Interpretem de la lletra de la norma, que aquesta obligació d'obtenir el número de la declaració que autoritza l'oferta d'habitatge turístic l'ha de realitzar el propietari/arrendador, però que l'intermediador, que pot ser una plataforma digital (juntament amb d'altres actors), on es publicarà l'anunci, cal que informi d'aquesta obligació, però el més important per al nostre estudi, és que s'exigeix que publiqui el número de la declaració en els anuncis que disposi en línia (o en un altre suport).

Destaquem, que es fa esment expressament de la possible intervenció de les plataformes digitals (*plateforme numérique*) com a intermediària en l'arrendament d'habitatges turístics; que a aquesta (juntament amb d'altres actors) se li imposen unes obligacions (informar a l'arrendador de les seves obligacions; mostrar el número de registre als anuncis dels habitatges oferts a la web de la plataforma) quan aquests allotjaments turístics estiguin subjectes a l'autorització prèvia municipal pel canvi d'ús de l'habitatge (L. 324-1-1 CT i L. 631-7 CCH).

Posteriorment, l'art. L. 324-2-1 (II) apartat, estableix les facultats que té el municipi (ajuntament) de sol·licitar informació a les plataformes digitals (o a les persones o empreses intermediàries dels habitatges turístics) respecte les dades

---

<sup>273</sup> La traducció és nostra i està adaptada al discurs.



que consten emmagatzemats, com és el nombre de dies d'allotjament, dades sobre l'arrendador, i "el número de la declaració", o si l'arrendador hi resideix<sup>274</sup>.

En cas d'incompliment de qualsevol de les obligacions previstes per als intermediaris, incloses expressament les plataformes en línia (no especifica en cap moment el domicili d'aquestes, sinó que el vincle es que gestionin les dades d'habitatges turístics situats als municipis), se'ls hi pot requerir retirar les ofertes (L. 324-2-1 (II)), així com, preveu multes civils per cada un dels habitatges turístics oferts que incompleixin les obligacions, essent competent el tribunal judicial del municipi on es troba l'allotjament.

Així doncs, el Codi de Turisme francès, distingeix i preveu obligacions d'autorització prèvia amb registre en el municipi, quan hi ha un canvi d'ús de l'habitatge (pel nostre estudi, interessa de residencial principal a turístic), i preveu obligacions per a les persones o empreses intermediàries, incloses les plataformes digitals, les quals anomena expressament.

La regulació i procediment d'autorització de canvi d'ús de l'allotjament està regulat de l'art. L. 631-7 al L. 631-9 del *Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)*, al qual es remet el Codi de Turisme francès, tal i com s'ha indicat. Aquesta regulació sobre els "canvis en l'ús i en l'ús mixt dels locals d'habitatge" dels arts. L. 631-7 al L. 631-9<sup>275</sup> es situa en el títol III, que exposa l'objectiu de la regulació: "Disposicions per a mantenir o augmentar el nombre d'habitatges". En concret estableixen que en determinats municipis (de més de 200.000 habitants)<sup>276</sup> els locals que estiguin destinats a residència<sup>277</sup> que canvien el seu

---

<sup>274</sup> També es controlen, doncs, els anuncis que hem anomenat "chambres d'hôtes" a les plataformes digitals o en altres suports o empreses, que si bé estan situats en un municipi en què es requereix l'autorització prèvia per al canvi d'ús, en aquests casos no cal el registre, però sí que es controla que no sobrepassin els 120 dies d'allotjament turístic en un any; o bé, que efectivament, hi resideixi l'arrendador que compartirà l'allotjament.

<sup>275</sup> Aquests articles van ser redactats atenent a la "*Loi ALUR*" (*Loi n° 2014-366, du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*, anomenada *Loi «ALUR»*, que tenia per objectiu regular els arrendaments que es duen a terme a través de plataformes digitals, tipus *Airbnb*, *Abritel* i d'altres. Posteriorment modificats per la *Loi n.1018-1021 du 23 novembre 2018*. Mel, J. (2021). *Location meublée de courte durée: attention à respecter la réglementation sur le changement d'usage! Victoire par KO de la Ville de Paris contre des centaines de propriétaires, op. cit.*

<sup>276</sup> I d'altres segons el previst als arts. L. 631-7, L. 631-7-1A, L. 631-9 CCH.

<sup>277</sup> Art. L631-7 CCH: "*Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres*

ús, estan sotmesos a "autorisation préalable". Acaba indicant de forma terminant, que "El fet de llogar de manera reiterada un allotjament moblat destinat a habitatge per períodes curts de temps a clients de pas que no s'hi instal·lin constitueix un canvi d'ús en el sentit d'aquest article". Per tal d'identificar aquest habitatge d'ús turístic, aquest article del Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès incideix en les mateixes característiques que el Codi de Turisme francès, en que la "cité de passage qui n'y élit pas domicile" (com reitera l'art. posterior, L. 631-7-1A CCH), així es distingeix de l'habitatge permanent o de residència de llarga durada.

Són els ajuntaments els que tenen atribuïda la competència de definir el règim d'autorització temporal de canvi d'ús i les condicions per expedir aquesta autorització, així com els criteris que utilitzaran, que poden estar relacionats: "amb la durada dels contractes de lloguer, les característiques físiques del local així com la seva ubicació en funció, en particular, de les característiques dels mercats dels locals residencials i la necessitat de no empitjorar l'escassetat d'habitatges". Aquests criteris es poden modular en funció del nombre d'autoritzacions concedides a la mateixa persona física titular (art. L. 631-7-1 A CCH). La norma estableix com a límit del canvi d'ús temporal d'habitatge a un ús diferent (com el que estudiem, el turístic) per a un període que no superi els quinze anys. També preveu que es pot recuperar l'ús anterior, i disposa que en el contracte haurà de fer-s'hi constar la temporalitat d'aquesta cessió (art. L. 631-7-1 B CCH).

---

*de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre 1er ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation."*

El Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès, també inclou la possibilitat que els municipis puguin regular una indemnització o compensació amb l'autorització prèvia per al canvi d'ús de l'habitatge. Aquesta possibilitat de compensació es justifica en els: "objectius de diversitat social, en funció especialment de les característiques del mercat de l'habitatge i de la necessitat de no agreujar l'escassetat d'habitatge." (art. L. 631-7-1 CCH)

A aquesta normativa estatal, doncs, s'hi ha d'afegir la normativa local o municipal, en el cas, quan els municipis compleixin les condicions previstes legalment, que els habilita a dictar regulacions al respecte<sup>278</sup>. Efectivament, són els ens locals (municipis) els que han d'emetre les autoritzacions de canvi d'ús de l'allotjament de residencial a turístic (o una altre ús que no sigui el residencial) i també, és l'ens municipal que n'estableix i en regula les condicions. L'exemple que destaquem, per la seva importància i la quantitat de jurisprudència que en deriva, és la regulació de la ciutat de París.

El Reglament de 2008 que va aprovar la Vila de París<sup>279</sup>, regula el procediment per sol·licitar i obtenir l'autorització del canvi d'ús, les condicions requerides que cal acomplir per a l'atorgament favorable del permís, així mateix, regulen les sancions administratives per incompliment. Però també regula una indemnització o compensació. En concret, el sistema de compensació que exigeix la normativa parisenca és, a grans trets, que el sol·licitant d'un canvi d'ús d'un immoble haurà de posar a disposició un altre immoble per a destinar-se a l'arrendament com a

---

<sup>278</sup> Es considera, doncs, que aquesta normativa local és coherent amb la Directiva 2006/123/CE de serveis en el mercat interior, ja que deriva d'una llei estatal. Per tant, és un desplegament, de manera que cal examinar el conjunt de normes nacionals i municipals. Així s'afirma de les Conclusions de l'Advocat General Bobek de l'assumpte *Cali Apartments (2020)*: "(...) Al valorar la compatibilidad de tal conjunto legislativo con el Derecho de la Unión, se ha de examinar todo su contenido, no únicamente sus niveles de forma individual. No en vano, cualquier potencial prestador de servicios de París adoptaría esta misma perspectiva, ya que lógicamente quedaría sujeto a ambos niveles legislativos, y no solo al nacional." (apartat 35). A la sentència del TJUE *Cali Apartments (2020)*, quan resol la qüestió prejudicial número 6, en que es planteja si un règim d'autorització fixat per acord municipal, s'oposa a l'art. 10.2.d)-g) Directiva 2006/123 (apartats 76 i ss); i, a la Sentència d'1 de juliol de 2021 del Tribunal Judicial de París en relació a la resolució del Consell de París de 3-5 de juliol de 2017 (FD 4.1.2).

<sup>279</sup> *Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation*, aprovat per la Junta Municipal de París, 15, 16 i 17 de desembre de 2008. La seva base jurídica és la secció 2 del capítol 1 del títol II del Llibre IV del Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès.

habitatge de residència principal (o habitatge social), de la mateixa qualitat i superfície que l'immoble respecte el qual es sol·licita el canvi d'ús, que també haurà de complir les condicions d'habitabilitat; a més a més, aquest immoble de compensació haurà d'estar situat al mateix districte que l'habitatge objecte de canvi d'ús<sup>280</sup>.

Les mesures de compensació es poden considerar extralimitades o massa exigents per la dificultat d'acomplir-les, especialment per a un particular front als grans tenidors, en quan limiten la possibilitat de canviar d'ús de residència a lloguer turístic de l'immoble a canvi d'aportar com a contraprestació un immoble similar.

En aquest punt, al ser normes internes franceses que s'apliquen al sector econòmic transnacional, i en concret, afecta a les activitats de les plataformes digitals que són considerades com a societats del servei de la informació per la UE i a qui s'aplica les directives de lliure prestació de serveis; de comerç electrònic (Directiva 2000/31/CE) i del mercat interior (Directiva 2006/123/CE), requereix comprovar si aquesta normativa interna vulnera o suposa una restricció a les normes de la UE.

A continuació, analitzarem la compatibilitat o no de les normes franceses amb el dret de la UE, analitzant la normativa i, sobretot, la jurisprudència, tant autònoma francesa com la interpretativa del TJUE, que ha estat molt important en aquest àmbit. En primer lloc, ens referirem al requeriment d'autorització prèvia municipal per als allotjaments turístics i a les condicions de compensació per al canvi d'ús de l'immoble de residencial (de llarga durada) a turístic (de pas). I, en segon lloc, en relació a l'obligació que els anuncis dels habitatges per a ús turístic oferts a les plataformes digitals continguin o no el número de registre; i si la plataforma digital té el deure o no de comprovar que el número hi sigui publicat.

---

<sup>280</sup> Regula particularitats, com per exemple, s'exigeix el doble de superfície de l'immoble de compensació en determinades àrees o districtes, tot i que no serà així si es destina a habitatge social.

#### **6.4.1. Règim d'autorització prèvia per tal d'oferir un arrendament d'allotjament turístic: contrari a la prestació de serveis de la UE?**

La norma francesa en discòrdia és la que preveu el requeriment d'autorització administrativa pel canvi d'ús de l'immoble per tal de oferir-lo en arrendament turístic, que ha estat previst al *Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)*, arts. L. 631-7 i L.651-2. Efectivament, l'obligació de sol·licitar al consell municipal una autorització prèvia pel canvi d'ús de l'immoble en determinats municipis francesos, així com la possible compensació, en concret, la prevista per la regulació parisenca, ha suscitat l'obertura de procediments judicials per part de municipis contra propietaris (o empreses gestores immobiliàries) que no havien sol·licitat l'autorització prèvia municipal, i se'ls insta a retornar els immobles a l'ús residencial (*d'habitation*), a més a més, d'imposar-los-hi multes.

Presentem el procediment més important al respecte, que arriba al tribunal de cassació francès<sup>281</sup>, davant del qual les immobiliàries propietàries d'allotjaments turístics oferts en plataformes digitals recorren, argüint que la norma francesa aplicada (L.631-7 CCH) incompleix la Directiva 2006/123/CE relativa a la prestació de serveis en el mercat interior (arts. 9 i 10). El tribunal cassacional francès (15.10.2018)<sup>282</sup> planteja qüestions prejudicials al TJUE, el qual resol en la Sentència de 22 de setembre de 2020<sup>283</sup>, en l'assumpte *Cali Apartments* (2020), que ha estat citat de forma reiterada al llarg del present informe, per ser la primera decisió sobre els allotjaments turístics com a serveis regulats per la Directiva 2006/123/CE<sup>284</sup>. Tanmateix, per afectar de forma directa a la normativa francesa, ens hi aturem de nou, encara que sigui breument.

Recordem que en el cas en concret, l'autoritat francesa va condemnar dues empreses immobiliàries propietàries d'estudis situats a París, al pagament de multes i els va ordenar la reversió dels immobles al seu ús com a habitatge de residència de llarga durada (*habitation*), perquè s'havien ofert en arrendament a

---

<sup>281</sup> La decisió recorreguda és de la *Cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 8)*, de 19 de maig de 2017. L'alcalde de la Ciutat de París va intervenir voluntàriament en el procediment.

<sup>282</sup> Cass. Civ. 3, 15 novembre 2018, n°17-26.156. ECLI:FR:CCASS:2018:C301004.

<sup>283</sup> STJUE, de 22 de setembre de 2020, C-724/18 i C-727/18, *Cali Apartments*. ECLI:EU:C:2020:743.

<sup>284</sup> L'assumpte *Cali Apartments* (2020) no aborda qüestions respecte les plataformes directament, sinó es refereix als problemes que susciten les ofertes d'allotjaments turístics, com són els efectes socials, per això, ni tant sols la plataforma digital (*Airbnb*) n'és part en el procediment.

un lloc d'Internet (a través d'una plataforma digital: *Airbnb*), i havien estat arrendats sense l'autorització prèvia municipal de canvi d'ús d'habitatge, infringint l'article L. 631-7 del Codi de la Construcció i de l'Habitatge (*CCH*) francès. Els propietaris recorren fins al tribunal de cassació, al·legant que la norma francesa vulnera la Directiva (CE) 2006/123 relativa a la prestació de serveis en el mercat interior, els arts. 4.6, 9.1.b) i c) i 10-2, en concret, l'art. L.631-7 *CCH* contravindria el principi de lliure prestació de serveis.

