

Plataformas de hospedaje turístico temporal: regulación comparada

Autor

Guido Williams Obreque
gwilliams@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3180

Nº SUP: 120904

Resumen

Se describe la regulación jurídica nacional y comparada de las plataformas digitales de hospedaje (arrendamiento) turístico temporal.

Estas plataformas permiten a los usuarios acceder a ellas, registrarse como usuarios y aceptar las condiciones que exige. El oferente publicita su espacio, fija condiciones, presenta fotografías, exhibe disponibilidad, y fija precio. El demandante busca en la oferta disponible lo que necesita, puede solicitar una reserva o directamente pagar por un alojamiento.

En Chile no existe una regulación específica de las plataformas. Sin embargo, pueden ser arrendamientos de corto plazo de inmuebles amoblados de carácter civil. Asimismo, existirían obligaciones tributarias asociadas y el amparo de la Ley de Protección al Consumidor.

En el Estado de Nueva York se prohíbe la estadía por menos de 30 días en edificios ocupados por regla general con fines de residencia permanente. La persona que arrienda debe pagar el impuesto específico de hoteles equivalente al 5,875% del valor de la habitación más un impuesto fijo de entre 50 centavos y US\$2.

En el Gran Londres se permite usar viviendas para alojamientos temporales "para dormir" solamente hasta por 90 días en un año calendario, salvo que exista una prohibición atendido el inmueble o las particularidades de la localidad. Quienes arrienden o subarriendan no pagan impuestos por las ganancias menores a 7.500 libras esterlinas por año.

En Francia, quien arrienda un departamento amoblado que declare como su residencia principal no puede hacerlo por más de 120 días en el mismo año calendario, excepto por ausencia en razón de una obligación profesional, motivo de salud o fuerza mayor.

En Colombia, se permiten los arriendos temporales o de piezas de una vivienda, siempre que se inscriban en un registro, cuya finalidad es informar sobre el sector turístico. Quienes se registren deben pagar una "contribución parafiscal" de 2,5 por mil de los ingresos operacionales.

En España, comunidad autónoma de Cataluña, se permite el arrendamiento de temporada por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dentro de un año. Los arrendadores deben cumplir con diversos deberes y se paga el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.

Introducción

Se describe la regulación jurídica nacional y comparada de las plataformas digitales de hospedaje turístico temporal.

Las normas nacionales citadas se encuentran disponibles en Ley Chile de la BCN y además cabe reseñar que las traducciones son propias.

La selección de países responde a la petición del usuario y a casos destacados por la literatura. Las traducciones son propias.

I. Esquema de negocio y marco jurídico nacional

Las plataformas digitales de hospedaje turístico temporal, de acuerdo a la Comisión de Productividad o Comisión (2017, cáp. IV:7¹) prestan servicios a ambos usuarios: al arrendador o prestador del servicio de alojamiento turístico comercial y al arrendatario o turista.

Para la prestación de servicios, los oferentes y demandantes deben acceder a la plataforma, registrarse como usuarios y aceptar las condiciones que ésta exige.

Al oferente, señala la Comisión (p.7), la plataforma le permite publicitar su espacio, fijar sus condiciones, presentar fotografías, mostrar la disponibilidad, y determinar su precio. Asimismo, la plataforma gestiona el perfil, donde se registra su evaluación y los comentarios de usuarios que han contratado su servicio, y además ofrece un seguro contra daños por el periodo que esté ocupada la propiedad.

Desde la perspectiva del demandante del servicio, la plataforma le ayuda a buscar entre la oferta disponible lo que se ajusta a sus necesidades e ingresos, y puede solicitar una reserva o directamente pagar por un alojamiento.

En el evento de concretarse una transacción, "la plataforma intermedia en el pago y retiene el monto hasta por 24 horas, como un seguro para el huésped para asegurarse que la propiedad cumpla con los requerimientos y con lo anunciado. Ambos [las partes] pagan una comisión a la plataforma" (Comisión: p.7).

