



LLIBRE BLANC

DE LES LLARS COMPARTIDES A CATALUNYA

CAP A UNA REGULACIÓ INCLUSIVA I OBERTA

APROVAT EN ASSEMBLEA EXTRAORDINÀRIA DE SOCIS, 15 DE MARÇ DE 2016
ASSOCIACIÓ DE VEÏNS I AMFITRIONS DE BARCELONA



ÍNDEX.

Resum Executiu.....	3
1.- Introducció.....	5
2.- Anàlisi jurídica de les Llars Compartides des de la perspectiva de la normativa d'allotjaments turístics.....	7
2.1.- Normativa d'aplicació a destacar.	
2.2.- Efectes negatius d'una regulació limitativa de l'activitat.	
2.3.- Posicionament jurídic sobre la matèria per organismes públics.	
3.- Anàlisi jurídica d'altres jurisdiccions en matèria de Llars Compartides.....	13
3.1.- El cas de França. Un model inclusiu.	
3.2.- El cas de la Comunidad de Madrid. Un model exclouent i proteccionista.	
4.- Proposta de regulació de les Llars Compartides.....	16
4.1.- Valoració de la proposta.	
4.2.- Contingut de la proposta de redactat normatiu de les Llars Compartides.	
5.- Conclusions.....	18
Annex 1: Proposta de Normativa.....	19
Annex 2: Documentació de Referència.....	21



ASSOCIACIÓ DE VEÏNS I AMFITRIONS DE BARCELONA

Llibre Blanc de les Llars Compartides

Març 2016



Resum Executiu – Llibre Blanc de les Llars compartides - Març 2016

L'allotjament compartit i temporal de habitatges (d'ara endavant "Llars Compartides"), aquell definit per l'allotjament de persones en els habitatges principals d'altres particulars, ja sigui un allotjament parcial com de la totalitat de l'habitatge, precisa ser avaluat per les autoritats públiques i legisladors com una activitat realitzada entre ciutadans incardinada adequadament en els nostres usos i costums que, fins avui, s'ha emparat en les normes civils.

Les nostres actuals maneres de vida, la digitalització, la connectivitat i maneres de consum més selectives i transparents gràcies a un accés eficient i veraç a informació, han permès que aquesta activitat creixi i s'assumeixi com una opció més per a les persones que viatgen.

Tal desenvolupament d'aquest tipus d'activitat a Catalunya precisa un adequat suport regulatori. No obstant, fins ara s'ha trobat amb respostes legals limitatives i sancionadores que allunyen el país i els seus ciutadans d'aquests nous usos socials, de l'empoderament de les persones i de l'opinió d'autoritats i experts independents en la matèria.

L'associació de Veïns i Amfitrions de Barcelona ha promogut el present Llibre Blanc amb l'interès d'explicar, generar debat i reflexions sobre l'encaix de les llars compartides a Catalunya. Promovent al seu torn un model de regulació realista i integradora on es potenciï una major participació i control de tots els subjectes implicats en aquestes activitats, incloent Administracions, plataformes digitals, usuaris i altres organitzacions sense ànim de lucre com entitats de protecció al consumidor.

ALGUNES CONCLUSIONS DEL LLIBRE BLANC:

- A Espanya i a Catalunya no existeix una regulació adequada ni comprensiva per a les Llars Compartides, no podent-se aplicar per analogia la normativa d'allotjaments turístics de caràcter professional.
- Les autoritats de competència espanyola i catalana recomanen l'eliminació de regulacions no justificades que frenin aquestes activitats.
- La restricció normativa i sancions poden incentivar l'aparició de plataformes digitals que operin en països de difícil control on no hagin de complir amb la legislació i la protecció dels consumidors i usuaris.



- Ordenaments jurídics com el francès, amb múltiples similituds a l'espanyol, han promogut un marc regulatori inclusiu de les Llars Compartides, no exigint autoritzacions als ciutadans i establint sistemes eficients per facilitar la recaptació de taxes turístiques.
- Compartir la llar es una activitat entre ciutadans que difereix dels serveis d'allotjament turístic de caràcter professional.
- L'oferta de Llars Compartides és normalment més descentralitzada i ajuda a la descongestió de zones de major afluència turística.