El Tribunal de Luxemburg qualifica el requeriment de la normativa francesa d'autorització prèvia per a posar a disposició l'arrendament d'habitatges turístics, com un "règim d'autorització" segons la Directiva (CE) 2006/123 relativa a la prestació de serveis en el mercat interior<sup>285</sup>; però justifica que aquestes normes responen a una raó imperiosa d'interès general, en concret, vinculades a l'accés a l'habitatge. Per això, la sentència estima que l'objectiu de la norma de "la lluita contra l'escassetat d'allotjament de llarga durada constitueix una raó imperiosa d'interès general" de manera que s'aplica l'excepció de l'art. 9.1.b)<sup>286</sup> que permet sotmetre a règim d'autorització per a la prestació de serveis en el mercat interior, quan es justifica per una raó imperiosa d'interès general. Així ho expressa el TJUE en la seva decisió: "permet justificar una mesura nacional que sotmet a autorització, a determinades zones geogràfiques, l'arrendament d'immobles destinats a ús d'habitatge de forma reiterada durant breus períodes de temps a clients de pas que no hi fixen el domicili".

Al llarg de la sentència es fonamenta l'imperiós interès general tot indicant que ja s'havia pronunciat respecte aquest: "el Tribunal de Justícia ja ha reconegut que les exigències de la política d'habitatge de protecció oficial i de lluita contra la pressió immobiliària, especialment quan un mercat concret experimenta una escassetat estructural d'habitatges i una densitat de població especialment alta,

---

<sup>285</sup> L'article 4, punt 6, de la Directiva de serveis defineix el règim d'autorització com a "qualsevol procediment en virtut del qual el prestador o el destinatari estan obligats a fer un tràmit davant de l'autoritat competent per obtenir un document oficial o una decisió implícita sobre l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici". (Apartat 65).

<sup>286</sup> 9.1. Directiva (CE) 2006/123 "Els Estats membres només poden supeditar l'accés a una activitat de serveis i el seu exercici a un règim d'autorització quan es reuneixin les condicions següents: b) la necessitat d'un règim d'autorització està justificada per una raó imperiosa d'interès general."

poden constituir raons imperioses d'interès general" (FD 68)<sup>287</sup>. Afegeix que la mesura adoptada pels legisladors francesos és proporcionada a l'objectiu perseguit i no s'acompliria amb una mesura menys restrictiva.

Per Aguirre-Font, la decisió del TJUE en *Cali Apartments* (2020) atorga "un important marge de discrecionalitat a les autoritats locals franceses i, en conseqüència, a la resta d'Estats membres, per entrar a regular les activitats de lloguer turístic vacacional dins dels límits de la pròpia Directiva, de conformitat amb la interpretació de la Gran Sala"<sup>288</sup>. En el mateix sentit, Pantazi, considera que la decisió proporciona una valuosa orientació per als avaluadors de les restriccions previstes en les legislacions dels Estats membres, i en concret, la validació del règim de París, que "voreja la prohibició de l'activitat en determinades zones de París". Com hem vist son varies les legislacions en dret comparat que disposen restriccions en grans ciutats a fi i efecte de combatre la falta d'habitatge, de manera que aquesta sentència del Tribunal de Luxemburg proporciona arguments per a que aquestes regulacions estiguin en consonància amb el dret de la UE<sup>289</sup>.

La *Cour de cassation* francesa, en l'assumpte iniciat al 2017, i atenent a la resposta de les qüestions prejudicials del TJUE de setembre de 2020, resol en la sentència de 18 de febrer de 2021<sup>290</sup> que l'art. L. 631-7 CCH no vulnera la llibertat de prestació de serveis europea essent justificada per una raó imperiosa d'interès general i adequada al principi de proporcionalitat. Reprodueix els

---

<sup>287</sup> Cita les sentències del mateix tribunal: d'1 d'octubre de 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07. EU:C:2009:593, (apartat 30), i de 8 de maig de 2013, *Libert i altres*, C-197/11 i C-203/11. EU:C:2013:288, (apartats 50 a 52).

<sup>288</sup> La traducció és nostra. Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulació municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo, *op. cit.* p. 29.

<sup>289</sup> Insisteix que la sentència del TJUE aporta arguments als legisladors nacionals/locals: "More specifically, Member States which wish to establish an authorization scheme for short-term accommodation services should ensure that the scheme is well justified by a public interest objective and that the restrictions do not go beyond what is absolutely necessary for this objective to be attained. In addition, the criteria for authorization schemes should fulfill the conditions set by Article 10 of the Services Directive, namely clarity, unambiguity, objectivity, transparency, accessibility and publicity. (...) Apart from the preservation of housing conditions, the restrictions are also based on other grounds, such as public security, public safety and health, or the protection of consumers and recipients of services. Consumer protection in particular is an overriding reason of public interest recognized by the Services Directive, as well as CJEU case law". Pantazi, T. (2021). Regulating short-term rentals: Joined cases C-724/18 and C-727/18 *Cali Apartments*. *Maastricht Journal of European and Comparative Law*, 28(4), 579-580.

<sup>290</sup> Cass. civ. 3, 18 février 2021, n° 17-26.156, FP-PR. ECLI: FR: CCASS: 2021:C300195.

arguments del Tribunal de Luxemburg, per acabar desestimant el recurs, i condemna a la empresa *Cali Apartments* a pagar a l'Ajuntament de París la suma de 3.000€ i les costes.

#### **6.4.2. Obligació de mostrar el número de registre de l'allotjament turístic a l'anunci de la web de la plataforma: multa de 8 milions d'euros per *Airbnb***

L'activitat de les plataformes digitals en aquest sector es caracteritza per publicitar a la web els habitatges turístics disponibles per arrendar que són penjats pels propis propietaris, sense comprovar ni garantir que els habitatges turístics que s'anuncien reuneixin els requisits i/o les condicions legals per posar-se a disposició<sup>291</sup>. Totes les responsabilitats recauen en el propietari o arrendador dels béns immobles, si bé, a la plataforma se li pot exigir la retirada d'aquelles ofertes que incompleixin la normativa de l'Estat membre de situació de l'immoble (art. 14.3 Directiva 2000/31/CE) tal i com assenyala De Miguel Asensio. Aquest autor indica que a les plataformes digitals d'intermediació no tenen perquè aplicar-se'ls les limitacions de responsabilitat segons la Directiva de comerç electrònic pel que fa als prestadors de serveis intermediaris, per això s'hauria d'apreciar “que la plataforma no es limita a una funció neutra i passiva, de mer tractament tècnic i automàtic de la informació facilitada pels usuaris - les ofertes d'arrendament- (...). També dependrà de si la plataforma coneix la il·licitud de l'activitat o la informació respecte a certes ofertes d'arrendament”<sup>292</sup>.

---

<sup>291</sup> La plataforma *Airbnb* adverteix de la necessitat de complir amb les normes locals com a “disclaimer”: “Los Anfitriones serán responsables en exclusiva de identificar, entender y cumplir todas las leyes, normas y reglamentaciones que se aplican a sus Anuncios y Servicios de Anfitrión (según se define a continuación). Por ejemplo, algunas ciudades tienen leyes que restringen su capacidad para acoger a huéspedes de pago durante períodos cortos o para prestar ciertos Servicios de Anfitrión. (...) Las penalizaciones pueden ir desde multas a otros tipos de imposiciones. Nosotros ofrecemos cierta información en nuestro Centro de Ayuda para ayudarle a identificar algunas de las obligaciones que le son de aplicación. Si tiene alguna pregunta sobre cómo se aplica la legislación local a su(s) Anuncio(s) y Servicio(s) de anfitrión en Airbnb, debe recurrir siempre a un servicio de orientación jurídica”. També en les clàusules 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.4, 7.2.3 “(...) cumplirá todas las leyes aplicables (como las de urbanismo), los requisitos fiscales y demás reglas y normativas (entre ellas disponer de todos los permisos, licencias y registros necesarios).”, 13.1, 14.1, 18. Términos de Servicios para Usuarios Europeos de Airbnb. Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>292</sup> De Miguel Asensio, P.A. (20 desembre 2019). La ordenación de las plataformas de intermediación tras la(s) sentencia(s) Airbnb, *Blog de Pedro A. de Miguel Asensio*. Recuperat 20 novembre 2021 de <https://pedrodemiguelasensio.blogspot.com/2019/12/la-ordenacion-de-las-plataformas-de.html>. Recuperat el 27 de novembre de 2021.



En aquest context normatiu de la UE, analitzem una sentència francesa que considerem trasbalsa el règim regulador i sancionador respecte les obligacions de control de la informació que contenen les plataformes digitals d'allotjament turístic en el panorama de dret comparat de la UE. Ens referim a la Sentència d'1 de juliol de 2021 del Tribunal Judicial de París, per la qual es condemna a la societat mercantil *Airbnb Ireland* a pagar una multa civil de vuit milions d'euros al municipi de París. Els fets en controvèrsia, breument, és que en la plataforma digital hi havia 1.010 anuncis<sup>293</sup> d'allotjament turístic situats a París, oferts en línia a *airbnb.fr* que no mostraven el número de registre de la declaració prèvia municipal que es requereix per a qualsevol lloguer a curt termini, tot contravenint les obligacions legals previstes als articles L.324-1-1 i L. 324-2-1 del *Code du Tourisme*.

L'Ajuntament de París considera que la demandada va desatendre el disposat a la normativa assenyalada, i denuncia la negativa, malgrat la seva capacitat tècnica existent, a establir un camp de bloqueig per imposar aquesta obligació de mostrar el número de registre, i que no ho fa per raons purament econòmiques. Sosté que la plataforma digital desenvolupa la seva activitat sota el règim de la responsabilitat de l'editor de continguts<sup>294</sup>, tot indicant que no existeix una obligació general de vigilància en virtut de l'obligació d'esmentar o fer visible el número de registre de la declaració<sup>295</sup>. Per això, la resolució del Consell de París de juliol de 2017 requereix a la plataforma que faci constar-hi aquests números de registre o que els retiri, i l'imposa multa civil com a sanció pel no compliment<sup>296</sup>.

---

<sup>293</sup> L'ajuntament de París denuncia respecte els 1010 allotjaments turístics anunciats a *airbnb.fr* que han detectat els agents jurats.

<sup>294</sup> L'Ajuntament de París, en les seves al·legacions, recorda que una sentència del jutge competent en conflictes de protecció va qualificar explícitament l'esmentada empresa [Aibnb] com a editora en el sentit de la Llei de Confiança en l'Economia Digital (LCEN) que transposa la Directiva 2000/31/CE. Tenint, doncs, un paper actiu (com ho té l'amfitrió que edita l'anunci) en la determinació del contingut.

<sup>295</sup> Seria contrari a l'art. 15 de la Directiva 2000/31/CE; *Airbnb* si considera que l'art. L. 324-2-1 del Codi de Turisme francès és una norma d'obligació general.

<sup>296</sup> Per resolució dels dies 3, 4 i 5 de juliol de 2017, l'Ajuntament de París va sotmetre els allotjaments turístics arrendats a París al procediment d'inscripció esmentat en el III de l'article L. 324-1-1 del Codi de Turisme. Les observacions realitzades entre desembre de 2018 i gener de 2019 pels agents jurats autoritzats a aquest efecte (document sol·licitant n° 2.1 al n° 2.47) donen fe que 1.010 anuncis impugnats no inclouen el número de registre.

L'Ajuntament de París és assertiu quan indica que la normativa francesa no contravé la normativa de la UE. Argüeix que la mesura nacional continguda en el Codi de Turisme francès, es fonamenta en l'ordre públic i és proporcionada, admissible en el sentit de l'art. 3.4 de la Directiva, per analogia amb l'assumpte *Calí Apartments* (2020), essent el corol·lari d'una "política destinada a conèixer i regular l'oferta de lloguer prestada per períodes curts, per lluitar contra l'excessiva pressió del sòl urbà en determinats municipis, en què hi ha una escassetat estructural d'habitatges amb una densitat de població especialment elevada, mentre que una empresa que gestiona una plataforma electrònica per a la publicació d'anuncis de lloguer d'allotjaments turístics es nega a contribuir a la defensa d'aquest imperatiu, afavorint els comportaments il·lícits dels anunciants i, accentuant l'escassetat estructural d'habitatges". Així mateix, que l'activitat de l'empresa *Airbnb Ireland* no entra dins de l'àmbit coordinat, per tant, exclou l'aplicació del règim d'exempció de l'art. 3 Directiva de comerç electrònic, ja que la llei francesa no prescriu com ha d'exercir la seva activitat i no impedeix que hi pugui accedir<sup>297</sup>.

L'empresa digital *Airbnb Ireland* presenta recurs, i d'entre d'altres, sol·licita la suspensió i que es declarin inadmissibles les peticions formulades contra ella.

En els fonaments de dret del Tribunal Judicial de París, destaquem, molt breument, només alguns aspectes per tal determinar les condicions d'aplicació de la multa objecte del litigi principal i s'examina el compliment o no de la norma francesa amb el dret de la UE:

- Si bé *Airbnb* és qualificada com a empresa de servei de la societat de la informació (STJUE 19 de desembre 2019, Directiva 2000/31/CE), i l'obligació de mostrar el número als anuncis s'inclou en "l'exercici de l'activitat d'un servei de la societat de la informació (art. 2.h Directiva 200/31/CE)" que no constitueix un requisit relatiu a l'accés a l'activitat del servei; la norma nacional francesa és efectivament un requisit que s'aplica tant als anuncis digitals com els continguts en qualsevol altre suport que exclou la categoria del requisit específicament

---

<sup>297</sup> L'Ajuntament de París demana l'aplicació de la jurisprudència de *Google* del Tribunal de Justícia de la Unió Europea per analogia per dir que és una simple declaració, com la del número de declaració en qüestió, constitueix un tràmit.

dissenyat per a la societat de la informació. (FD 4.1.1.) Considera que un tràmit administratiu (com és l'obligació de declaració) no constitueix, com a tal, un obstacle a la lliure prestació de serveis (TJUE, 3 de març de 2020, *Google Ireland Limited*, C-482/18, FD 4.1.1.2)<sup>298</sup>.