En cuanto al régimen jurídico de estas plataformas en Chile, cabe señalar que no existe una regulación particular. Sin embargo, es posible atisbar la existencia de arrendamientos de corto plazo de inmuebles amoblados de carácter civil, regulado por las normas civiles, y no como actos de comercio, por cuanto no son considerados como tales en el artículo 3 del Código de Comercio. En este mismo sentido, la Comisión (p. 3) indica que la Contraloría General de la República, en Dictamen 53276 de 2008, señaló que

¹ Comisión Nacional de Productividad (2017). *Capítulo 4 - Plataformas de Alojamiento*. Disponible en: <http://www.comisiondeproductividad.cl/wp-content/uploads/2018/06/Cap%C3%ADtulo-IV-Plataformas-de-Alojamiento.pdf> (junio, 2019).

No procede cobro de patente por arrendamiento de inmueble, por no constituir la actividad realizada, un hecho gravado conforme al art/23 de DL 3063/79. (...). No es posible deducir fehacientemente una actividad lucrativa si la percepción de las rentas de arriendo es la consecuencia natural y emanación de los atributos de su derecho de dominio, más propiamente el de gozar de los frutos civiles que la cosa produzca, de modo que no existe una actividad sino una percepción pasiva de las rentas de arriendo, sin que sea evidente el ejercicio de actos continuos en el tiempo, organizados y orientados sistemáticamente a la obtención del lucro.

Cabe reseñar que el Decreto N° 19 de 2019 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo (vigente desde abril de 2019), aprobó el nuevo Reglamento, para "la aplicación del Sistema de Clasificación, Calidad y Seguridad de los alojamientos turísticos". Esta norma, y para sus efectos, define ampliamente a los "Prestadores de servicios turísticos" como "cualquier persona natural o jurídica, con independencia de que pertenezca al sector público o al privado, que venda, ofrezca para su venta, suministre o se comprometa a suministrar un servicio turística a turistas" (art. 2 inciso 1, letra c)). Particularmente, el artículo 3 del Decreto define "servicio de alojamiento turístico" como

[e]stablecimiento en que se provee comercialmente el servicio de alojamiento por un período no inferior a una pernoctación; que estén habilitados para recibir huéspedes en forma individual o colectiva, con fines de descanso, recreo, deportivo, de salud, estudios, negocios, familiares, religiosos u otros similares.

La definición de servicio de alojamiento turístico del Decreto remarca que es una actividad comercial, y no civil como se ha entendido el arrendamiento de corto plazo de inmuebles amoblados.

Por otra parte, en materia tributaria, el Decreto Ley N° 825 de 1974 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios dispone que existen obligaciones tributarias por el arriendo de casas de veraneo amobladas, por cuanto este contrato configura un hecho gravado con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), donde el pago del impuesto recae en el arrendatario, mientras que el arrendador es el obligado a recaudarlo y enterarlo en arcas fiscales. De tal forma, si el arrendador es contribuyente del IVA, deberá emitir y entregar al arrendatario la boleta o factura correspondiente. A su vez, si el arrendatario es una persona gravada con el Impuesto a la Renta en Primera Categoría, con contabilidad completa, no teniendo el arrendador tal calidad, podrá retener el IVA emitiendo una factura de compra cuando corresponda (SII, 2018)².

Respecto al pago de IVA por arriendo de inmuebles amoblados de personas particulares, la Comisión (p.26) sostiene que "tiene una tasa de cumplimiento muy baja, y demanda mucha fiscalización." Asimismo, señala la Comisión, actualmente la recaudación de IVA incluiría los arriendos de inmueble amoblado realizados por civiles (sean a extranjeros o chilenos), los arriendos de chilenos en alojamientos turísticos, y también debiese considerar la comisión por servicio de intermediación

² Servicio de Impuestos Internos (2018). *Preguntas Frecuentes. ¿Cuáles son las obligaciones tributarias por el arriendo de casas de veraneo?*. Disponible en: http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/iva/001_030_0776.htm (junio, 2018).

(correduría) de las plataformas. Luego, el impuesto a la renta deben pagarlo los anfitriones no exentos y la plataforma (Comisión, p.26),

[L]os primeros sobre las bases imponibles provenientes de los arriendos, los segundos por las comisiones por los servicios de intermediación prestados. Dado que Airbnb no tiene establecimiento permanente en Chile, no paga ningún tributo.