1. Introducció.

L'allotjament compartit en habitatges particulars i habitacions (d'ara endavant "Llars Compartides"), aquell definit per l'allotjament en l'habitatge habitual i principal d'un particular, ja sigui un allotjament parcial com de la totalitat de l'habitatge, no representa una activitat nova al nostre país. Ha estat històricament un servei prestat entre ciutadans ordenat pel dret civil que s'ha incardinat adequadament en els nostres usos i costums. L'assumpció del mitjà digital, l'augment de la connectivitat i un sistema transparent d'accés a informació ha permès que aquesta activitat creixi i s'assumeixi com una opció més per a les persones que viatgen, amb l'afegit que aquests ciutadans cada vegada reclamen més un nou model de mobilitat amb una major implicació amb els agents locals on acudeixen.

Compartir la llar és una de les activitats que configuren el nou model productiu denominat economia col·laborativa. Activitats que a nivell global estan sent objecte d'anàlisi pels poders públics vista la falta d'encaix d'alguns dels seus supòsits. Representants de l'Administració, com l'anterior Secretari d'empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya, Pere Torres, o les autoritats de la competència estatal i catalana han mostrat públicament la necessitat de normalitzar legislativament aquestes activitats i no limitar el seu desenvolupament a través de mesures de flexibilització i no equiparació d'aquests serveis a altres tipologies d'allotjaments que es realitzen habitualment.

Diversos col·lectius socials i empresarials vénen manifestant davant l'opinió pública i Administració la necessitat d'analitzar i facilitar les capacitats dels ciutadans de generar ingressos econòmics a través de mitjans digitals. Col·lectius d'artesans que operen en plataformes digitals com Etsy, uns altres que ofereixen àpats per Internet o l'associació Veïns i Amfitrions de Barcelona que comparteixen les seves llars, posen de manifest aquesta situació.

Barcelona

Veïns i Amfitrions de Barcelona és una associació formada per una 500 ciutadans de Barcelona que allotgen persones en els seus habitatges de forma pacífica i observant les normes de convivència. La seva aparició és una fita a Barcelona ja que mostra l'impacte econòmic i social d'aquestes activitats a la ciutat, on els ciutadans poden participar en l'activitat turística de la ciutat de forma més integradora i més transversal. Circumstància que no fa més que respondre a una innovació i tecnologies més democràtiques obertes a tothom. L'associació participa en diversos fòrums sobre turisme amb altres entitats públiques i privades vinculats amb l'Ajuntament de Barcelona.



Barcelona ha estat denominada com la “zona zero” del moviment col·laboratiu a Europa, lloc on estan apareixent start-ups capdavanters que faciliten l'oferta de béns i serveis entre ciutadans, on s'estan establint companyies internacionals de referència en aquesta nova economia i està havent-hi una major fricció entre l'Administració i els diversos actors privats involucrats. El passat 2015, en seu del Parlament de Catalunya, es va constituir una Comissió d'Estudi de l'Economia Col·laborativa presidida per el Secretari d'Economia, Pere Aragonés, on parts interessades i experts van debatre sobre activitats com les llars compartides, entre els quals es trobava Veïns i Amfitrions de Barcelona. Al desembre de 2015, experts del món acadèmic, associacions de consumidors com a OCU o ASGECO, l'associació d'autònoms UPTA, el Comitè Econòmic i Social Europeu, inversors en empreses col·laboratives i associacions com OuiShare o Sharing Espanya van celebrar una primera reunió per analitzar i identificar solucions als reptes legals que plantegen les activitats col·laboratives.

Els serveis de Llars Compartides han cobrat gran protagonisme davant el debat polític i social sobre el model turístic que ha d'assumir Barcelona. Com altres debats públics, certs nivells de confusió i de terminologia han engolit qüestions clau d'aquest assumpte. Per exemple, el fet que els ciutadans que ofereixen allotjaments a les seves cases no generen externalitats negatives al veïnat i disten substancialment d'una activitat empresarial turística professionalitzada. Sense haver estat degudament aclarit el per què, compartir la llar està tenint un protagonisme preponderant en un debat en el qual el lloguer d'un primer habitatge a altres persones té un impacte moltíssim menor. Sumat al fet que aquesta activitat és més distribuïda que models d'allotjaments turístics tradicionals, exemple d'això es que un nombre molt reduït de membres de Veïns i Amfitrions tenen els seus habitatges en un barri com la Barceloneta.