- En relació a si l'autorització prèvia que requereix l'art. L. 324-2-1 del Codi de Turisme francès, essent contrària a la Directiva 2006/123/CE, reproduïx els fonaments i arguments inclosos en la sentència *Cali Apartments* (2020) del TJUE, en que situa el requisit com a "règim d'autorització" que es fonamenta en l'interès públic relatiu a la lluita contra l'escassetat d'habitatge destinat a lloguer residencial, i per tant, es proporcional la mesura en relació a l'objectiu perseguit, ja que no es podria aconseguir amb una mesura menys restrictiva. Evidencia el tribunal que l'activitat d'*Airbnb Ireland* es desenvolupa des d'Irlanda, i que se li aplica normativa francesa.

- Especifica el tribunal respecte l'obligació de mostrar el número de registre en els anuncis: "La qüestió aquí no és una obligació de declaració per part del propi servei d'intermediació, sinó l'única transcripció del número resultant d'una declaració dels propietaris del local llogat. L'Ajuntament de París demostra que un mitjà tècnic senzill, com un bloqueig o un camp informàtic obligatori, permet a l'empresa *Airbnb Ireland*, mitjançant la seva plataforma, garantir que aquest número es publica al mateix temps que l'anunci."<sup>299</sup> Afegeix que el número és introduït per l'arrendador, i no priva a la plataforma la seva funció d'intermediària "no compromet l'ús de la seva plataforma electrònica, no afecta la seva retribució, ni els seus serveis principals o auxiliars". (FD 4.1.1.2)

Reproduïm el següent raonament, per ser fonamental en el nostre estudi:  
"L'obligació d'informar no és una prohibició de la publicació dels anuncis en qüestió, no constitueix una dificultat per a les empreses de lloguer que operen en les condicions de l'esmentada jurisprudència *Cali Apartments* sobre la base de la directiva 2006/123. L'obligació d'informar s'aplica de manera uniforme als intermediaris nacionals o als intermediaris que operen

---

<sup>298</sup> STJUE, de 3 de març de 2020, C-482-18, *Google Ireland Limited*. ECLI:EU:C: 2020:141.

<sup>299</sup> Per la seva banda, la plataforma digital argumenta que aquesta mesura que es sol·licita, obligaria a modificar radicalment la seva organització tècnica i interna. Afegeix la dificultat de que caldria diferenciar segons el municipi, en que es preveuen normes locals diferents.

des d'altres països de la Unió Europea i no fa menys atractiu l'exercici de la lliure prestació de serveis, situant els diferents intermediaris que operen en el mercat d'allotjament turístic en una idèntica posició. Per tant, la menció del número de declaració, fins i tot obligatòria, no és una restricció a la lliure circulació dels serveis de la societat de la informació. La circumstància de que una multa, fins i tot alta, la sanciona tampoc caracteritza aquesta restricció”<sup>300</sup> (FD 4.1.1.2).

- Sobre l'allotjament de dades (*hébergement*) dels arts. 14 i 15 de la Directiva de comerç electrònic, el tribunal afirma que l'activitat de la plataforma digital va més enllà d'un tractament de dades purament tècnic i automàtic, sinó que hi té un paper actiu en el coneixement o el control de les dades que emmagatzema. Conclou que *Airbnb* no pot basar-se en la limitació de responsabilitat de l'art. 14 Directiva de comerç electrònic. Incideix en què l'obligació de mencionar el número de declaració als anuncis, que introdueix l'usuari -arrendador- podria ser mitjançant un camp de bloqueig, que “no implica cap observació activa dels fitxers emmagatzemats ni cap procés d'identificació general. Al contrari, aquest text limita en l'espai la seva aplicació només a les ciutats que hagin implantat l'esmentat procediment de declaració que *Airbnb Ireland* coneix per un sistema de geolocalització i un camp de bloqueig que obliga a indicar l'adreça de l'immoble. No es refereix a una observació general sinó que es limita a un element concret, que es pot identificar i emmarcar fàcilment per un camp de bloqueig (...)”<sup>301</sup> El tribunal desestima l'argument de la demandada basat en l'incompliment de l'article 15 de la Directiva de comerç electrònic. (FD 4.1.1.3)

- En relació a la Directiva 2006/123/CE , es desestima que la norma francesa la incompleixi, per això es fonamenta amb la doctrina de l'assumpte *Calí Apartments* (2020), ja que el Codi de Turisme francès organitza un procediment especial de declaració, en concret, el de canvi d'ús regulat per el Codi de la Construcció i de l'Habitatge, que es fonamenta amb criteris objectius (criteris geogràfics o poblacionals, responent a la lluita contra l'escassetat d'habitatges)

---

<sup>300</sup> Traducció automàtica.

<sup>301</sup> Traducció automàtica.

de manera que no s'avalua les condicions individuals de canvi d'ús per a l'emissió d'autoritzacions. (FD 4.1.2)

- Respecte l'obligació als legisladors nacionals de notificar a la Comissió Europea qualsevol projecte de reglament tècnic que afecti a la lliure circulació dels serveis de la societat de la informació, així com les seves modificacions significatives, i justificar-ne la necessitat de la regulació (Directiva 2015/1535/UE sobre el procediment d'informació de regles relatives a las societats de servei de la informació) el tribunal considera que la notificació del projecte de llei d'ELAN és suficient<sup>302</sup> (FD 4.1.3.1).

- El tribunal té en compte a l'hora de valorar l'import de la multa un element de personalització relatiu a les conseqüències de l'incompliment constatat, a la conducta del seu autor<sup>303</sup>, al context general, inclòs el context econòmic en què s'inclou<sup>304</sup>, i al guany real o sospitós que pugui ser eliminat del delictes. (FD 4.2)

El mateix dia de la sentència, l'empresa *Airbnb* va anunciar que obligaria automàticament a totes les empreses d'arrendament d'habitatge turístic de París que incloguessin el número de registre als seus anuncis. Aquestes mesures s'aplicaran a d'altres ciutats progressivament<sup>305</sup>. La plataforma multinacional va iniciar un seguit de mesures fonamentades en el turisme responsable des del

---

<sup>302</sup> En aquest projecte hi havia la redacció de l'article L. 324-2-1, i tot i que es va modificar, es conclou que no són canvis significatius i que no afecten al supòsit. També s'argumenta llargament, que la remissió d'aquest article al L. 324-1-1 inclou la obligació de mostrar el número de declaració essent una reiteració formal sense que afecti al calendari d'aplicació de la llei. Acaba reblant: "la llei i els seus fonaments, que s'apliquen tant als intermediaris digitals com als que intervenen per mitjans diferents del comerç electrònic, no s'adrecen específicament als serveis de la societat de la informació, com no s'aplica l'obligació de notificació. Per tant, es desestima el motiu basat en l'incompliment de l'obligació de notificació." Traducció automàtica (FD 4.1.3.2).

<sup>303</sup> Amb duresa: "Mitjançant la publicació d'anuncis sense número de registre de les 1010 unitats d'habitatge considerats, Airbnb Ireland neutralitza qualsevol intervenció de les autoritats públiques que permeti la regulació d'aquest sector. Per tant, causa un dany irreversible a tota la comunitat mentre aquests anuncis es mantinguin publicats. Per tant, encara que la llei ja és antiga, Airbnb Ireland ha optat per excloure de facto la seva aplicació, fins i tot després d'aquesta citació. No demostra que hagi regularitzat la situació de determinats anuncis tal com invoca." (FD 4.2) Traducció automàtica/nostra.

<sup>304</sup> Conclou respecte la quantia: "L'import de la multa no només pretén aproximar el guany real o suposat d'Airbnb Ireland per efecte dels 1010 anuncis impugnats, sinó també sancionar, per part d'una empresa el balanç econòmic de la qual es basa en la prestació d'habitatge per part de parisencs, un actitud incívica que afavoreix la celebració de contractes fora del comerç."

<sup>305</sup> Bazin, M.P. (2021). Tribunal judiciaire de Paris: Airbnb condamné à verser une amende de huit millions d'euros à la Ville de Paris, *op. cit.*

febrer de 2020, amb l'objectiu de la recuperació turística, i un dels compromisos és, precisament, donar suport a les regulacions dels habitatges turístics<sup>306</sup>. La plataforma digital té un apartat sobre “Portal de la ciutat d'Airbnb” (*City Portal*), que configura com una solució pionera per a les comunitats que col·laboren amb *Airbnb*, amb cinc focus: informació sobre l'activitat d'*Airbnb* a la zona; eines per fer complir la normativa; ajuda i comunicació directa; suport als governs; i, suport a les organitzacions turístiques. En relació a les eines per fer complir la normativa, estableix que seran eines innovadores que ajuden els ajuntaments a desenvolupar i gestionar polítiques justes al lloguer de curta durada<sup>307</sup>.

#### **6.4.3. Comparació de la normativa i jurisprudència francesa amb la catalana**

El Decret català 75/2020 no regula una autorització prèvia administrativa sobre el canvi d'ús d'un habitatge, sinó que l'inici de l'activitat turística d'un habitatge es limita a una declaració responsable al municipi, amb el compliment, per part del propietari, d'unes condicions o requisits que es subjectaran a un control *ex post* per part de l'Administració turística. Per contra, la legislació francesa la qual podríem qualificar de més exigent des de la perspectiva administrativa, sí que regula un “règim d'autorització prèvia” que comporta plantejar si infringeix la llibertat de prestació de serveis; tanmateix, arrel del posicionament del TJUE en l'assumpte *Cali Apartments* (2020), es justifica aquesta limitació a la lliure prestació de serveis, perquè aquesta persegueix “raons imperioses d'interès general”, tal i com s'ha exposat. Admet, a més, el TJUE i el Tribunal de cassació francès que la regulació municipal de París, pugui exigir una compensació (disposar en arrendament de llarga durada d'un habitatge de les mateixes característiques i situació geogràfica per cada canvi d'ús a habitatge turístic), essent qualificada com una mesura proporcionada que sense aquesta no es complirien els objectius d'interès general.

---

<sup>306</sup> En les condicions de contractació de la web d'*Airbnb*, ja advertia que els usuaris han de conèixer les lleis i reglamentacions aplicables a la seva oferta d'habitatge turístic. En concret, en l'apartat 6.2, de la versió francesa, sobre “conèixer les obligacions legals” posa com a exemple: “Certaines collectivités locales, notamment des villes, exigent des Hôtes qu'ils s'enregistrent, obtiennent un permis ou un agrément avant de fournir certains Services d'hôte (...)”

<sup>307</sup> Disponible a: Airbnb. Recuperat el 7 de novembre de 2021.

Aquest ampli marge de discrecionalitat que es justifica a les autoritats franceses s'estén a la resta d'Estats membres, i per extensió a les autoritats territorials o locals, de manera que el legislador català podria preveure normes similars en la seva regulació, sempre que es justifiqués aquest interès general i la situació de tensió en l'habitatge<sup>308</sup>.

De fet, existeix jurisprudència que cita aquesta sentència *Cali Apartments* (2020), com per exemple les sentències del TSJ del País Basc i del TS que la confirma<sup>309</sup>, en què avalen les restriccions i limitacions per tal de protegir el dret constitucional de l'habitatge que justifica que el canvi d'ús residencial d'habitatge a equipament, estigui subjecte a llicència segons la legislació urbanística basca; de manera que no es disconforme l'exigència d'aquest informe urbanístic favorable al dret de la UE, sense perjudici que la normativa turística només exigeixi una declaració responsable. De l'anàlisi d'aquesta jurisprudència, Aguirre-Font conclou que cal distingir en la regulació urbanística l'ús residencial de l'ús urbanístic, ja que aquesta qualificació porta aparellada diferències quant als serveis i equipaments, i l'acompliment o no del dret d'habitatge, donat que no és el mateix una ocupació permanent d'una temporal<sup>310</sup>. Aquesta distinció és recollida expressament per la normativa francesa, que regula els habitatges turístics en dues normes diferents, una de turística i l'altre sobre habitatge. Recordem que en aquest últim codi, les normes que preveuen autorització municipal pel canvi d'ús, en determinats municipis que es troben en determinades circumstàncies socials i econòmiques -de manera que no és una norma general- du per títol ""Disposicions per a mantenir o augmentar el nombre d'habitatges".

---

<sup>308</sup> Com per exemple, el Decret 12/2017 de Galícia que possibilita a ajuntaments establir limitacions al número màxim d'HUTs per edifici o sector, avalat pel TS 625/2020, d'1 de juny de 2020, ECLI:ES:TS:2020:1296 va admetre la legalitat, fonamentat en la raó imperiosa d'interès general per limitar el número d'HUTs.

<sup>309</sup> Hi ha varies sentències del TSJ del País Basc sobre el PGOU (Pla General d'Ordenació Urbana), indiquem la Sentència 292/2019, d'11 de juny de 2019, ECLI:ES:TSJPV:2019:2007, confirmada per la sentència del TS 1550/2020, de 19 de novembre de 2020, ECLI:ES:TS:2020:3842. Veure l'acurat anàlisi d'Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulació municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo, *op. cit.*, 36-37.

<sup>310</sup> Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulació municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo, *op. cit.*, 30 i ss.