Finalmente, cabe considerar que en materia de protección al consumidor - arrendatario, es competente la Ley N° 19.496. En efecto, esta competencia se debe a que el acto del arrendamiento se subsume en el artículo 2° de la ley que establece cuáles actos quedan sujetos a ella, entre estos: "Los actos o contratos en que el proveedor se obligue a suministrar al consumidor o usuario el uso o goce de un inmueble por períodos determinados, continuos o discontinuos, no superiores a tres meses, siempre que lo sean amoblados y para fines de descanso o turismo" (art. 2, letra c). Finalmente, la Ley entiende por proveedor "las personas naturales o jurídicas, de carácter público o privado, que habitualmente desarrollen actividades de (...) prestación de servicios a consumidores, por las que se cobre precio o tarifa". A su vez, son consumidores "las personas naturales o jurídicas que, en virtud de cualquier acto jurídico oneroso, adquieren, utilizan, o disfrutan, como destinatarios finales, bienes o servicios".

II. Regulación comparada

1. Estado de Nueva York - Estados Unidos de América

En Estados Unidos de América, no existe una ley federal que regule específicamente las plataformas digitales de hospedaje temporal. Sin embargo, algunos estados han establecido reglas al respecto, por ejemplo Nueva York.

Los hospedajes temporales comercializados mediante plataformas digitales (*short-term rental platforms*) en Nueva York se encuentran regulados por diversas leyes estatales. En particular, la llamada Ley de Vivienda Múltiple, modificada en 2010, prohíbe la estadía por menos de 30 días en edificios de "Clase A", "una categoría que abarca la mayoría de los edificios de apartamentos residenciales de la ciudad de Nueva York" (NY Attorney General, 2014:4³). Esta prohibición, busca evitar problemas de incendio y los riesgos de seguridad asociados con las actividades de los hoteles y otros alojamientos transitorios (NY Attorney General).

La Ley de Vivienda Múltiple⁴ es una norma que se aplica a las ciudades del Estado con más de 325.000 habitantes, pudiendo sumarse ciudades de menor tamaño, en la medida que lo decidan. La misma norma define "vivienda múltiple" como aquella ocupada por tres o más familias que viven independientemente (sección 4, N° 7). Puntualmente, las viviendas múltiples "Clase A" son aquellas que están ocupadas "por regla general, con fines de residencia permanente" (sección 4, N° 8).

³ New York Attorney General (2014). *Airbnb in the City*. Disponible en: <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf> (junio, 2019).

⁴ Ley disponible en: <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf> (junio, 2019).

De acuerdo al *NY Attorney General* (p.18), la frase "por regla general, con fines de residencia permanente" era ambigua y dejaba espacio para varias interpretaciones. Ello, debido a que la Corte de Nueva York, en el juicio "Ciudad de Nueva York v. 330 Continental, LLC, 60 AD3d 226, de 2009"⁵ interpretó que la ley no se vulnera cuando solo una minoría de unidades del edificio Clase A se usa como habitaciones transitorias de hospedaje.

En 2010, la Ley fue modificada para especificar que la residencia permanente de una vivienda (de la Clase A) significa al menos 30 días consecutivos de ocupación por una "persona natural o familia" en una unidad (sección 4, N° 8). Por lo tanto, señala el *NY Attorney General* (p. 18), no se puede alquilar un apartamento en este tipo de edificios por menos de 30 días, a menos que un "residente permanente" esté presente durante el período de alquiler.

Es más, si el edificio no es una vivienda múltiple de "Clase A" aún podría cuestionarse la legalidad del arriendo de corto plazo, por cuanto podría infringir otras normas, como por ejemplo el Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York⁶, sección 28-118.3.2⁷, que prohíbe los cambios en el uso, la ocupación o la salida de un edificio. Así, una estadía de corto plazo en una vivienda múltiple que no es de "Clase A" vulneraría la ley a menos que el certificado de ocupación del edificio expresamente autorice ese tipo de uso (NY Attorney General, p. 18).

Adicionalmente, a nivel estatal la persona que arrienda una unidad habitable por corto plazo debe pagar el impuesto específico de hoteles de Nueva York⁸, equivalente al 5,875% del valor de la habitación más un recargo de entre 50 centavos y dos dólares, dependiendo del valor total de la habitación (NY City, Department of Finance, s/f).