Objecte

El present Llibre Blanc realitza una aproximació jurídica a les Llars Compartides considerant, el marc jurídic aplicable a Catalunya i el posicionament de diversos actors interessats; una anàlisi comparada d'altres jurisdiccions on els ciutadans operen aquests serveis; i una proposta de regulació per a les Llars Compartides que pretén il·lustrar sobre un model inclusiu i realista la incorporació aquesta activitat en el nostre ordenament.



2. Anàlisi jurídica de les llars compartides des de la perspectiva de la normativa d'allotjaments turístics.

2.1. Normativa d'aplicació a destacar.

- Llei 4/2013, de 4 de Juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.

Norma que estableix la no aplicació de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) a aquelles activitats de lloguer d'habitatges amb finalitat turística o temporal.

- Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.

Norma marc per al sector turístic a Catalunya de conformitat amb l'Estatut de Catalunya.

- Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Norma que regula el règim de les activitats d'allotjaments turístics a Catalunya amb prohibicions expressives com el lloguer d'habitacions.

Compartir la llar és una activitat d'allotjament sense una regulació específica a Espanya i per tant amb una rellevant inseguretats jurídica, ja que algunes Administracions busquen situar aquesta activitat dins de tipologies d'allotjaments turístics professionalitzats que es realitzen de forma regular. L'essència de la llar compartida difereix d'una activitat professional, perquè és esporàdica, no es realitza per professionals sinó per persones físiques que generen ingressos donant accés a altres persones als seus habitatges particulars. La falta de concreció legal mostra una falta d'adaptació a la realitat social i tecnològica actual per part dels legisladors.

Atenent a l'interès legislador de vincular les Llars Compartides a activitats professionals d'allotjament turístic, si observem l'actual marc jurídic del lloguer turístic a Espanya, constatarem que aquest depèn de les Comunitats Autònomes i, en determinats aspectes, dels municipis. Aquests, després de la modificació de la LAU en 2013, són competents d'establir la seva regulació i, tal com està passat a altres llocs, de limitar l'activitat. Particularment, Catalunya havia estat la primera Comunitat a regular activitats vinculades a aquest tipus d'allotjaments turístics a través del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.



El passat 2015, la Generalitat va a fer públic el Projecte de Decret de reglament de turisme de Catalunya per al desenvolupament reglamentari de la normativa sobre turisme. Aquest Projecte de Decret introdueix la novetat dels habitatges d'ús turístic i el lloguer temporal d'habitacions en habitatges compartits, un precedent no previst en la normativa anterior que per analogia s'aproxima a la definició de llars compartides.

El Projecte, que fins ara no ha estat aprovat pel Consell de Govern de la Generalitat, va ser al principi ben valorat pels usuaris de Llars Compartides pel fet d'incorporar el lloguer d'habitacions i de regular els habitatges d'ús turístic, ajudant a regular la seva situació. No obstant això, després d'un estudi exhaustiu del projecte, es va poder observar una clara restricció vers les Llars Compartides, ja que s'equiparen a altres serveis d'allotjament que no tenen res a veure amb l'activitat d'un ciutadà que permet allotjar un altre en el seu habitatge.

2.2. Efectes negatius d'una regulació limitativa de l'activitat.

La redacció del Projecte anterior, així com mesures de sancions a plataformes i a usuaris per part de la Generalitat i dels ajuntaments, ens aboquen a un escenari d'activitats no regulades en el qual hi haurà ciutadans que no ofereixin els seus habitatges i uns altres que, ignorant els riscos, optin per realitzar l'activitat sense control, creant-se de facto un mercat negre.

Com va assenyalar l'anterior Secretari d'empresa i Ocupació al Parlament de Catalunya, és necessari posar en valor "el reconeixement del ciutadà com un agent productor". Ens trobem amb un context on els ciutadans es troben capacitats per interactuar entre ells i compartir béns i serveis amb seguretat i eficiència. Per exemple, més del 50% dels consumidors espanyols han participat en diferents formes de consum col·laboratiu alguna vegada, xifra que augmenta fins al 74% si s'inclouen la compravenda o donació d'objectes de segona mà, segons l'enquesta de satisfacció d'economia col·laborativa elaborada per l'Organització de Consumidors i Usuaris (OCU).