De fet, ha estat a través de la normativa urbanística, que determinades ciutats de l'Estat espanyol, com és Barcelona, han disposat normativa aplicable sobre els HUTs ubicats a la mateixa ciutat. Barcelona va aprovar el Pla especial urbanístic d'allotjament turístic (PEUAT) el 2017<sup>311</sup>, que conforma el marc normatiu al voltant del qual es regulen els criteris urbanístics i de gestió dels allotjaments turístics de la ciutat de Barcelona. El Pla distribueix o limita el número d'habitatge d'ús turístic per zones de la ciutat de Barcelona<sup>312</sup>, com s'explica a l'epígraf 5.3. El fonament del pla esmentat és la consecució d'un model urbà sostenible<sup>313</sup> i, que millori la qualitat de vida dels veïns<sup>314</sup>, en definitiva: "Per garantir el dret a l'habitatge (cap tipus d'allotjament turístic no pot substituir un habitatge), el descans, la intimitat, el benestar del veïnat i la qualitat de l'espai<sup>315</sup>. Així la Sentència del TS de 2 de juny de 2021<sup>316</sup>, sobre el pla PEUAT de Barcelona (no respecte l'actual PEUAT) confirma la STSJC núm. 302/2019 de 4 abril de 2019<sup>317</sup>, quan declara que "un pla d'urbanisme com el de la interlocutòria és un instrument legítim per a sotmetre a prèvia autorització administrativa l'exercici d'una activitat d'HUT" i "està suficientment justificada per la salvaguarda de la raó imperiosa d'interès general de facilitar l'existència d'habitatges susceptibles d'arrendaments per a la residència dels ciutadans." Per tant, podria preveure's en les normes urbanístiques de la ciutat de Barcelona restriccions a la lliure prestació de serveis.

La mateixa sentència *Cali Apartments* (2020) és utilitzada pel Tribunal de cassació francès d'1 de juliol de 2021, en un assumpte diferent en què es qüestiona no el règim d'autorització prèvia, sinó, entre d'altres, l'aplicació de la

---

<sup>311</sup> El text va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província Barcelona (BOPB), el 6 de març de 2017: [Bop](#). Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>312</sup> Vegeu el pla interactiu: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>. Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>313</sup> "Per alleujar les àrees o zones de la ciutat amb forta pressió turística" i "Per cercar l'equilibri urbà i la diversificació, que assegurin un encaix sostenible de l'activitat turística, i específicament dels allotjaments turístics, amb la resta d'activitats" <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>. Recuperat 27 de novembre de 2021.

<sup>314</sup> "Per donar resposta a la preocupació i el malestar de la ciutadania envers els fenòmens derivats del turisme, tenint en compte l'increment desmesurat i sense ordre ni control de les places d'allotjament turístic a la ciutat. <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>. Recuperat 27 de novembre de 2021.

<sup>315</sup> Disponible a: <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>. Recuperat el 27 de novembre de 2021.

<sup>316</sup> STS 779/2021, de 2 de juny de 2021. ECLI:ES:TS:2021:2337.

<sup>317</sup> ECLI:ES:TSJCAT:2019:9648.



norma francesa de forma general que obliga a les plataformes a què es mostri el número de registre de l'habitatge turístic. S'utilitzen els arguments del TJUE per justificar que les normes franceses discutides, lluiten igualment contra l'escassetat d'allotjament de llarga durada i no són normes generals, ja que l'autorització pel canvi d'ús de l'habitatge dependrà de les circumstàncies socials, econòmiques, laborals i de tensió del mercat immobiliari del concret municipi.

En aquesta mateixa sentència del Tribunal de cassació francès d'1 de juliol de 2021, tracta precisament les responsabilitats i obligacions de les plataformes digitals, i la compatibilitat amb el dret de la UE. Comprovem que la norma francesa del Codi de Turisme anomena expressament les plataformes digitals com a intermediadores, juntament amb d'altres actors (L. 324-1-1 CT i L. 631-7 CCH), així com també les introdueix el Decret 75/2020 català (art. 251-1). En una i altra normativa es deixa constància que no es regula l'accés al seu exercici (art. 251-2 Decret 75/2020) per tal de no infringir la lliure prestació de serveis, ni el seu estatus privilegiat de prestadores de servei de la informació, quan sigui el cas. La norma francesa imposa a les empreses intermediadores unes obligacions, que considera no genèriques, com és l'obligació d'informar al propietari de l'habitatge d'acomplir amb els requisits legals, i en mostrar en els anuncis que emmagatzema, el número de declaració de l'habitatge turístic de que disposarà el propietari. Aquesta obligació ha estat qüestionada per la plataforma digital *Airbnb*, després que se li requerís la inclusió d'aquests números i que retirés els anuncis.

El tribunal de cassació francès ha anat argumentant que la norma francesa no incompleix el Dret de la UE i, per tant, ratifica una multa exemplar per a la plataforma digital, per a cada un dels anuncis concrets que no mostren el número, i respecte els quals s'havia requerit prèviament la inclusió del número. Per contra, la STS de 30 de desembre de 2020 espanyol, en el cas *Homeaway*, conclou que la plataforma no ha de retirar, bloquejar o suprimir els anuncis que no disposen del número de registre de la seva web.

Cal fer-ne diferents consideracions. Considerem que el context normatiu no és tant diferent, ja que en el Decret 75/2020, preveu en el règim aplicable als intermediaris, l'obligació de fer constar en la publicitat el número de registre;

expressament indica que té l'obligació de constatar si es té el número de registre per part de qui sol·licita la inserció de l'anunci, i si manca, no inserir l'anunci, quedant prohibida la seva publicitat (art. 251-1-2 c) i d) Decret 75/2020). En ambdues normatives, queda palès que la informació que es publicarà i que emmagatzema la plataforma, és la proporcionada per l'arrendador o persona que pretén explotar l'allotjament.

La sentència francesa argumenta, com s'ha vist, que aquesta exigència de control de que hi figuri el número en l'anunci no limita ni la lliure prestació de serveis, ni és una limitació expressa a la societat de la informació, ja que es requereix a tot anunci, sigui en línia o no, i a qualsevol intermediació. Considerem que és així també en la norma catalana (art. 251-1-1 i 251-2 c)).

Així mateix, en ambdues normes es preveuen sancions econòmiques pel seu incompliment (art. L. 324-1-1 (IV) i L. 324-2-1 (II)) del Codi de Turisme francès). La diferència rau, al nostre entendre, que la multa i l'ordre de retirada dels anuncis que no disposaven del número, va ser reclamat per l'administració municipal de París, respecte a 1.010 anuncis concrets; mentre que en el supòsit català, el TS argumenta com a motiu de no imposició de les sancions, que va ser una ordre genèrica de retirada, quan és competència de l'administració catalana detectar els incompliments i declarar la infracció, per procedir a requerir a les plataformes digitals que retirin els anuncis o restringeixi l'accés.

Ara bé, d'entre els arguments del TS s'esgrimeix que la plataforma no té perquè controlar *a priori*, si hi ha aquest número a l'anunci, perquè com a prestadora de serveis d'allotjament de dades no són responsables dels continguts encara que siguin il·lícits (per no contravenir l'art. 15 de la Directiva 2000/31/CE). Certament, en el cas francès va haver-hi un requeriment específic i no genèric. No obstant això, la norma francesa, igual que la catalana preveu que a l'anunci de la plataforma s'hi mostri el número, i que la intermediària en té l'obligació. Només per requeriment posterior es pot obligar?

El tribunal de cassació francès argumenta i reitera que la plataforma controla informació que emmagatzema, que és una editora de continguts, i que té la possibilitat tècnica d'establir un camp de bloqueig per imposar la obligació de

mostrar el número de registre, al igual que d'altres dades. Encara que la normativa sigui diferent segons el municipi, la plataforma ja utilitza la localització geogràfica, ja que s'hi ha d'introduir l'adreça. Actualment a França, arrel de la setència, *Airbnb* ja requereix el número de registre en els anuncis de París. Com rebla el tribunal francès és una qüestió de voluntat de la plataforma de col·laborar amb l'administració, evitant que hi hagin contractes fora del comerç. L'administració catalana té la voluntat d'evitar també el mercat negre, i una forma de fer-ho és tenint els habitatges turístics registrats; caldria que busqués l'acord amb les plataformes perquè introduïssin aquests camps de bloqueig, però mentre es treballa en aquest sentit a nivell municipal (veure el Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i *Airbnb* de 2018 a l'epígraf 5.2), les inspeccions i els requeriments d'il·lícits concrets són les eines principals per treballar-hi.

## **6.5. Reflexions des de la perspectiva catalana atesa la visió comparada analitzada en relació a les obligacions previstes per a les plataformes digitals d'HUTs**

En els apartats anteriors s'han exposat les dificultats d'imposar obligacions als prestadors de serveis de la societat de la informació per part de les normes internes dels Estats membres, tenint en compte que aquestes han de ser compatibles amb el dret de la UE.

Així ha pogut observar-se al llarg de l'estudi, en el que s'examina l'aplicació del règim de responsabilitat que preveu l'art. 251-2 apartat segon Decret 75/2020 i la seva compatibilitat amb la Directiva 2000/31/CE, atesa la jurisprudència del TJUE en l'assumpte *Airbnb Ireland UC* (2019) i la interpretació realitzada per la STS de 30 de desembre de 2020, en referència a la incompatibilitat d'imposar obligacions generals de supervisió (art. 15 Directiva 2000/31/CE) i la problemàtica de la declaració de l'il·lícit administratiu que impliqui la aplicació d'un mínim règim de responsabilitat de la plataforma digital que presta serveis d'emmagatzematge de dades, en la que es qüestiona si la previsió de no publicar sense el NIRTC és suficient per determinar que la plataforma digital té el coneixement efectiu de que l'activitat o la informació és il·lícita (art. 14.1 Directiva 2000/31/CE).

Hem vist com la sentència del TS (2020) s'ha posicionat contràriament a la decisió del TSJC respecte de les conseqüències per incomplir l'art. 73 de la Llei 13/2002 de Turisme, en referència a què el NIRTC dels allotjaments turístics ha de constar en tot tipus de publicitat, promoció o comercialització realitzada per empreses i establiments turístics, i l'ordre general de retirada dels anuncis que no disposin d'aquest número<sup>318</sup>.

D'acord amb el TS, la justificació per anul·lar la sentència catalana, estimant així el recurs interposat per *Homeaway Spain*, ve donada per la naturalesa de la prestació del servei, que comporta que la plataforma digital sigui qualificada com una prestadora de serveis de la societat de la informació que actua com a mera intermedirària i no com una empresa turística<sup>319</sup>.

En l'actualitat, això provoca conseqüències en l'aplicació de les mesures o sancions a les plataformes digitals per part de l'autoritat de turisme catalana respecte a l'incompliment de les obligacions del Decret 75/2020, donat que la STS de 30 de desembre de 2020, aclareix que una de les raons per les quals admet el recurs de cassació és per a reafirmar, matisar o corregir la jurisprudència espanyola respecte de la responsabilitat dels prestadors de serveis de la societat de la informació, especialment en el relacionat a habitatges o allotjaments turístics, i interpreta que aquest tipus d'actuacions correctives de verificació i bloqueig o supressió de continguts per l'autoritat de turisme catalana o de qualsevol CA contra les plataformes digitals com *Airbnb* o *Homeaway (VRBO)* no tenen cabuda en termes generals pel que fa a l'exigència de supervisió i pel coneixement efectiu de que l'activitat o la informació és il·lícita.

Juntament amb l'anterior, i en ordre a promoure el procediment per ordenar el restabliment de la legalitat (art. 641-2 Decret 75/2020), tenint en compte l'art. 14.3 Directiva 2000/31/CE, en l'escenari que ens ha deixat el TS, la normativa catalana sectorial pot contemplar una prohibició de publicació sense número de registre. Ara bé, al mateix temps, l'ordre que esdevingui per a la retirada dels anuncis que concorrin en il·lícit administratiu per no haver incorporat el número

---

<sup>318</sup> També en aquesta línia, la STSJ de les Illes Balears, de 29 de abril de 2020, ECLI:ES:TSJBAL:2020:220.

<sup>319</sup> FD 7è.

de registre, precisa ser-ho per anuncis concrets, la qual cosa no és incompatible amb la incoació d'expedients sancionadors a les persones obligades o a la mateixa plataforma en cas d'incompliment (arts. 641-1 i ss.) Decret 75/2020). Així doncs, en consonància amb el que estableixen els art. 14 Directiva 2000/31/CE i 16.1 b) Llei 34/2002, s'obtidria una declaració d'il·lícit administratiu.

Una altra de les qüestions en les que incideix la STS de 30 de desembre de 2020 és que encara que existeixi una prohibició general d'imposar les obligacions assenyalades als prestadors de serveis de la societat de la informació, l'art. 15.2 de la Directiva 2000/31/CE, el seu atès 40 i l'art. 16.1 de la Llei 34/2002, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, permeten establir acords voluntaris i altres mitjans de coneixement efectiu que es pactin, amb la qual cosa es permet que el prestador de serveis per sí mateix o per conveni amb l'administració competent prevegi i acordi tals mitjans.