En 2018, en la ciudad de Nueva York la Ley 146/2018⁹, modificatoria del capítulo 26 del Título 26 del Código Administrativo de la Ciudad (secciones 21-2101 a 21-2106), determinó requerir a las plataformas *on line* o aplicaciones que cobran, recolectan o reciben una suma de dinero por el uso de dicha plataforma para realizar arrendamientos turísticos temporales de menos de 30 días, la entrega de información sobre dichas transacciones a la *Mayor's Office of Special Enforcement* (NY City Rules, 2018)¹⁰. Ésta, es una Agencia que procura que los ciudadanos de Nueva York "estén a salvo de industrias ilegales y no reglamentadas y dañinas" (NY City, s/f)¹¹. La información requerida incluye: el domicilio del lugar de arrendamiento; la ubicación *on line* del anuncio que resultó en arriendo;

⁵ Sentencia disponible en: <https://caselaw.findlaw.com/ny-supreme-court-appellate-division/1176473.html> (junio, 2019).

⁶ Código disponible en: [http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/New%20York/admin/newyorkcityadministrativecode?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0\\$vid=amlegal:newyork_ny](http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/New%20York/admin/newyorkcityadministrativecode?f=templates$fn=default.htm$3.0$vid=amlegal:newyork_ny) (junio, 2019).

⁷ Em inglés: "28-118.3.2 Changes inconsistent with existing certificate of occupancy. "No change shall be made to a building, open lot or portion thereof inconsistent with the last issued certificate of occupancy or, where applicable, inconsistent with the last issued certificate of completion for such building or open lot or which would bring it under some special provision of this code or other applicable laws or rules, unless and until the commissioner has issued a new or amended certificate of occupancy."

⁸ New York City Department of Finance (s/f). Hotel Room Occupancy Tax Disponible en <https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/business-hotel-room-occupancy-tax.page> (junio, 2019).

⁹ Ley disponible en: <http://rules.cityofnewyork.us/tags/local-law-146> (junio, 2018).

¹⁰ New York City Rules. (2018). *Office of Special Enforcement. Proposed Rules: Closed to Comments*. Disponible en: <https://rules.cityofnewyork.us/tags/office-special-enforcement> (junio, 2019).

¹¹ New York City (s/f). *Office of Special Enforcement*. Disponible en: <https://www1.nyc.gov/site/specialeenforcement/index.page> (junio, 2019).

información relacionada con la identidad del anfitrión, incluido los datos de contacto y los antecedentes relacionados con el alcance de la transacción (NY City Rules, 2018).

De acuerdo al diario Wall Street Journal¹², en junio de 2019 un juez estatal "bloqueó" la entrada en vigencia de la Ley 146/2018, aduciendo que ella no establece una razón justificada o sospecha para acceder a tan gran volumen de información comercial privada.

2. Gran Londres, Reino Unido

El llamado Gran Londres corresponde a 32 municipios (*London borough*). Esta unidad territorial ha establecido regulaciones asociadas a los hospedajes temporales.

En efecto, la sección 44 de la *Deregulation Act of 2015*¹³ estableció una excepción para el Gran Londres al permitir usar viviendas para alojamientos temporales "para dormir" (*temporary sleeping*) solamente hasta por 90 días en un año calendario, sin que ello implique el cambio de destino de uso del inmueble.

En todo caso, la misma sección 44 dispone que la autoridad local de planificación con el consentimiento del Secretario de Estado, o éste por sí solo, puede establecer, mediante un acto administrativo excepciones para no aplicar la regla de los 90 días, respecto a:

- Residencias particulares especificadas en el acto administrativo;
- Residencias situadas en un área particular especificada en el acto administrativo.

Se puede dictar el acto administrativo solo si la autoridad local de planificación local o el Secretario de Estado consideran que es necesario proteger determinadas instalaciones o las particularidades de la localidad.

La persona que proporciona el alojamiento está obligada a pagar el impuesto municipal, conforme a la Parte 1 de la Ley de Finanzas del Gobierno Local de 1992¹⁴. Si arrienda más de una persona, al menos una de ellas está obligada a pagar el impuesto municipal.

Quienes arrienden o subarriendan una habitación amoblada, no pagan impuestos por las ganancias de dichas actividades menores a 7.500 libras esterlinas por año (The Money Advice Service, s/f)¹⁵. Dado que esta medida fiscal está diseñada para mejorar la oferta de alojamiento a largo plazo, a partir del año 2019 se va a exigir y controlar que cuando un propietario alquile una habitación vacía de su casa deba vivir en la propiedad una parte de ese tiempo.