No afavorir l'anterior, no solament ens aboca a un mercat irregular *ad eternum*, sinó a unes més que possibles conseqüències negatives com:



1. **El fracàs dels poders públics a generar un diàleg constructiu amb tots els actors implicats en aquestes activitats**, tant Administració, sector hotelier, plataformes, associacions de veïns com a particulars, per aconseguir un marc operatiu que sigui el més beneficiós a l'interès general.
2. **Allunya Catalunya, de la innovació, de polítiques sobre empenedoria i, especialment, de l'economia col·laborativa** i dels seus beneficis relatius a l'eficiència, impacte socioeconòmic i sostenibilitat que a ella es vinculen. Amb l'afegit que és un territori on la innovació, la incorporació de les noves tecnologies (d'això també van les "Smart-cities") i el cooperativisme són percebuts com a elements característics del nostre estil de vida.
3. No observa la baixa efectivitat dels antecedents sobre prohibició de noves activitats vinculades a les tecnologies de la informació i els efectes negatius que això ha suposat. Estem parlant de conseqüències com la **creació de mercats negres i d'actors que operen fora del país amb menors nivells de garanties i seguretat per als usuaris així com una menor capacitat de recaptació fiscal**. Erroni és creure que bloquejant adreces IP es pot resoldre l'aparició de terceres entitats que operen des d'altres països amb difícil control.
4. **Incideix negativament en la imatge internacional de Catalunya** per la limitació de la llibertat dels ciutadans en l'ús d'Internet i en l'aprofitament dels seus béns. Cal observar quin és el fons dels debats al món digital sobre lliure accés, neutralitat o llibertat de serveis.
5. **Redueix l'oferta i qualitat de serveis turístics al territori**, considerant que cada vegada més es demanda aquest tipus d'allotjaments per particulars que busquen experiències en els seus viatges vinculades a un major contacte amb els residents, model molt més proper a idees sobre turisme responsable que sobre turisme low-cost.

Compartir la llar ha de ser permès per les Administracions competents considerant en tot moment la seva naturalesa no empresarial, la qual cosa suposa que no hagi de ser limitat a través d'un sistema d'autoritzacions i de requeriments equiparables als previstos en activitats com a apartaments turístics, albergs i hotels. L'Administració té l'oportunitat de compensar aquesta flexibilització d'exigències, promovent mecanismes de transparència facilitats pel canal digital, acords amb les plataformes, els Amfitrions i la participació d'agents socials com a organitzacions de consumidors.



2.3. Posicionament jurídic sobre la matèria per organismes públics.

2.3.1. Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (“CNMC”):

La CNMC s'ha convertit en un actor públic fonamental en la defensa dels consumidors i usuaris així com d'un mercat competitiu i no distorsionat. Per tal motiu, davant la conflictivitat entre empreses en el sector de transport i d'allotjaments i l'aprovació de normes no proporcionades i restrictives de la competència, ha realitzat una defensa manifesta de serveis com les llars compartides. Per a això, l'any 2014, va publicar **unes recomanacions que il·lustren i integren l'economia col·laborativa en l'ordenament jurídic espanyol** posant de manifest els avantatges que porta, per la millora de la competència i pel benefici per als consumidors, concloent en la necessitat que pugui desenvolupar-se i implantar-se de la forma més adequada. Aquestes recomanacions resulten tot un precedent a Espanya sobre la posició dels poders públics en aquests àmbits:

1. **L'absència de regulació** podria ser, en alguns casos, la **solució òptima**.
2. Si es donés una resposta regulatòria, ha de prevaler **l'interès general**, no l'interès d'un grup d'operadors econòmics.
3. Només caldria considerar una **resposta regulatòria proporcionada** si existeixen fallades de mercat (externalitats negatives, informació asimètrica...); si el mercat per si mateix no pot aconseguir objectius d'interès públic; o existeix tractament asimètric respecte a operadors subjectes a obligacions de servei públic.
4. La resposta per part de les autoritats no té per què consistir en més regulació, sinó que podria centrar-se en **reduir els requisits per als operadors tradicionals** quan aquests requisits siguin innecessaris o desproporcionats.