En aquest punt es proposaria reflexionar sobre l'exigència que les plataformes en línia incloguin camps obligatoris en els que calgui inserir el número de registre per a anunciar l'HUT. Aquesta qüestió ha estat abordada en la Sentència del Jutjat del contenciós administratiu núm. 2 de València, de 23 de novembre de 2017, en la consideració de que l'obligació que l'anunci contingui el número de registre és una obligació formal, per tant, perfectament controlable per la plataforma en línia<sup>320</sup>. Talment ho ha entès la jurisprudència francesa analitzada en l'estudi, en tant que no es demani a la plataforma que es comprovi la veracitat del número de registre. És a dir, traslladat en el cas de Catalunya, en tant que no s'exigeixi a la plataforma que comprovi en el Registre de Turisme de Catalunya si l'HUT que vol anunciar-se disposa o té un determinat número de registre, exigint-se simplement que la plataforma disposi d'un camp obligatori en el que s'hagi de transcriure el número de registre. Essent ara el moment ideal ateses les conseqüències de la recent jurisprudència francesa, en la que, entre d'altres, es considera que al tractar-se d'un requisit que s'exigeix a tot tipus d'anuncis en qualsevol suport, no és un requisit específicament dissenyat per a la prestació d'un servei de la societat de la informació, no constituint un obstacle

---

<sup>320</sup> Flaquer Riutort, J. (2020), *op.cit.*

per la lliure prestació de serveis, al·legant la jurisprudència del TJUE en l'assumpte *Google Ireland Limited* (2020) (veure epígraf 6.4.2). Altre qüestió és, com ho considerat pel cas concret de mesures que afecten a l'inici de l'activitat en l'assumpte *Airbnb Ireland UC*, la necessitat de notificació prevista en l'art. 3.4 b) Directiva 2000/31/CE, que sí ha estat efectuada, per exemple, en el cas de Països Baixos en tant al pack de les obligacions dirigides a les plataformes digitals d'habitatge d'ús turístic i també en el cas de França.

## 7. La Proposta UE de Reglament sobre la Llei de Serveis Digitals

Com a part final de l'estudi i atès l'escenari actual com hem anunciat en l'epígraf 4.1, amb el *Digital Services Act Package*, en el que comptem amb una Proposta de Reglament del Parlament Europeu i del Consell relatiu a un mercat únic de serveis digitals<sup>321</sup> (Proposta UE de Llei de Serveis Digitals).

A l'efecte d'aquesta recerca, s'exclou l'anàlisi de la Proposta de Reglament del Parlament Europeu i del Consell sobre mercats disputables i equitatius en el sector digital (Llei de Mercats Digitals), que ha d'entendre's en coordinació amb el Reglament (UE) 2019/1150 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, sobre el foment de l'equitat i la transparència per als usuaris professionals de serveis d'intermediació en línia. Certament, determinats aspectes regulats a la proposta de Llei de mercats digitals, poden ser aplicables a les plataformes digitals de molt grans dimensions, o “guardians d'accés” d'acord amb aquesta normativa, imposant-los de manera general obligacions de transparència, equitat i prohibició de pràctiques comercials deslleials. Però s'ha considerat que excedeix la seva anàlisi del concret objectiu d'aquesta recerca tenint en compte que: a) l'enfocament de la Proposta UE de Llei de Mercats Digitals és contenir i regular l'impacte de les plataformes en el mercat interior en matèria de pràctiques deslleials i establir regles clares per a la seva disputabilitat en matèria comercial, i no emfatitza o regula la dinàmica de l'activitat d'intermediació de la plataforma perquè això no creï preocupacions greus en aquesta matèria (considerant 15), tampoc la manera en com els Estats membres poden establir obligacions en matèria tècnica a les plataformes com si ho fa la proposta UE de Llei de Serveis Digitals i que afecta directament la normativa catalana objecte d'estudi; b) l'àmbit d'aplicació de la Proposta UE de Llei de Mercats Digitals (art.1) indica que s'aplicarà als serveis bàsics de plataforma prestats o oferts per guardians d'accés dins o fora de la Unió, tenint com a

---

<sup>321</sup> Proposta de Reglament del Parlament Europeu i del Consell relatiu a un mercat únic de serveis digitals (Llei de serveis digitals). COM (2020) 825 final de 15 de desembre de 2020. Disponible a: [Comision Europea](#). Recuperat el 4 d'octubre de 2021.

En el *Digital Services Act Package* també comptem amb la Proposta de Reglament del Parlament Europeu i del Consell sobre mercats disputables i equitatius en el sector digital (Llei de Mercats Digitals). COM (2020) 842 final de 15 de desembre de 2020. Disponible a: [Comision Europea](#). Recuperat el 17 d'octubre de 2021.

destinatariis a usuaris professionals establerts en la Unió o usuaris finals establerts o situats en la Unió, i en el cas dels HUTs el propietari de l'habitatge que s'ofereix per a arrendaments turístics pot no tractar-se d'un professional, amb la qual cosa s'exclouria de l'estudi als propietaris que arrenden de manera esporàdica els seus immobles, encara que aquests tinguin registre turístic i; c) la consideració o categoria de “guardians d'accés” implica de manera general que es tracti de grans plataformes, la qual cosa afecta a una part de les plataformes de la nostra recerca, encara que important, mentre que la proposta UE de Llei de Serveis Digitals té un camp d'aplicació més extens, perquè regula tots els prestadors de serveis intermediaris i no sols a les plataformes de molt grans dimensions.

A continuació analitzarem les principals qüestions que afecten a les plataformes digitals en el marc de l'estudi que es presenta; la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals. Malgrat que encara és només una proposta, podem extraure quines són les línies principals respecte a les obligacions i les responsabilitats de les plataformes en línia que s'estan plantejant i com s'adapta un règim de responsabilitat que passa per una adequada actuació de l'administració o autoritat competent en la declaració de l'il·lícit.

D'acord amb l'exposició de motius de la proposta de Reglament sobre la Llei de Serveis Digitals la UE ha evidenciat que la Directiva 2000/31/CE s'ha quedat obsoleta davant les múltiples formes de comerç electrònic existent i, en general, respecte els serveis que es presten a través d'internet. Esdevé doncs, un repte per a la legislació vigent, perquè si bé hi ha impactes negatius (apartat 2 de l'estudi), les noves tecnologies i els serveis digitals també han demostrat ser indispensables pel desenvolupament de la societat i creixement econòmic coadjuvant a l'acompliment dels objectius de desenvolupament sostenible, especialment en temps de la COVID-19 on s'ha fet indispensable la virtualitat, a l'estar restringits els canals físics de prestació de serveis<sup>322</sup>.

---

<sup>322</sup> Canales Gutiérrez, S., (2021). Progresión de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a través de la actividad de las plataformas digitales de alojamiento de uso turístico en tiempos de la COVID-19, *Congreso Nacional sobre Vivienda Colaborativa y Territorio*, organitzat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, 16 i 17 de juny de 2021.



## 7.1. Objectius i base jurídica de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals

La Proposta UE de Llei de Serveis Digitals pretén la conservació, especialització i millora dels principis essencials establerts en la Directiva 2000/31/CE. L'objectiu és adaptar la normativa de la UE a les noves i versàtils necessitats del mercat digital<sup>323</sup>, modernitzant el règim aplicable als proveïdors de serveis d'intermediació i permetent a la UE adaptar-se i respondre als nous reptes de l'era digital<sup>324</sup>.

En aquest sentit, la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals reitera la vigència de les normes de la Directiva 2000/31/CE que estableixen responsabilitats per als prestadors de servei que actuen com a intermediaris i acull en el seu contingut la interpretació realitzada pel TJUE en relació a les plataformes digitals respecte a la Directiva 2000/31/CE, per motius d'harmonització i coherència del Dret de la UE. Efectivament, l'harmonització de la normativa en els Estats membres sobre plataformes digitals és un dels objectius principals d'aquesta proposta. La base jurídica és l'article 114 de TFUE que estableix que s'adoptaran mesures per garantir el funcionament del mercat interior, que actualment es troba indefectiblement lligat als serveis digitals transfronterers i que requereix condicions homogènies per evitar la seva obstaculització.

Així doncs, ens trobem amb que la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals ha estat elaborada<sup>325</sup> per contrarestar una de les majors dificultats en el món globalitzat, que es materialitza en que algunes plataformes digitals exerceixen un control significatiu en l'economia digital, tant així, que creen les seves pròpies regles de governança privada que poden no estar en concordança o si més no

---

<sup>323</sup> Font i Mas, M. (2021). Normas imperativas españolas en los contratos internacionales de alojamiento de viviendas de uso turístico en la economía “colaborativa” de plataformas digitales, *op. cit.*, p. 524.

<sup>324</sup> Castelló Pastor, J.J. (2021). Nuevo régimen de responsabilidad de los servicios digitales que actúan como intermediarios a la luz de la propuesta de Reglamento relativo a un mercado único de servicios digitales. Dins J.J. Castelló Pastor (Dir.), *Desafíos jurídicos ante la integración digital: aspectos europeos e internacionales* (pp. 41-43). Aranzadi -Thomson Reuters, 1a ed, 41-43.

<sup>325</sup> D'acord amb la seva exposició de motius, el seu objectiu principal és “permetre que les plataformes alliberin tot el seu potencial abordant a escala de la UE les incidències més destacades de pràctiques deslleials i de poca disputabilitat, de manera que tant els usuaris finals com els usuaris professionals puguin aprofitar al màxim els beneficis de l'economia de plataformes i l'economia digital en general, en un entorn disputable i equitatiu”.

en un llinar de zones grises amb el marc normatiu vigent<sup>326</sup>, en què mentre aquestes treballen a demanda en la col·laboració que demanen les autoritats competents per fer front als impactes negatius, aquestes demanen més proactivitat per part de les plataformes.

## **7.2. Àmbit d'aplicació material i territorial o espacial de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals**

La Proposta UE de Llei de Serveis Digitals s'aplica, segons l'establert al seu art. 1 "als serveis intermediaris prestats a destinataris de serveis que tinguin el seu lloc d'establiment o residència a la Unió, amb independència del lloc d'establiment dels prestadors d'aquests serveis"<sup>327</sup>.

En la nostra matèria d'estudi, s'aplica al servei d'intermediació d'habitatge d'allotjament d'ús turístic (la gestió d'intermediació pròpiament dita)<sup>328</sup>. Per tant, quedarien compresos els HUTs ubicats a Catalunya (siguin els propietaris dels habitatges o les persones que els posen a disposició, siguin persones físiques o jurídiques), respecte al servei d'intermediació que presta la plataforma digital. Cal atendre l'abast de l'incís final de l'art. 1 "(...) amb independència del lloc d'establiment dels prestadors d'aquests serveis", és a dir, que s'aplica al servei prestat i la vinculació amb el territori de la UE és el del/s destinatari/s del servei, no pas, el del prestador, la plataforma digital que, segons el redactat de la norma, pot tenir el seu establiment fora de la UE. Aquesta falta de connexió de la plataforma digital (empresa) al territori de la UE (a través d'un establiment a la UE) per tal que li sigui d'aplicació el Reglament proposat es reitera quan en el segon article, a la definició "d'oferir serveis a la Unió" disposa que la connexió substancial amb la Unió "(...) en absència d'establiment" es determinarà en criteris objectius específics, i en posa dos exemples (el número significatiu d'usuaris en un o varis Estats membres, o que es dirigeixin activitats a un o varis Estats membres). El fet és que preveu que no és necessari una vinculació

---

<sup>326</sup> Quinn, J. (2021). Regulating Big Tech: The Digital Markets Act and the Digital Services Act. *Dublin Law and Politics Review*, 2, 2-3.

<sup>327</sup> Traducció automàtica revisada.

<sup>328</sup> L'atès 5 recorda la definició de "prestador de determinats serveis de la societat de la informació" de la Directiva (UE) 2015/1535, en quan és "qualsevol servei prestat normalment a canvi d'una remuneració, a distància, per via electrònica i a petició del destinatari a títol individual".

territorial (establiment) de la plataforma amb la UE per a que li sigui d'aplicació el Reglament. Òbviament, caldrà que es compleixi la vinculació esmentada prèviament a l'art. 1 (servei d'intermediació a destinataris sí vinculats territorialment a la UE). Així ho estableix de forma clara l'atès 7 "A fi de garantir l'eficàcia de les normes estipulades en aquest Reglament i la igualtat de condicions de competència al mercat interior, aquestes normes s'han d'aplicar als prestadors de serveis intermediaris amb independència del lloc d'establiment o residència, en la mesura que prestin serveis a la Unió, segons es demostrï per una connexió substancial amb la Unió", així com en l'atès 8 en el qual regla quan s'entén que existeix aquesta connexió substancial en funció de si es disposa o no d'establiment a la Unió.

### **7.3. La definició de plataforma digital (en línia) de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals**

L'art. 2.h de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals inclou una definició de plataforma en línia com a: "un prestador d'un servei d'allotjament de dades que, a petició d'un destinatari del servei, emmagatzema i difon informació al públic, llevat que aquesta activitat sigui una característica menor i purament auxiliar d'un altre servei i, per raons objectives i tècniques, no pugui utilitzar-se sense aquest altre servei, i la integració de la característica a l'altre servei no sigui un mitjà per eludir l'aplicabilitat del present Reglament"<sup>329</sup>.

L'abast d'aquesta definició inclou les distintes possibilitats que poden donar-se per a què una plataforma, segons l'activitat que desenvolupa, pugui considerar-se com o no una prestadora de servei de la societat de la informació, a efectes de l'aplicació del Reglament, diferenciant-se així, les plataformes tipus *Airbnb* o *Uber*. En certa manera, es recull una definició que parteix d'una anàlisi casuística com ho fa la doctrina al submergir-se en la recerca en aquest sector de les plataformes en línia<sup>330</sup>.

---

<sup>329</sup> Traducció automàtica.

<sup>330</sup> De Miguel Asensio, P.A. (2021). Plataformas digitales y actividades transfronterizas, *op. cit.*, 406-407.

## **7.4. Novetats en la regulació de les obligacions de les plataformes digitals en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals**

Amb la finalitat d'assolir els seus objectius, la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals estableix que els prestadors de serveis que actuen com a intermediaris, especialment, les plataformes en línia, estan subjectes a diferents responsabilitats, com ara són, sense excloure'n d'altres possibles i relacionades: la rendició de comptes, la diligència deguda, la transparència, garantir la seguretat dels usuaris i respectar-ne els seus drets, i permetre que s'impugnin les decisions per part dels usuaris.