¹² Nota de prensa disponible en: <https://www.wsj.com/articles/judge-blocks-airbnb-crackdown-in-new-york-city-11546560423> (junio, 2019).

¹³ Ley disponible en: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/section/44/enacted> (junio, 2019).

¹⁴ Ley disponible en: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents> (junio, 2019).

¹⁵ The Money Advice Service (s/f). *Rent a Room scheme - how it works and tax rules*. Disponible en: <https://www.moneyadviceservice.org.uk/en/articles/rent-a-room-scheme-how-it-works-and-tax-rules#whos-eligible-for-the-rent-a-room-scheme> (junio, 2019).

3. Francia

De manera general, en Francia existe la Ley N° 89-462 sobre relaciones de arrendamiento (modificada por la Ley N° 2014-366¹⁶).

El artículo 2 de la Ley N° 89-462 dispone que es competente respecto a los arriendos de viviendas residenciales y profesionales de uso mixto, que constituyen la residencia principal del arrendatario, así como a los arriendos incidentales efectuados en las viviendas principales por el mismo arrendador, por ejemplo el hospedaje turístico de corto plazo. La ley entiende por residencia principal aquella ocupada por al menos ocho meses al año, excepto cuando hay ausencia por obligaciones profesionales, razones de salud o fuerza mayor.

Por su parte, el artículo L631-7-1 inciso final del Código de Construcción y Vivienda¹⁷ establece que "El hecho de alquilar repetidamente una habitación amoblada, destinada a vivienda, por cortos períodos de tiempo a una clientela que pasa y que no elige vivir allí, constituye un cambio de uso". Esta disposición se refiere a los municipios con más de 200.000 habitantes.

Luego, en sentido similar el Código de Turismo¹⁸, en el artículo 324-1-1 (modificado por la Ley 2018-1021) establece que los departamentos amoblados que regula ley son aquellos destinados al uso exclusivo de inquilinos, ofrecidos a una clientela que no vive allí y que realiza una estadía caracterizada por un alquiler diario, semanal o mensual. Asimismo, el artículo dispone que toda persona que ofrece arrendar un departamento amoblado, esté o no clasificado según los términos del Código, debe haber realizado previamente una Declaración al Alcalde de la ciudad donde se encuentra el inmueble. Esta Declaración no es obligatoria cuando el inmueble residencial es la residencia principal del arrendador, en el sentido del artículo 2 de la Ley N° 89-462 reseñado.

Conforme el mismo artículo 324-1-1 del Código de Turismo, cualquier persona que ofrezca arrendar un departamento amoblado que declare como su residencia principal no puede hacerlo por más de 120 días en el mismo año calendario, excepto por ausencia en razón de una obligación profesional, motivo de salud o fuerza mayor. Los municipios pueden, hasta el 31 de diciembre del año siguiente al año en que se haya arrendado un apartamento amoblado, pedir al propietario que le envíe el número de días durante los cuales se arrendó el departamento. El arrendador debe entregar esta información en el plazo de un mes.

El incumplimiento de la obligación de declarar el número de días de arriendo, es sancionado con una multa de hasta 5.000 euros. Si se incumple el número de días máximos de arriendo, la multa no puede exceder los 10.000 euros (artículo 324-1-1).

¹⁶ Ley disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id> (junio, 2019).

¹⁷ Código disponible en: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=F8A37B8EBAA99A552F206E56A5E96942.tplgfr23s_2?idSectionTA=LEGISCTA000019286917&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20190606 (junio, 2019).

¹⁸ Código disponible en: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?sessionId=472908B6AD490EBB11F0DEE4229885E6.tplgfr23s_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073&dateTexte=20190606 (junio, 2019).

4. Colombia

En Colombia, la regulación del hospedaje turístico temporal se encuentra en el Decreto N° 1074 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo) Libro 2, parte 2, título 4, capítulo 4°, sección 12¹⁹. El Decreto fue modificado en 2018 por dos decretos: Decreto N° 2119²⁰ y Decreto N° 2063²¹.