Juntament amb les esmentades recomanacions, publicades en el blog de la CNMC, s'enumeraven diversos avantatges característics de les Llars Compartides:

1. Assignació més eficient dels recursos infrautilitzats
 2. Efectes favorables per a la competència, que obliguen als proveïdors tradicionals a innovar i a reduir els seus marges i preus
 3. Menors costos de transacció
 4. Reducció dels problemes d'informació asimètrica
-



5. Efectes mediambientals positius en crear una economia basada en l'accés als recursos ja existents i que són integradors en l'activitat quotidiana de la ciutat.
6. Major oferta per al consumidor
7. Major seguretat ciutadana

A la data del present Llibre Blanc, la CNMC ha fet públiques les recomanacions preliminars del seu estudi sobre economia col.laborativa on proposa, com a recomanació nº 7, majors llibertats en l'exercici de l'activitat de Llars Compartides, particularment:

“7.1 Eliminar els requisits tècnics innecessaris o desproporcionats relatius a accessoris de l'habitatge i equipament mínim.

7.2 Eliminar l'obligació de situar una placa distintiva en l'exterior de l'habitatge indicant la naturalesa d'habitatge turístic i comptar amb una autorització de la comunitat de propietaris.

7.3 Eliminar l'obligació d'emplenar el llibre-registre gràcies a l'existència de mitjans més àgils i menys costosos.”

2.3.2. Autoritat Catalana de la Competència (“ACC”):

L'anàlisi de diversos sectors vinculats a l'economia col.laborativa per part de l'ACC resulta del màxim interès des d'un punt de vista regulador i de política econòmica. Juntament amb el seu informe de juliol de 2014, “Transaccions entre iguals (P2P) i competència”, l'ACC va emetre un informe de regulació relatiu al Projecte de Decret de reglament de turisme a Catalunya, en el qual recomanava la seva modificació en el cas d'habitatges d'ús turístic plantejant una necessària reducció d'exigències i flexibilització general normativa, posant l'accent principalment en la incongruència d'exigir un sistema d'autoritzacions per a les Llars Compartides, tant per al lloguer total d'habitatges o d'habitacions.

Des d'un plantejament general, l'ACC defensa:

“Tanmateix, malgrat que el Preàmbul del Projecte de Decret i en la Memòria d'avaluació d'impacte de les mesures proposades s'estableix com objectiu la simplificació del règim d'intervenció administrativa, lamentablement la norma objecte d'aquest informe no dona resposta satisfactòria a les necessitats de simplificació i flexibilització al règim al qual es troba sotmesa l'activitat turística a Catalunya.”



Juntament amb tal valoració defensora d'una desregulació sectorial racional que incentivi l'activitat econòmica, resulta del tot il·lustratiu la seva valoració sobre noves tipologies d'allotjaments turístics com el cas de les Llars Compartides i l'error d'aplicar paràmetres normatius tradicionals a aquestes. L'ACC defensa en aquest cas:

“Específicament, pel que fa a les “noves” tipologies d’oferta d’allotjament turístic (tot i que en sí mateixes no suposen un fenomen innovador sí que ho és el fet que presenten una tendència creixent enteses com aquelles que es desenvolupen en habitatges o habitacions, el Projecte de Decret les equipara a l’oferta turística tradicional, és a dir, les sotmet al mateix règim autoritzatori en termes de la Directiva de Serveis, que a la resta d’oferta d’allotjament turístic. Això ja era així per als habitatges d’ús turístic (regulats el en Decret 159/2012) però suposa una novetat el règim de les habitacions en habitatge compartit, ja que anteriorment no es trobaven regulades. A més, sotmet l’exercici d’aquesta activitat a nombroses limitacions i condicionants sense que s’explicitin els motius.

A judici de l’ACC, aquest tipus d’iniciatives d’allotjament turístic suposen un benefici en termes de competència, atès que impliquen un increment de l’oferta en el mercat de manera que repercuteix favorablement en termes de quantitat i varietat de l’oferta així com en els preus. Aquest tipus d’oferta d’allotjament turístic permet, per exemple, accedir a experiències de consum turístic que l’oferta tradicional no cobreix o facilitar l’accés al turisme en la mesura que el pot fer més accessible a sectors socials tradicionalment apartats del mateix. Aquesta oferta d’allotjament requereix una regulació flexible, és a dir, no resulta apropiat aplicar-li els paràmetres de la regulació tradicional ja que això provocarà necessàriament: el desincentiu a l’entrada en el mercat de nous tipus d’operadors, la protecció dels interessos de les empreses incumbents i, en darrer extrem, un perjudici als consumidors i usuaris.”