La Proposta UE de Llei de Serveis Digitals contempla tres nivells d'obligacions de diligència deguda per crear un entorn en línia transparent i segur: un primer nivell que han de complir tots els prestadors de serveis intermediaris, un segon, que a més de l'anterior, amb caràcter especial, han de complir les plataformes en línia, i un tercer nivell en què a més s'afegeixen obligacions especials per a les plataformes en línia de molt grans dimensions, que són les que presten els seus serveis a almenys 45 milions de destinataris actius de manera mensual en el territori de la UE.

### a) Obligacions pels prestadors de serveis intermediaris (Arts. 10-13)

- Punt de contacte: Els prestadors de serveis intermediaris hauran de tenir un punt únic de contacte a efectes d'entaular una comunicació per mitjans electrònics amb les autoritats dels Estats membres. Aquest punt únic de contacte ha de ser de fàcil accés, i ha indicar-s'hi les llengües oficials dels Estats membres en què poden realitzar les comunicacions (és imprescindible que una d'elles sigui la llengua oficial de l'Estat membre en el qual estigui establert el prestador o hi hagi el seu representant legal).

- Designació d'un representant legal en el territori de la Unió: En cas que el prestador de serveis intermediaris no tingui un establiment de comerç a la Unió, haurà de designar una persona física o jurídica que actuï com el seu representant legal en algun dels Estats membres en els quals presti el servei, i aquest ha de tenir la facultat legal per acatar les ordres i respondre els requeriments de les autoritats pel que fa a incompliment de les obligacions del prestador de serveis,

però ha d'indicar-se que tal designació no s'equipés a l'obertura d'un establiment de comerç (Art. 11.5).

- Informació sobre continguts: Els termes i condicions de servei dels prestadors de serveis intermediaris hauran d'advertir si s'utilitzen restriccions respecte de la informació a la qual accedeixen els destinataris.

- Transparència en la informació: S'exigirà als prestadors de serveis intermediaris la publicació amb una freqüència mínima anual d'un informe sobre l'activitat de moderació de continguts que hagin realitzat. Inclourà informació sobre l'aplicació de les ordres dictades pels Estats membres i el detall del seu compliment, la totalitat d'avisos per continguts il·lícits i les mesures que s'hagin pres per esmenar la circumstància que els hagin produït, la llista de mesures preses pel mateix prestador i la seva justificació per millorar l'accés i la visibilitat de la informació provinent dels destinataris del servei, les reclamacions rebudes a través de el sistema de reclamacions que la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals li exigeix implementar a les plataformes en línia.

#### b) Obligacions especials per a les plataformes en línia (Arts. 14-24)

- Implementació d'un sistema intern de tramitació de reclamacions: Pels destinataris del servei, de manera virtual i gratuïta de fàcil accés i maneig. Les decisions que prenguin sobre les reclamacions presentades a través d'aquest sistema hauran de ser oportunes i objectives i informar sobre els mecanismes alternatius de resolució de conflictes disponibles.

- Visibilitat i regles per la resolució extrajudicial de litigis: En cas que la reclamació del sistema intern de tramitació de reclamacions de la plataforma tingui una resposta negativa, el destinatari del servei pot utilitzar un mecanisme de resolució alternativa de conflictes i les parts queden vinculades per la decisió que adopti l'òrgan extrajudicial escollit. En el cas de decisió favorable pel destinatari, la plataforma rescabalarà les despeses i honoraris a què hagi incorregut en ocasió del procés, però, en cas contrari el destinatari no es troba obligat a fer cap desemborsament a favor de la plataforma. Els mecanismes que poden usar-se poden ja existir en el moment de l'entrada en vigor del Reglament contingut en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals, però també, els Estats membres

poden determinar òrgans específics per a la resolució alternativa de conflictes o col·laborar en les activitats dels ja existents.

- Fiabilitat en els alertadors: D'acord amb la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals, les plataformes han d'establir un sistema d'alertes fiable per detectar continguts il·lícits o per a ser notificats per qualsevol persona de l'existència d'aquests continguts a la seva pàgina web. Cada Estat membre comptarà amb la figura del coordinador de serveis digitals<sup>331</sup> que certificarà la condició d'alterador fiable a la plataforma, d'acord amb uns requisits específics de compliment permanent.

- Facultats de suspensió de prestació de serveis: La Proposta UE de Llei de Serveis Digitals assigna a les plataformes la potestat de suspendre la prestació dels seus serveis a destinataris que de manera recurrent subministrin continguts il·lícits. Per poder realitzar-se la suspensió ha de seguir un procediment d'acord amb els paràmetres de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals.

- Comunicació de sospita de delictes: Les plataformes tindran l'obligació de comunicar a les autoritats dels Estats membres involucrats o a l'Europol si coneixen o sospiten de la comissió o temptativa de comissió d'un delictes contra la vida o la integritat de les persones.

- Vigilància contínua dels comerciants: La plataforma tindrà l'obligació d'obtenir informació dels comerciants<sup>332</sup>, de manera prèvia a la formalització dels contractes en línia entre aquests i els consumidors, quan la plataforma serveixi d'intermediària per a la subscripció el contracte. Aquesta informació, com a nom, adreça, identificació, dades bancàries, número de registre mercantil, entre

---

<sup>331</sup> La figura del coordinador de serveis digitals és important perquè a més de vigilar el compliment del reglament en l'Estat membre en el qual tinguin jurisdicció, d'acord amb l'art. 45 de la Proposta, els coordinadors de serveis digitals tenen també obligacions de cooperació transfronterera. Per tant, si el coordinador de serveis digitals d'un Estat membre considera que un prestador d'un servei intermediari sobre el qual no té jurisdicció ha infringit el reglament, sol·licitarà al coordinador de serveis digitals de l'Estat membre on es tingui jurisdicció que avaluï l'assumpte, l'investigui i adopti les mesures correctives corresponents.

<sup>332</sup> Entesos aquests com els propietaris dels immobles que es dediquen de manera professional a l'arrendament d'aquests béns, per configurar amb l'hoste una relació B2C. Si el propietari de l'immoble no és un professional, la plataforma no és intermediària al contracte, seguint la interpretació d'aquesta disposició, i se n'exclouria l'obligació de vigilància contínua als arrendadors

d'altres, permeten una traçabilitat el comerciant que ha de ser realitzada per la plataforma.

- **Transparència:** A l'igual que els altres prestadors de serveis intermediaris, les plataformes han de publicar de manera anual un informe sobre la moderació dels continguts que realitzen, i han de manera addicional informar respecte a la quantitat específica de litigis, el seu resultat i el seu temps de durada, la quantitat i detall de les suspensions d'acord a l'obligació respecte d'aturar el subministrament de continguts il·lícits, així com les dades sobre moderació de continguts utilitzant mitjans automatitzats. També tindran l'obligació de publicar de manera semestral dels destinataris actius del servei en cada Estat membre, i complir amb el que ordeni a el respecte d'aquesta publicació el coordinador de serveis digitals d'establiment.

- **Publicitat:** Les plataformes en línia que permetin anuncis publicitaris en les seves pàgines web, tindran l'obligació de revelar davant els seus destinataris de servei que la informació és un anunci d'aquesta naturalesa, el titular a favor del qual es realitza l'anunci i els paràmetres per establir qui serà el destinatari de l'anunci.

c) Plataformes en línia de molt grans dimensions, obligacions especials (arts. 25-33)<sup>333</sup>

- **Avaluació de riscos:** Les plataformes de molt grans dimensions tindran l'obligació de localitzar i examinar els riscos sistèmics que es puguin produir amb ocasió de la prestació dels seus serveis com ara; difusió de continguts il·lícits a través dels seus serveis, conseqüències negatives pels drets de les persones, especialment els nens, la usurpació o manipulació dels seus serveis que puguin afectar drets privats o de seguretat pública. A més, quan es facin avaluacions de risc, aquest tipus de plataformes hauran d'incloure un estudi d'impacte de les

---

<sup>333</sup> Cal tenir en compte que les plataformes més importants i rellevants d'acord amb la Comissió Europea com s'ha esmentat (*Airbnb, Booking, Expedia Group (VRBO) i TripAdvisor*), podrien ser categoritzades com a plataformes en línia de grans dimensions, però no totes les plataformes en línia compleixen els requisits per ser categoritzades com a tals.

seves decisions i sistemes sobre moderació de continguts, de publicitat i d'informació.

- Reducció de riscos: Les plataformes han de prendre precaucions i establir regles per prevenir i disminuir riscos sistèmics que es puguin produir com a conseqüència de l'activitat que desenvolupen.

- Auditories anuals: les plataformes s'han de sotmetre a auditories cada any, la seva fi serà constatar el compliment de les seves obligacions generals o les adquirides de manera específica d'acord amb els codis de conducta aplicables. Les auditories s'han de fer per un tercer especialitzat i objectiu que proposarà recomanacions per la millora de l'operació de la plataforma, que aquesta última haurà de complir en un termini determinat.

- Recomanacions: En cas que aquest tipus de plataformes utilitzin sistemes de recomanació, hauran d'establir un protocol objectiu i de fàcil accés pels destinataris del servei, perquè entenguin clarament els paràmetres utilitzats en aquest sistema.

- Transparència addicional sobre la publicitat: L'historial i detall dels anuncis publicitaris dels destinataris del servei haurà d'emmagatzemar-se fins un any després que hagi prestat la publicitat, amb especial atenció a la protecció de les seves dades personals.

- Accés a dades: El coordinador de serveis digitals d'establiment o la Comissió poden exigir en qualsevol moment i, amb previ avís a les plataformes en línia de molt grans dimensions, les dades i informació que requereixen pel compliment del que estableix la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals.

- Compliment: Aquest tipus de plataformes han de nomenar persones qualificades que tinguin la funció de comprovar el compliment de les obligacions contingudes a la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals.

- Informes: les plataformes hauran de presentar diversos informes; sobre activitats de moderació de continguts (art. 13), informe d'auditoria (art. 28-3), informe d'avaluació de riscos (art. 26), informe de mesures de reducció de riscos (art. 27), informe d'aplicació del que requereix l'auditoria (art. 28-4).



En conseqüència, la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals comporta obligacions més proactives per a les plataformes en línia. És a dir, es regula un paper actiu de participació específic i adaptat a les necessitats pel que fa a les plataformes en línia i especialment per a les plataformes en línia de molt grans dimensions, pel fet que imposa a aquest tipus de plataformes obligacions més enèrgiques i específiques que a les plataformes petites o mitjanes, a causa que l'impacte que aquestes tenen en el mercat interior justifica que la Unió prengui les mesures necessàries per mantenir l'equilibri i la competitivitat en el comerç.

La Proposta UE de Llei de Serveis Digitals assigna responsabilitat a totes les parts involucrades en un intercanvi d'informació per mitjans electrònics, però, el criteri per assignar responsabilitat hauria de ser puntualitzat en la pràctica d'acord al grau de control en l'activitat, en què s'ha de tenir en compte la proximitat del prestador del servei el contingut de risc i la disponibilitat de mecanismes per pal·liar el risc<sup>334</sup>.

## **7.5. El règim de responsabilitats en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals**

És temps de reflexionar també respecte a com la normativa catalana pot resultar compatible respecte la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals. Tot i que en l'actualitat estem davant d'una proposta de Reglament, podem veure quines són les línies principals respecte a les responsabilitats de les plataformes en línia s'estan plantejant, i com ja ens adverteix el TS, el règim de responsabilitat passa per una adequada actuació de l'administració o autoritat competent en la declaració de l'il·lícit.

Tal i com s'ha exposat en la presentació de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals el seu objecte és abordar una realitat en la que els serveis digitals a partir de l'aparició de les plataformes digitals han canviat el paradigma de l'economia i de la societat, en la que la Directiva 2000/31/CE, malgrat es constata que els

---

<sup>334</sup> Schwemer, S.F., Mahler, T., Styri, H. (2021). Liability Exemptions of Non-Hosting Intermediaries: Sideshow in the Digital Services Act?. *Oslo Law Review*. 8(1), 28-29.

seus principis bàsics continuen essent vàlids, requereix d'una actualització per fer front als reptes dels intermediaris i plataformes en línia<sup>335</sup>.

En la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals es deroguen els art. 12 a 15 de la Directiva 2000/31/CE de comerç electrònic, que fan referència a la responsabilitat dels prestadors de serveis intermediaris, que passaran a regir-se pel capítol específic que a tal efecte preveu la proposta de Reglament; capítol II “Responsabilitat dels prestadors de serveis intermediaris”, que manté la trilogia de tipus de serveis i responsabilitats. Així doncs, continuem parlant de serveis de mera transmissió (art. 4), *caching* (art. 5) i allotjament de dades (art. 5). Aquest darrer conserva un règim d'exoneració de responsabilitat específic en quant al coneixement efectiu d'un contingut il·lícit, més difícil de ser justificat i /o aplicat en tant a les obligacions proactives que es generen específicament per a les plataformes en línia. I també es manté, d'acord amb l'atès 28 i en l'art. 7, que els prestadors de serveis intermediaris no es troben subjectes a obligacions generals de supervisió ni de cerca d'uns certs fets o d'adoptar mesures respecte a continguts il·lícits sense que existeixi una ordre directa d'una autoritat judicial o administrativa nacional, per a un cas específic. Aquest tipus d'ordre d'actuació en un cas concret contra continguts il·lícits no és considerat una càrrega desproporcionada, i permet que les autoritats nacionals puguin garantir de manera eficient l'eliminació de continguts il·lícits. Ara bé, ha de tenir-se en compte que aquest tipus d'ordre ha de delimitar-se clarament amb base en el Dret de la UE i de l'Estat membre corresponent, perquè no existeixi la possibilitat d'excessos i es prenguin les mesures estrictament necessàries per a complir l'objectiu de suprimir i sancionar els continguts il·lícits.