El Decreto N°2119, establece reglas para la prestación del servicio de alojamiento turístico en Colombia. Esta norma se fundamenta entre otras razones en:

Que es política del Gobierno Nacional reglamentar la prestación de servicios turísticos de conformidad con las categorizaciones contempladas en el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006, por la importancia que representa la correcta participación y funcionamiento de los distintos subsectores dentro de la industria turística.

El Decreto crea una sección denominada "Del Servicio de Alojamiento Turístico". Las normas de esta sección son aplicables a toda persona natural o jurídica que preste el servicio de alojamiento turístico en hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas, otros tipos de hospedaje no permanente, y los demás que defina la Ley o el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Este decreto determina tres categorías de servicios: alojamiento turístico; vivienda turística y otros hospedajes turísticos no permanentes.

En primer lugar, el Decreto N° 2119 define alojamiento turístico como aquellos "establecimientos de comercio que brindan el servicio de alojamiento turístico con oferta permanente". Entre estos se encuentran por ejemplo los hoteles, hostales, centros vacacionales, campamentos y "todos aquellos que mantengan una oferta habitual en el servicio de hospedaje".

Luego, es vivienda turística la

"Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.

En tercer lugar y de manera residual, se define a los "otros tipos de hospedaje turístico no permanente" como aquellos bienes inmuebles donde se presta el servicio de alojamiento turístico y que no se

¹⁹ Decreto disponible en: <http://www.mincit.gov.co/normatividad/decreto-unico-reglamentario-dur> (junio, 2019).

²⁰ Decreto disponible en: <http://es.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%202119%20DEL%2015%20DE%20NOVIEMBRE%20DE%202018.pdf> (junio 2019).

²¹ Disponible en: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=89280> (junio, 2019).

encuentran definidos como vivienda turística o como alojamiento turístico. Comprendiéndose entre ellos, los arriendos temporales o de piezas de una vivienda.

En paralelo, el Decreto N° 2063 de 2018 estableció el deber de inscripción en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de los establecimientos de alojamiento turístico.

Ahora bien, la inscripción en el Registro es un requisito habilitante para la prestación de servicios turísticos. Este registro es un instrumento que establece un sistema de información del sector turístico, "y no es un registro documental de actos, contratos o negocios jurídicos". La anotación derivada de la inscripción se efectuará electrónicamente para "la inscripción, actualización, renovación, suspensión, reactivación y cancelación de la inscripción de los prestadores de servicios turísticos." (Decreto N° 2063).

Por el hecho de estar inscrito en el RNT, corresponde el pago de una "contribución parafiscal para promoción del Turismo", la que en el caso de las viviendas turísticas *y otros tipos de hospedaje no permanentes* es de "2,5 por mil de los ingresos operacionales" de los contribuyentes (Artículo 2.2.4.2.1.4 del Decreto N° 1074).

Finalmente, el Decreto N° 2119 establece un régimen de responsabilidad por el uso de medios de comercialización. Así, los prestadores del servicio de alojamiento turístico son responsables de la información contenida en el medio de publicidad que utilice directamente para la promoción de sus servicios, "deberán publicar el número de Registro Nacional de Turismo y responderán por la correcta prestación de los servicios ofertados conforme con las características anunciadas"

5. Comunidad autónoma de Cataluña - España

En Cataluña el hospedaje turístico de corto tiempo se encuentra regulado en la Ley 13/2002 de turismo²² y en el Decreto 159/2012 sobre establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico²³.

La ley dispone que se debe entender por viviendas de uso turístico aquellas (artículo 50 bis)

[c]edidas por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por reglamento.

Por su parte, en similar sentido el Decreto N° 159 prescribe que son viviendas de uso turístico

²² Ley disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2002/BOE-A-2002-14081-consolidado.pdf> (junio, 2019).

²³ Decreto disponible en: <http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6268/1273567.pdf> (junio, 2019).

"aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una *estancia de temporada*²⁴, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto".

Respecto de la definición, se considera: a) "estancia de temporada" toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, y b) "cesión reiterada" cuando la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año.

Cabe señalar que el Decreto N° 159 aclara que no es posible destinar una vivienda al uso turístico si esta actividad está prohibida por las normas de ordenamiento territorial de usos del sector donde se encuentre o bien por los estatutos (Reglamentos) de la comunidad de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, debidamente inscritos en el Registro de la propiedad.