Malgrat la no aprovació del Projecte de Decret, les recomanacions d'un organisme consultiu i independent com l'ACC són extensibles a qualsevol desenvolupament normatiu futur de la matèria.



3. Anàlisi jurídica d'altres jurisdiccions en matèria de les Llars Compartides.

3.1. El cas de França. Un model inclusiu.

França és un exemple paradigmàtic en matèria de llars compartides i de total aplicació al nostre país considerant el nostre veïnatge, el seu influent ordenament jurídic i semblances en matèria d'activitats turístiques. França comparteix amb Itàlia i Espanya el lideratge europeu en atracció de turistes, la qual cosa significa també compartir els riscos i externalitats que suposa aquesta indústria. No obstant això, la resposta normativa a les Llars Compartides per part del legislador francès resulta valuosa per mostrar com integrar aquesta activitat en un país on l'allotjament en habitatges particulars és una pràctica habitual des de fa anys.

Així, l'any 2014 s'aprova a França La Llei ("Loi ALUR") que empara les llars compartides. Aquesta és un exemple d'integració i racionalització del desenvolupament d'aquestes activitats, aclareix la no necessitat d'obtenir una autorització prèvia d'un ajuntament en tot el territori francès en els casos en què l'allotjament es realitzi en una residència habitual d'una persona. Concretament la Llei ALUR modifica el Codi de Turisme ("Code du Tourisme") francès, establint:

"Article L324-1-1

Qualsevol persona que ofereixi lloguer en un allotjament moblat, classificat o no d'acord amb aquest Codi, ha d'haver estat prèviament declarat a l'alcaldia del municipi on es trobi l'habitatge.

Aquesta declaració no és necessària si l'ús de l'espai constitueix la residència principal del propietari en el sentit de l'article 2 de la Llei N° 89-462 de 6 de juliol de 1989 a millorar la informació i el lloguer que modifica la Llei N° 86-1290 de 23 de desembre de 1986. "

La legislació francesa preveu com a habitatge habitual (residència principal) aquella en la qual el particular resideixi com a mínim 8 mesos a l'any.

Juntament amb la clarificació de l'activitat de compartir la llar, a l'agost de 2015 el Govern de França promulga una nova norma que preveu la recaptació de les taxes turístiques aplicables i una altra taxa municipal per part de les plataformes on s'ofereixen els habitatges dels ciutadans.



D'aquesta manera es resol de forma eficient la liquidació de les taxes exigibles als usuaris, un pas endavant i una innovació dels poders públics que també ha estat instaurada per ciutats com Portland, San Francisco, Amsterdam o Milà.

3.2. El cas de la Comunitat de Madrid. Un model excel·lent i proteccionista.

La Comunitat de Madrid és un referent en la consecució d'un marc normatiu per als allotjaments turístics restrictiu de la competència de forma injustificada i reaccionari si fem un exercici comparat amb altres països del nostre entorn. La Comunitat va aprovar el Decret 79/2004, de 10 de juliol, pel qual es regulen els apartaments turístics i els habitatges d'ús turístic en la Comunitat de Madrid.

El Decret en qüestió no solament incardina qualsevol tipus d'allotjament en habitatges dins del seu àmbit d'aplicació i en l'exigència del compliment dels seus requeriments, equiparant les Llars Compartides a un habitatge principal amb altres fórmules empresarials, sinó que a més estableix en el seu article 17.3 que els habitatges no puguin contractar-se per un període inferior a cinc dies. Una mesura totalment injustificada que impacta en tots aquests models d'allotjaments de forma clara, ja que és habitual que les persones s'allotgin per períodes inferiors a cinc nits.

Com a conseqüència de l'anterior, la CNMC va interposar un recurs a l'empara de l'article 5.4 de la Llei 3/2013, de 4 de juny, de creació de la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència, el qual estableix que la CNMC està legitimada per impugnar els actes de les Administracions Públiques subjectes al Dret administratiu i les disposicions de rang inferior a la llei dels quals es deriven obstacles al manteniment d'una competència efectiva als mercats. En concret, el recurs de la CNMC es dirigeix contra l'article 17.3 del Decret de la Comunitat de Madrid, a tenor del com els habitatges d'ús turístic no podran contractar-se per un període inferior a cinc dies.