L'assenyalat en la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals es troba d'acord amb el principi general núm. 6 de les noves recomanacions del Parlament Europeu sobre aquest tema<sup>336</sup>, que estableixen que han de mantenir-se els principis de la

---

<sup>335</sup> Documento de trabajo de los servicios de la Comisión resumen del informe de la evaluación de impacto que acompaña al documento reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a un mercado único de servicios digitales (norma sobre servicios digitales) y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE. Disponible a : [Consilium](#) Recuperat el 17 d'octubre de 2021.

<sup>336</sup> Resolució del Parlament Europeu, de 20 d'octubre de 2020, amb recomanacions destinades a la Comissió sobre la Llei de serveis digitals: una millora del funcionament del mercat únic,

Directiva 2000/31/CE com la clàusula de mercat interior, la llibertat d'establiment, la llibertat de prestació de serveis. I, en el tema que ens ocupa, ha de conservar-se la prohibició d'imposar una obligacions generals de supervisió als prestadors de serveis de la societat de la informació<sup>337</sup>, indicant com a justificació el principi de "el que és il·legal en la societat analògica ha de ser-ho també en la societat digital", per tant, si a les empreses que presten serveis d'intermediació per canals físics no se'ls exigeix aquest tipus de supervisió ni les mesures esmentades anteriorment, tampoc haurà d'exigir-se'ls a les empreses prestadores de serveis de la societat de la informació.

És important assenyalar però que, tot i que l'art. 7 manté la mateixa regla que la contemplada en l'art. 15 Directiva 2000/31/CE, l'atès 8 es preocupa per aclarir el seu abast i extensió a l'afirmar que: això no afecta a les obligacions de de supervisió en un cas específic i tampoc a les ordres dictades per les autoritats nacionals conforme a la legislació nacional d'acord amb el que preveu el Reglament.

Respecte a aquesta qüestió, l'art. 8 apartat segon de la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals es preocupa de quines condicions han de complir les ordres d'actuació que l'administració o autoritat competent promogui contra un element concret de contingut il·lícit, i les plataformes en línia hauran d'informar a aquesta autoritat respecte a les actuacions realitzades i el moment en que han estat realitzades. Això va en relació al que preveu l'atès 22 en referència concreta en a la prestació de serveis d'emmagatzematge de dades (art. 5) en el cas de serveis d'allotjament, en el que es demana que el prestador, per beneficiar-se de l'exoneració de la responsabilitat, en el moment en que tingui coneixement del contingut il·lícit, haurà d'actuar de manera diligent per retirar el contingut, tenint en compte també la definició que l'art. 2 g) preveu sobre contingut il·lícit "tota informació que, per si sola o en referència a una activitat, inclosa la venda de

---

DOUE núm. 404 de 6 d'octubre de 2021, disponible a: [Comision Europea](#). Recuperat el 17 d'octubre de 2021.

<sup>337</sup> "(...) La DSA supera muchas otras insuficiencias de la DCE (...) continúa sin actualizar las categorías de intermediarios- mantiene algunas zonas grises- (...) deja sin explicar cómo hay que interpretar la expresión "prohibición general de vigilancia de todos los contenidos (...)". Arroyo Amayuelas, E. (2021). El derecho de las plataformas en la Unión europea, *op.cit.*, 49.

productes o la prestació de serveis, incompleixi les lleis de la Unió o les lleis d'un Estat membre, sigui quin sigui l'objecte o caràcter concret d'aquestes lleis<sup>338</sup>".

---

<sup>338</sup> De Miguel Asensio, P.A. (2021). Servicios y mercados digitales: modernización del régimen de responsabilidad y nuevas obligaciones de los intermediarios. *La Ley Unión Europea*, 88.

## 8. Consideracions finals

1. L'anàlisi de dret comparat d'alguns Estats membres de la UE, escollits per la seva alta repercussió turística (Espanya, Itàlia, Països Baixos i França) palesa les dificultats dels Estats membres, tal i com ha succeït paral·lelament a Catalunya, de gestionar i regular el fenomen de la proliferació d'HUTs i les conseqüències que comporta, de les que hem destacat les negatives. Durant els darrers anys, s'han aprovat i modificat normes catalanes en aquest sector, a l'igual que en dret comparat (intern i de la UE), amb poques diferències des d'una perspectiva general. Centrant-nos en la regulació de les plataformes digitals, en gran mesura, totes les normes introdueixen obligacions destinades directament a aquestes intermediàries digitals d'allotjament turístic, com per exemple, la mostra del número de registre dels HUTs en les seves webs, com succeeix amb l'art. 251-2 apartat segon del Decret 75/2020, amb les finalitats, d'entre d'altres, de fer front al mercat negre, de garantir la seguretat i qualitat en el servei final del turista, i la bona convivència amb els ciutadans residents. Així mateix, també s'han multiplicat les normes urbanístiques o d'habitatge que delimiten en territoris o grans ciutats (especialment hem presentat Galícia, Illes Balears, Bilbao, Amsterdam, París i Barcelona) l'atorgament de llicències o la possibilitat de sol·licitar noves declaracions responsables en determinades zones, així com mesures de compensació importants (París); restriccions que responen a la finalitat de promocionar i protegir l'arrendament d'habitatge d'ús residencial en mercats especialment tensionats (al mateix temps que es vol garantir l'equilibri i la coexistència entre turistes i residents), acceptades només quan s'ha justificat que eren normes d'imperiós interès general i regulades seguint l'instrument pertinent (*Calli Apartments*, 2020). Les contínues (i diverses) modificacions en les restriccions ha creat també certa incertesa legal al sector i l'existència de pronunciaments judicials en algunes ocasions contradictoris.

2. Totes les regulacions anteriors, nacionals o locals, s'han vist amb l'obligació d'atendre a les normes de la UE, no vulnerant la lliure prestació de serveis, ni la Directiva del comerç electrònic; i quan han inclòs disposicions que contravenien l'exoneració de responsabilitat de les prestadores de serveis de la societat de la informació, han hagut d'informar i justificar les mesures nacionals restrictives a la Comissió europea, i de no fer-ho, no s'ha pogut aplicar la responsabilitat, com

va succeir a França en relació a la *Loi Houquet (Airbnb Ireland UC, 2019)*. Aquí s'introdueix la rellevant qüestió sobre la necessitat i conseqüències de comunicar o no a la Comissió i a l'Estat membre en el qual està establerta la plataforma, quan aquest lloc és distint al que es troba l'HUT, d'acord amb el que estableix l'art. 3.4 b) Directiva 2000/31/CE. Comunicació que sí han efectuat els Països Baixos o França respecte les mesures legislatives adoptades que impliquen obligacions per a les plataformes, més enllà de considerar si determinades obligacions entren o no dins de l'exercici pròpiament de l'activitat o són qüestions formals. Aquesta comunicació de la norma catalana (Decret 75/2020) no va ser efectuada.

3. L'estudi comparat ha servit per evidenciar que: 1) existeixen problemes jurídics d'abast de la UE que el TJUE ha anat solucionant casuísticament; 2) la Directiva de comerç electrònic no és suficient per resoldre la constant canviant realitat digital; 3) els Estats i territoris amb competència legislativa han regulat normes similars entre ells, sota el cabal comunitari (de la UE) massa poc precís que en fa destacar les diferències en les resolucions internes dels Estats membres o dins de la mateixa jurisdicció espanyola. S'evidencia, al nostre entendre, que les administracions advoquen per una regulació més exigent quant a les obligacions de les plataformes digitals, però que les grans llibertats de la UE no permeten, de moment, en un mercat únic. Així mateix, aquesta regulació estricta també respon a la necessitat d'executar les polítiques públiques de protecció a la ciutadania, com a habitants d'un territori (accés a un habitatge digne, adequat i assequible i convivència veïnal) i, el consum de turisme responsable i sostenible, que s'enfronta a l'economia de mercat, en concret, l'economia de plataforma, que incipientment comença a introduir en la seva governança criteris de sostenibilitat turística. S'hi afegeix, com a dificultat general que pateix l'administració respecte la irrupció del comerç d'intermediació de les plataformes multinacionals, la disparitat existent entre les eines tecnològiques de les quals disposen les administracions per controlar un mercat de comerç submergit, front a la tecnologia que disposa l'economia de plataformes que avança més ràpidament envers les seves pròpies necessitats i de promoció del comerç.

4. En relació a la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals, les consideracions que es puguin realitzar seran sempre prudents i generals, car són meres propostes

susceptibles de ser modificades en el seu redactat final. Destaquem com a novetat que s'aplicaria a plataformes establertes en tercers Estats, fora de la UE, sempre que es compleixin determinades circumstàncies, per tant, s'amplia l'abast d'aplicació. Quant a les obligacions de les plataformes digitals com a prestadores de serveis que actuen com a intermediàries, la proposta comporta obligacions més proactives per a les plataformes en línia, algunes de les quals, en el nostre àmbit d'estudi (les plataformes d'allotjament de dades en matèria d'allotjaments turístics) ja es duen a terme per part de les plataformes digitals (p.ex. resolució de litigis extrajudicials), o bé, existeix una col·laboració formal entre administració i plataformes a petició (p.ex. Conveni de col·laboració de l'Ajuntament de Barcelona i *Airbnb*). Quant a les responsabilitats dels prestadors de serveis d'allotjament de dades que es proposen, la realitat és que es manté el règim d'exoneració de responsabilitat específic en relació al coneixement efectiu d'un contingut il·lícit. Així mateix, continua descartant-se les obligacions generals de supervisió i cerca de continguts il·lícits sense que existeixi una ordre de retirada d'anuncis concrets d'una autoritat competent. En definitiva, la Proposta UE de Llei de Serveis Digitals recull la doctrina del TJUE, que introdueix de forma més ordenada i específica per a les plataformes en línia prestadores de serveis (distingint la trilogia de tipologies de serveis existent), disposant un marc d'obligacions que no atempten contra la llibertat de prestació de serveis i en concordança amb unes responsabilitats que es mantenen quasi intactes, en atenció al mercat interior en que les plataformes es troben còmodes en els paràmetres del règim d'exoneració pels continguts; mentre que les administracions han d'adaptar-se tecnològicament per tal de detectar els il·lícits. Més enllà dels requeriments judicials o administratius, entenem que la proposta, advertint la dificultat d'ampliar la responsabilitat legal (que no tècnica) de supervisió general de les dades incloses, amplia les obligacions de les plataformes digitals quant a la transparència i cooperació en la transmissió de dades a les administracions dels Estats membres.

5. En atenció a la consideració anterior, el règim de responsabilitats i l'obligació de no supervisió o recerca d'activitats general es manté vigent en la Directiva 2000/31/CE. Per tant, tenint en compte la jurisprudència, en especial la del TS, caldrà mantenir la proactivitat de l'administració catalana i dotar-la de recursos

per col·laborar estretament amb les plataformes. Malgrat doncs, les previsions i expectatives que pugui generar l'art. 251-2 apartat segon del Decret 75/2020, que si bé podria atendre a qüestions d'interès general (que caldria justificar més) i que en l'àmbit de la responsabilitat contractual o extracontractual podria arribar a tenir la consideració de norma imperativa, en el règim sancionador o de restabliment de la legalitat provoca problemes d'incompatibilitat en la seva aplicació quan es basa en ordres generals dirigides a les plataformes. Així, aquestes ordres generals es presenten com a incompatibles amb l'art. 15 de la Directiva 2000/31/CE i difícilment assoliran una declaració d'il·lícit administratiu per aplicar el mínim règim de responsabilitat previst a l'art. 14 de la Directiva esmentada. Si bé la sentència del TS (2020) acull la interpretació del TJUE del dret de la UE en aquest àmbit, el posicionament podria ser més coratjós, tot i els límits en el recurs de cassació plantejat. Ens agradaria destacar l'encert de l'enfocament de la jurisprudència francesa abordada en el treball i que podria inspirar l'aplicació de la normativa catalana i com posicionar-se davant de nous fronts de col·laboració entre les plataformes i l'administració competent.



## 9. Bibliografia

Aguirre i Font, J.M. (2021). La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, 15, pp. 24-41.

Arias Sans, A. (2015). *Tú a Boston y yo a Airbnb. Un análisis urbanístico de Barcelona* [article online]. Recuperat 20 de novembre de 2021, de <http://www.urbanlivinglab.net/tu-a-boston-y-yo-a-airbnb/>

Arias Sans, A., Quaglieri Domínguez, A. (2015). Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. Dins a P. Russo, G. Richards (Eds.), *Reinventing the Local in Tourism. Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences* (pp. 209–228). Channel View.

Arroyo Amayuelas, E. (2021). L'arrendament d'habitatge per a usos distints de la residència habitual. Dins Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (Coord.), *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns* (pp. 503-560). Documenta Universitària. Universitat de Girona.

Arroyo Amayuelas, E. (2021). El derecho de las plataformas en la Unión europea. Dins E. Arroyo Amayuelas, Y. Martínez Mata, M. Rodríguez Font, M. Tarrés Vives (AA.VV), *Servicios en plataforma. Estrategias regulatorias* (pp. 21-69). Marcial Pons.

Artigot Golobardes, M. (2017). Retos de los pisos turísticos en Barcelona: Entre el mercado y la regulación. *Papeles de Economía Española*, 151.

Atkinson, R. (2000). The hidden costs of gentrification: Displacement in Central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(4), 307-326.

Barron, K., Kung, E. i Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*.

Bazin, M.P. (2021). Tribunal judiciaire de Paris: Airbnb condamné à verser une amende de huit millions d'euros à la Ville de Paris. *Espaces*, <https://www.tourisme-espaces.com/actualites/juridique-20210707-399-tribunal-judiciaire-paris-airbnb-condamne-verser-amende-huit-millions-euros-ville-paris.html>.

Caballé Fabra, G. et al. (2020). *L'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*. Sindicatura de Greuges de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.