También, el Decreto determina algunos requisitos, exigencias y servicios de las viviendas de uso turístico:

- Deben disponer de la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas. Cabe mencionar que dicha cédula es un documento administrativo, otorgado por los Ayuntamientos, que acredita que una vivienda cumple los requisitos de habitabilidad y solidez fijados por las normas y que es apta para ser destinada a residencia humana (Ayuntamiento Barcelona, 2019²⁵).
- No pueden ser ocupadas con más plazas que las indicadas en la cédula de habitabilidad.
- Deben estar suficientemente amobladas y dotadas de los "aparatos y enseres" necesarios para su empleo inmediato, con el fin de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan, todo en perfecto estado de higiene.
- Deben disponer de hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia del órgano competente en materia de consumo.
- Deben exhibir en un lugar visible y fácilmente accesible para las personas usuarias:
 - ✓ El rótulo informativo de la disponibilidad de las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia.
 - ✓ El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
 - ✓ Número de registro de entrada en el ayuntamiento de la comunicación previa de inicio.

Asimismo, el Decreto N° 159 requiere que la persona propietaria de la vivienda, o la persona gestora del arriendo en la que delegue, debe:

- Facilitar a personas usuarias y vecinos el teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
- Garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

²⁴ Cursiva nuestra.

²⁵ Ayuntamiento Barcelona, Oficina Virtual de Trámites. Cédula de Habitabilidad. Disponible en: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/es/tramit/19970000509> (junio, 2019).

- Remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana aplicable a todos aquellos que facilitan, mediante precio, alojamiento a las personas.
- Requerir, al arrendatario, el abandono de la vivienda en el plazo de 24 horas, cuando los habitantes de la vivienda atenten contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.
- Dar inicio de actividad ante el ayuntamiento competente, mediante una comunicación previa, la que incluirá la siguiente información:
 - ✓ Datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.
 - ✓ Datos de la persona propietaria.
 - ✓ Número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico
 - ✓ Identificación de la empresa de asistencia y mantenimiento de la vivienda
 - ✓ Declaración responsable conforme la vivienda dispone de cédula de habitabilidad.

En materia de conductas prohibidas, el Decreto establece que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera de los datos que deben constar en la comunicación previa, así como la no presentación de esta, determinan la imposibilidad de ejercer la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos, sin perjuicio de otras responsabilidades que puedan derivarse.

En materia de fiscalización, la Ley de Turismo (artículo 50 bis) establece que los ayuntamientos pueden establecer procedimientos de control periódico de la actividad de vivienda de uso turístico en los términos, los plazos y las condiciones que establezcan en las respectivas ordenanzas. En el supuesto de que resulten desfavorables, los controles periódicos pueden comportar la extinción del título habilitante.

Por su parte, el Decreto N° 19 establece en materia de régimen sancionador que "la persona propietaria y la persona gestora de la vivienda de uso turístico, en el supuesto de que no sean la misma persona", son responsables solidarias de las infracciones e incumplimientos de las obligaciones definidas en la normativa, entre otras, sectorial turística, que corresponde a los ayuntamientos supervigilar.

Por otra parte, en materia impositiva la Ley 5/2012 estableció el llamado "Impuesto sobre las estancias en establecimientos turístico"²⁶. Concretamente, el artículo 100 dispone que este tributo grava "la singular capacidad económica de las personas físicas que se pone de manifiesto con la estancia en los establecimientos y equipamientos". Cabe señalar que la ley entiende por estancia "el disfrute del servicio de alojamiento, por día o fracción, con pernoctación" (art. 103.2).

El monto a tributar se obtiene de multiplicar el número de estancias por el monto del gravamen correspondiente según el tipo de establecimiento o equipamiento turístico. La ley establece que el importe máximo de cada cuota a pagar, corresponde a siete unidades de estancia por persona (art. 107). Conforme los antecedentes disponibles, en el caso de las viviendas turísticas la cuota diaria por persona

²⁶ Ley disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2012/04/06/pdfs/BOE-A-2012-4730.pdf> (junio, 2019).

asciende a 2,25 euros en la ciudad de Barcelona y 0,9 euros en el resto de Cataluña, con el tope de los siete días mencionados.

Nota Aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)