Un aspecte clau en relació amb el Decret referenciat és si les Llars Compartides estan excloses del seu àmbit d'aplicació. A favor d'aquesta interpretació es pot al·legar que la definició d'apartaments turístics d'habitatges d'ús turístic no es correspon amb la definició de



Llar Compartida, com es pot comprovar on la definició dels primers incideix que no són residències del titular de l'habitatge, sinó que són d'ús professional i són exclusius per a allotjaments. No obstant això, si observem les declaracions del legislador de la Comunitat de Madrid i la falta de concreció de la norma en aquesta qüestió, ens trobem amb un escenari poc pacífic i d'una rellevant inseguretat jurídica que converteixen Madrid, com altres llocs d'Espanya, en entorns d'una gran complexitat per les Llars Compartides



4. Proposta de regulació de llars compartides.

4.1. Valoració de la proposta.

Fent servir com a referència el Projecte de Decret de reglament de turisme de Catalunya, es proposa una redacció adequada a l'activitat de compartir la llar que generi seguretat jurídica als interessats, que respongui a la realitat d'aquests serveis, que sigui competitiva i que estableixi mecanismes convenients per controlar l'activitat i la tributació d'aquesta activitat.

El plantejament d'aquesta proposta és un enfocament ja compartit amb decisors públics en aquesta matèria, és per això que és d'interès tornar a esmentar a l'anterior Secretari d'empresa i Ocupació, Pere Torres, en les seves explicacions sobre la necessitat de col·laborar amb les plataformes que ofereixen llars compartides i buscar noves fórmules regulatòries adaptades.

De la mateixa manera, l'OCU, organització de consumidors i usuaris de referència a Espanya ha manifestat que *“Per garantir el desenvolupament d'aquesta noves fórmules de consum col·laboratiu i generar confiança entre els consumidors OCU assenyala que és necessari definir unes regles de joc clares. Aquestes regles han d'afavorir el desenvolupament d'aquestes iniciatives i garantir els drets dels consumidors.”*

4.2. Contingut de la proposta de redactat normatiu de les Llars Compartides.

En l'Annex 1 al present Llibre Blanc s'incorpora una proposta de redactat de normativa per a les llars compartides que pretén diferenciar adequadament aquesta activitat d'altres similars, de dotar d'instruments de control a les parts implicades i donar seguretat jurídica. Així es destacarien els següents elements:

1. Definició precisa de llar compartida diferenciadora d'altres tipologies com *“bed & breakfast”*, apartaments turístics...
2. Promoció d'una comissió Mixta d'agents socials implicats per a la vigilància de compliment.



3. Acords amb les plataformes oferents per a l'intercanvi d'informació sobre nits de lloguer, ingressos i pràctiques. Afavorir un rol d'agents col·laboradors ajudant també a recaptar determinades taxes i tributs exigibles.
4. Sistemes de verificació periòdica del tipus de servei per evitar abusos per oferidors d'allotjaments que no siguin de Llars Compartides.
5. Promoció de guies informatives en matèria de Dret Administratiu i tributari per als ciutadans que allotgin a uns altres en els seus habitatges.
6. Adhesió a sistemes de resolució de controvèrsies.
7. A Espanya no existeix una regulació adequada ni comprensiva per a les Llars Compartides, no podent-se aplicar per analogia la normativa d'allotjaments turístics amb caràcter professional.



5. Conclusions

La CNMC, organisme independent que vetlla per un mercat eficient que beneficiï als ciutadans, recomana que l'absència de normativa és, en determinats casos, la solució més òptima, tot això en relació a una possible aproximació del legislador a activitats de l'economia col·laborativa. Això no té per què significar que no es reguli compartir la llar, sinó que es promogui un marc definitori clar de l'activitat complementat amb mecanismes de col·laboració de les Administracions amb els agents privats implicats que generin un context segur i garantista per a serveis d'aquest tipus.