Canales Gutiérrez, S. (2021), Progresión de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a través de la actividad de las plataformas digitales de alojamiento de uso turístico en tiempos de la COVID-19, Congreso Nacional sobre Vivienda Colaborativa y Territorio, organitzat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, 16 i 17 de juny de 2021.

Carrasco Perera, A. (2012) Comentarios al Proyecto de Ley de reforma de los arrendamientos de viviendas. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 4, 118-134.

Castelló Pastor, J.J. (2021). Nuevo régimen de responsabilidad de los servicios digitales que actúan como intermediarios a la luz de la propuesta de Reglamento relativo a un mercado único de servicios digitales. Dins J.J. Castelló Pastor (Dir.), *Desafíos jurídicos ante la integración digital: aspectos europeos e internacionales* (pp. 41-43). Aranzadi -Thomson Reuters, 1a ed.

Cavaliere, P. (2019). Glawischnig-Piesczek v Facebook on the Expanding Scope of Internet Service Providers' Monitoring Obligations. *European Data Protection Law Review*, 5, 2019.

Chasse Plate, L., Delpiazzo, C., Díez Estella, F., (2008). *Derecho de los consumidores y usuarios: una perspectiva integral*. Netbiblo, S. L., 1a ed.

Cocola-Gant, A.; Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona, *Urban Studies Journal*, 57(15), pp. 3025-3043.

Cócola Gant, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población, Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. Creative Commons.

Cócola Gant, A. (2015). Tourism and Commercial Gentrification. Comunicació presentada al *Congrés Internacional RC21 The ideal city: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life*, Urbino, agost 27–29.

Comissió Econòmica de les Nacions Unides per a Europa i Housing Europe (2021). #Housing2030. *Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. Nacions Unides.

Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (2018). *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*. E/CNMC/003/18, CNMC.

Consell de la Joventut d'Espanya (2020). *Observatorio de Emancipación núm. 19. Balance General. Segundo semestre 2019*.

Cuena Casas, M. (2020). Contract through Online Intermediary Platforms”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 12(2), 283-348.

De la Calle-Vaquero, M., García-Hernández, M., Mendoza de Miguel, S. (2021). Urban planning regulations for tourism in the context of overtourism. Applications in Historic Centres. *Sustainability*, 13(70).

De la Encarnación, A.M. (2016). El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *REALA, Nueva Época*, 5, 30-55.

De Miguel Asensio, P.A. (6 març 2021). El Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso) y los mandamientos de cesación frente a conductas ilícitas en

plataformas de Internet [Entrada blog]. Recuperat 5 d'octubre de 2021, de Pedro de Miguel Asensio.

De Miguel Asensio, P.A. (2021). Plataformas digitales y actividades transfronterizas. Dins P. Jiménez Blanco, A. Espiniella Menéndez (Dir.), *Nuevos escenarios del Derecho internacional privado de la contratación* (pp. 379-411). Tirant lo blanch.

De Miguel Asensio, P.A. (2021). Servicios y mercados digitales: modernización del régimen de responsabilidad y nuevas obligaciones de los intermediarios. *La Ley Unión Europea*, 88.

De Miguel Asensio, P.A. (20 diciembre 2019). La ordenación de las plataformas de intermediación tras la(s) sentencia(s) Airbnb, Blog de Pedro A. de Miguel Asensio. Recuperat 20 novembre 2021 de <https://pedrodemiguelasensio.blogspot.com/2019/12/la-ordenacion-de-las-plataformas-de.html>

Del Busto, E., Ceballos Martín, M., Pérez Guerra, R. (2019). Marco normativo de los apartamentos y viviendas de uso turístico en España. Especial mención a la Comunidad Autónoma de Madrid, *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*, 26(1).

Duatis, J., Buhigas, M., Cruz, H. (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona*. Ajuntament de Barcelona.

Edelman, B., Geradin, D. (2016). Efficiencies and regulatory shortcuts: How should we regulate companies like Airbnb and Uber?, *Stanford Technology Law Review*, 19(2), 293–328.

EY Building a Better Working World (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados*. Exceltur.

Flaquer Ruitort, J. (2020). La exigencia de inclusión del número de registro turístico en las plataformas de alojamiento vocacional. *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 54.

Font i Mas, M. (2021). Normas imperativas españolas en los contratos internacionales de alojamiento de vivienda de uso turístico en la economía “colaborativa” de plataformas digitales. Dins P. Jiménez Blanco, A. Espiniella Menéndez (Dir.), *Nuevos escenarios del Derecho internacional privado de la contratación* (pp. 498-528). Tirant lo blanch.

Freeman, L. (2006). *There Goes the ‘Hood’: Views of the Neighbourhood from the Ground Up*. Temple University Press.

García García, J. A. (2018). Régimen jurídico de las viviendas vacacionales y competencias legislativas de las Comunidades Autónomas. Dins a E. Muñiz Espada, et al (Dir.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s* (pp. 427-457), Tirant lo blanch.

Gobierno de España (2021). *España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*.

Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.

Guillén Navarro, N.A. (2020). *La regulación de las viviendas de uso turístico en España*. Iustel.

Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, June, 1-33.

Haffner, M.E.A., Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59-79.

Hamilton, R.J. (2021). Governing the Global Public Square, *Harvard International Law Journal*, 62(1), 117-174.

Housing Europe (2021). *The state of housing in Europe 2021*.

InAtlas (2017). *El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de Barcelona*. Apartur-Fevitur.

InAtlas (2018). *El impacto de las viviendas de uso turístico (VUTs) en el mercado de viviendas en alquiler de Madrid*. Fevitur.

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Ajuntament de Barcelona (2021). *Balanç 2019. Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025*. Ajuntament de Barcelona.

Interian, J. (2016). Up in the air: Harmonizing the sharing economy through Airbnb regulations. *Boston College International and Comparative Law Review*, 39(1), 129-161.

Ipsos (2019). *Barómetro Social. Opinión sobre las Viviendas de Uso Turístico (VUT)*, Ipsos.

Koens, K., Postma, A. i Papp, B. (2018). Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context. *Sustainability*, 10(12), 4384, 1-15.

Korthals Altes, W., Kleinhans, R., Meijers, E. (2018). Relational versus local values of cultural heritage: Tourism gentrification and governance in context. *Socio.hu, Special issue 2018*, 1-23.

Lambea Llop, N. (en premsa). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Tirant lo Blanch.

Lambea Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research and Practice*, 10(1), 120-129.

Li, Y., Canelles, G. (2021). Governing Airbnb in Amsterdam and Singapore: A Comparative Study on Governance Strategies and Styles. *SAGE*, 1-11.

Maestre Rodríguez, J. (2017). The responsibility of service providers of the information society and the concept of new public. *Revista Derecho & Sociedad*, 49, 77-86.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(4), 195-240.

Martínez Ribas, A. (2021). Habitatges d'ús turístic: novetats jurisprudencials sobre l'habilitació per iniciar l'activitat i règim jurídic aplicable a les plataformes. *Revista Catalana de Dret Públic*. [Entrada blog]. Recuperat el 26 de novembre de 2021 de <https://eapc-rcdp.blog.gencat.cat/2021/04/28/habitatges-dus-turistic-novetats-jurisprudencials-sobre-lhabilitacio-per-iniciar-lactivitat-i-regim-juridic-aplicable-a-les-plataformes-anna-martinez-ribas/>

Maseda Rodríguez, J. (2013). El juego de las normas imperativas en el reglamento Roma II sobre ley aplicable a las obligaciones no contractuales: límites a la aplicación de la *lex causae*. *REEI*, 25, 1-45.

Mckenzie, Z. (2020). Life in a Sharing Economy: What AirBnB, Turo, and Other Accommodation-Sharing Services Mean for Cities. *Penn State Journal of Law and International Affairs*, 8, 351-382.

Mcnamara, B. (2015). Airbnb: A Not-So-Safe Resting Place, *Colorado Technology Law Journal*, 13, 149-170.

Mel, J. (2021). Location meublée de courte durée: attention à respecter la réglementation sur le changement d'usage! Victoire par KO de la Ville de Paris contre des centaines de propriétaires. *Lexbase Droit privé*, 856. Disponible a: <https://www.lexbase.fr/revues-juridiques/65481504-jurisprudence-location-meuble-de-courte-duree-attention-a-respecter-la-reglementation-sur-le-chang>. Recuperat el 8 de setembre de 2021.

Montero Pascual, J.J. (2017). *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, BlablaCar, Uber, y otras plataformas*. Tirant lo Blanch.

Moreno Monroy, A. (et al.) (2020). *Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development*. OECD Regional Development Working Papers 2020/03.

Mories Jiménez, M., T. (2017). La polémica implantación del nuevo régimen fiscal *per locazioni brevi* en Italia: nuevas obligaciones para los intermediarios y las plataformas de alojamiento. *CIRIEC Revista Jurídica*, 31, 93-136.

Nasarre Aznar, S. (coord.) (2021). *Concrete actions for social and affordable housing in the EU*. The Foundation for European Progressive Studies (FEPS).

Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Tirant lo blanch.

- Nasarre Aznar, S. (2016). New Trends in Condominium Law and Access to Housing in Post-Crisis Spain. Dins A. Lehavi (ed.), *Private Communities and Urban Governance: Theoretical and Comparative Perspectives* (pp. 165–190). Springer.
- Nicotera, L. (2017). La disciplina delle locazioni brevi ad uso turistico. *Rivista italiana di Diritto del turismo*, 25-26, 274-295.
- OECD (2020). *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, OECD Publishing, Paris.
- Ojeda, A. B., Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography?. *Geoforum*, 115, 143-145.
- Overwater, A., Yorke-Smith, N. (2021). Agent-based simulation of short-term peer-to-peer rentals: Evidence from the Amsterdam housing market. *Urban Analytics and City Science*, 1-18.
- Pantazi, T. (2021). Regulating short-term rentals: Joined cases C-724/18 and C-727/18 Cali Apartments. *Maastricht Journal of European and Comparative Law*, 28(4), 573-581.
- Parlament Europeu (2020). *Report on access to decent and affordable housing for all (2019/2187(INI))*. A9-0247/2020.
- Peeters, P. et al (2018). *Research for TRAN Committee - overtourism: Impact and possible policy responses*. Brussel·les: Parlament Europeu, Departament Temàtic de Polítiques Estructurals i de Cohesió.
- Petersen, C. S., Ulfbeck, V.G., Hansen, O. (2018). Platforms as Private Governance Systems - The Example of Airbnb. *Nordic Journal of Commercial Law*, 1, 37-60.
- Petrella, A. (2019). Turismo in Italia: numeri e potenziale di sviluppo, *Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza, Report no. 505*.
- Pilot, M. (2021). *Affitti brevi e bed and breakfast*. Giuffrè Francis Lefebvre, 1a ed.
- Pinkster, F., Boterman, W. (2017). When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural geographies*, 24(3), 457-472.
- Quesada Sánchez A.J. (2021). La cesión de viviendas turísticas por habitaciones: situación legal en España y propuestas raonables. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 783, 279-313.
- Quinn, J. (2021). Regulating Big Tech: The Digital Markets Act and the Digital Services Act. *Dublin Law and Politics Review*, 2, 2-4.
- Quintero Ramírez, M.I. (2018). Economías colaborativas, nuevas tendencias de consumo y retos para Latinoamérica y Colombia. *Campos*, 6(2), 95-118.

- Reeves, M., Candelon, F. (Eds.) (2021). *The Resilient Enterprise: Thriving amid Uncertainty*. 1a ed. De Gruyter.
- Reif, J., Harms, T. Eisenstein, B.(2019). Tourist-Sein oder nicht Tourist-Sein?: Zur Reputation des Touristen, *Zeitschrift für Tourismuswissenschaft*, 11(3), 429-436.
- Rodríguez Achútegui, E. (2016). La posición de los tribunales españoles respecto al concepto de consumidor amparado frente a cláusulas abusivas, *Revista Aranzadi Doctrinal*, 5, 113-118.
- Rojo, M., Bonilla, D. (2020). COVID-19: La necesidad de un cambio de paradigma económico y social. *CienciAmérica*, 9(2), 77-88.
- Rosendahl, M. (2017). iTenant: How the Law Should Treat Rental Relationships in the Sharing Economy. *William & Mary Law Review*, 59, 731-770.
- Salvador Coderch, P., Ruiz García, J.A. (2001). Directiva sobre comercio electrónico: control de contenidos. *InDret*, 1.
- Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., i Frey, V. (2016). *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD Social, Employment and Migration, Working Paper no 176.
- Sanchez Frias, A., (2020), The "Supreme Court" of Facebook: A New Step towards Justice without the State?, *Cuadernos Derecho Transnacional*, 12(2), 1386-1405.
- Savova, D., Mikes, A., Cannon, K. (2021). The Proposal for an EU Digital Services Act a closer look from a European and three national perspectives: France, UK and Germany, *Computer Law Review International*, 22(2), 38-45.
- Schwemer, S.F., Mahler, T., Styri, H., (2021). Liability Exemptions of Non-Hosting Intermediaries: Sideshow in the Digital Services Act?. *Oslo Law Review*, 8(1), 4-29.
- Segú, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona. *MPRA Paper*, 84369.
- Seraphin, H., Sheeran, P., Pilato, M. (2018). Over-tourism and the fall of Venice as a destination. *Journal of Destination Marketing and Management*, 9, 374–76.
- Sparks, P. et al. (2016). *Cross border acquisitions of residential property in the EU: Problems encountered by citizens*, Directorate-General for internal policies. Parlement Europeu.
- Stephen Ezennia, I., Hoskara, S.O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study. *PLoS ONE*, 4(8).

Vilalta Nicuesa, A.E., (2018). La regulación europea de las plataformas de intermediarios digitales en la era de la economía colaborativa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 765, 265-319.

Wachsmuth, D., Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50, 1147–1170.