L'Associació de Veïns i Amfitrions de Barcelona ha elaborat una proposta raonable de regulació que pot ajudar a una adequada normalització per les llars compartides donant al seu torn seguretat jurídica als participants. L'interès d'aquesta organització és ser proactiva a donar solucions als reptes relacionats amb aquesta activitat i evitar limitacions injustificades d'un model amb un impacte econòmic i social positiu per a molts ciutadans.



ANNEX 1 - PROPOSTA NORMATIVA

Article 1. *Definició de Llar Compartida*

- 1. S'entendrà per Llar Compartida aquells supòsits en els quals el seu resident allotgi temporalment al seu habitatge habitual, visitants de forma parcial o en la totalitat d'aquest.*
- 2. En els casos de que el visitant de la Llar Compartida s'allotgi ocupant la totalitat de l'habitatge s'estableix un límit màxim de 120 nits de lloguer a l'any.*
- 3. La disponibilitat d'una Llar Compartida serà determinada discrecionalment pel seu resident.*
- 4. Per habitatge habitual s'entendrà aquell immoble en el qual el seu resident visqui de forma efectiva com a habitatge i resideixi de forma permanent el major nombre de dies de l'any.*
- 5. S'entendrà com a resident aquella persona que gaudeixi de l'ús de l'habitatge de forma permanent, independentment del tipus de titularitat de l'habitatge.*

Article 2. *Requisits*

- 1. El resident de l'habitatge ha d'estar empadronat en aquest.*
- 2. El resident no precisa d'autorització o declaració alguna per donar ús de Llar Compartida el seu habitatge.*
- 3. L'habitatge haurà de disposar de la preceptiva cèdula d'habitabilitat.*

Article 3. *Mecanismes de col·laboració amb l'administració*

- 1. Els municipis podran establir mecanismes de col·laboració amb altres entitats amb l'interès de verificar la situació real dels habitatges promoguts com a Llars Compartides a les plataformes.*
 - 2. L'administració podrà establir acords per potenciar mecanismes de control de qualitat a través de terceres entitats.*
-



3. *Les plataformes digitals podran promoure sistemes per al pagament de les taxes i impostos preceptius relacionats amb els ingressos generats pels titulars de les Llars Compartides. En particular buscaran ja sigui a través de la seva pròpia tecnologia o a través de tercers proveïdors:*

- a) Un sistema de certificació de les retencions preceptives en concepte de l'Impost sobre la renda de persones físiques aplicable als ingressos citats a l'efecte de declaració de la renda com una activitat de particulars no professionals.*
- b) Un sistema de recaptació d'aquelles taxes turístiques a les quals pogués estar subjecta aquesta tipologia de servei.*

4. *L'autoritat competent promourà guies informatives de fàcil accés i publicitat en matèria de Dret Administratiu i tributari per als ciutadans que allotgin uns altres a les seves llars.*

Article 4. *Mecanismes de protecció als consumidors*

1. *L'autoritat local competent, les plataformes que facilitin l'oferta de lloguers temporals en habitatges principals i els Amfitrions a través de la seva associació o un altre medi creat per a aquesta finalitat desenvoluparan un sistema de resolució de controvèrsies davant organitzacions de consumidors a les que els usuaris puguin acudir.*



ANNEX 2 - DOCUMENTACIÓ DE REFERÈNCIA

- **-Economia col·laborativa: resultats preliminars i consulta pública.** Comisió dels Mercats i de la Competència (CNMC). Març 2016
- **-Informe de OCU-UCM sobre Consumo Colaborativo.** OCU. Febrer 2016
- **- VIII Jornadas Nacionales de Defensa de la Competencia: "Nuevos retos para la Defensa de la Competencia".** 16 i 17 de juliol de 2015. Presentacions ponents.
- **-“Economía Colaborativa y regulación”** - Recomendacions Comisió dels Mercats i de la Competència (CNMC) Juliol 2014
- **-“Transacciones entre iguales (P2P) y competencia”** -Informe Autoritat Catalana de la Competència (ACCO) Juliol 2014
- **-“Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI”** Dictamen Comité Económico i Social Europeu (EESC) Gener 2014
- **-Recomanacions de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)** Maig 2014
- **-Informe Regulació: IR 22/2015 Projecte de decret de reglament de turisme de Catalunya.** Autoritat Catalana Competència. Setembre 2015.