

La propuesta de Reglamento de la Unión Europea sobre servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y la regulación nacional de las viviendas de uso turístico

Juli Ponce Solé



Martes, 12 DE DICIEMBRE DE 2023, 12 horas

**Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona – Salón de Grados
Avenida diagonal, 684, Barcelona**

Sesión híbrida, presencial y en línea

La [propuesta de Reglamento de la UE sobre servicios de alquiler de alojamientos de corta duración](#) y la regulación nacional de las viviendas de uso turístico

Participantes:

Josep Ferrer Riba, Co-director de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge, Catedrático de Derecho Civil, Universidad Pompeu Fabra

Eugenia Costanza Laurenza, Legal and policy officer, Comisión Europea

María José Aldanas, Responsable de Derechos en FEANTSA (European Federation of National Organisations Working with the Homeless) y Coordinadora de la red Housing Rights Watch

Moderan:

Dr. Juli Ponce Solé, Co-director de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge

Dr. Marc Tarrés Vives, Director Adjunto de la Càtedra UB-CCIES de Derecho de la Regulación de los Servicios Públicos

El pasado día 12 de diciembre **tuvo lugar en la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona una sesión de trabajo en torno a las viviendas de uso turístico (VUT) y su próxima regulación por parte de un futuro Reglamento de la Unión Europea (UE) que será aprobado en 2024**, así como sobre la normativa y jurisprudencia ya existente en España en estos momentos. La sesión fue impulsada por la [Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge](#) en colaboración con la Càtedra UB de Derecho de la Regulación de los Servicios Públicos, [CARSEP](#).

Para la actividad se contó con **tres ponentes de alto nivel, que ofrecieron tres perspectivas distintas, desde los prismas académico, de la Unión Europea (UE) y de la sociedad civil europea, con un enfoque jurídico y relativo a la acción desplegada desde la sociedad para influir en la regulación europea**. En este sentido, si bien las aproximaciones desde diversas ciencias sociales (economía, antropología, etc.) son sin duda relevantes para comprender el fenómeno, es en definitiva en el ámbito de las concretas políticas públicas y de la regulación jurídica donde éste desciende a la concreta arena de la sociedad, de ahí la relevancia del enfoque adoptado.

Así, en primer lugar, intervino el profesor **Josep Ferrer Riba**, quien es catedrático de Derecho civil en la Universidad Pompeu Fabra (UPF, Barcelona) y codirector por la UPF de la mencionada *Càtedra Barcelona d'estudis d'habitatge*.

El profesor Ferrer, ha participado en los trabajos preparatorios de la legislación civil catalana en la mayor parte de sus ámbitos de investigación y ha coeditado obras de comentarios legales de los libros 2, 4 y 6 del Código civil de Cataluña que se han convertido en obras de referencia para el estudio del derecho catalán de familia, de sucesiones y de contratos. Es actualmente Director de la Comisión de Codificación de Cataluña, institución de la que ha sido miembro, en sus diversas secciones, desde el año 2000.

El profesor Ferrer puso de relieve la **trascendencia económica y social del tema** objeto de la sesión, que afecta a diferentes actores: los cedentes de alojamiento (anfitriones), los huéspedes, las Administraciones Públicas y las plataformas digitales que intermedian. También se destacaron los fallos de mercado existentes, que generan importantes externalidades negativas, **entre ellas y destacadamente la presión sobre el mercado inmobiliario, que hace que los precios de la vivienda en la ciudad en general aumenten**. Aunque este es un aspecto que a veces se discute, los datos objetivos actualmente disponibles apoyan la validez de esta conclusión (para el caso de Ámsterdam, por ejemplo, puede consultarse el estudio de la Universidad de Ámsterdam realizado en 2016 por [VAN DER BIJL, V., "The effect of Airbnb on House prices in Amsterdam"](#)).

A la importancia del tema, expuso el profesor Ferrer, se le añade la complejidad de su regulación, puesto que **se trata de un ámbito poliédrico, donde se encuentran cuestiones de Derecho privado (la relación entre huéspedes y anfitriones) y cuestiones de Derecho administrativo (relaciones entre Administraciones Públicas y personas físicas y/o jurídicas privadas agentes de actividad turística)**.

Además, la incidencia de las viviendas de uso turístico **afecta a múltiples sectores de la realidad y del ordenamiento jurídico**, como el urbanismo, la vivienda, el turismo, la actividad económica, la posición jurídica de las plataformas digitales, las obligaciones de los anfitriones, los contratos, el Derecho del

consumo, la posición jurídica de las plataformas (con la cuestión de su posible responsabilidad en la prestación del servicio de alojamiento, por ejemplo) ...

Por otro lado, la incidencia sobre la posible regulación de estos ámbitos **es competencia de diversos niveles, desde la UE, pasando por los Estados, las Comunidades Autónomas y los Municipios**, en ejercicio de competencias relativas al mercado europeo, los contratos, el urbanismo o la vivienda, por ejemplo.

El profesor Ferrer estructuró su exposición en **dos ámbitos: la aplicación del Derecho privado y del Derecho público a las VUT**.

En cuanto al Derecho privado, hizo referencia a la regulación y el contenido de los contratos de cesión de uso de vivienda con finalidad turística, aludiendo a su exclusión por el art. 5 e) LAU desde 2013. No por ello dejan de ser contratos civiles, respecto de los que se echa de menos la regulación del contrato de hospedaje, actualmente atípico en gran medida y a los que cabe aplicar analógicamente diversas normas del contrato de arrendamiento de temporada, modalidad de contrato en la que prima el derecho dispositivo. Las obligaciones jurídicas que las normativas autonómicas sobre ordenación del alojamiento turístico imponen a los cedentes de VUT, aunque concebidos como deberes frente a la Administración, pueden integrar también el contenido prestacional de los contratos, en la medida en que los anfitriones pueden quedar vinculados a su cumplimiento.

Por otro lado, añadimos nosotros, desde otra perspectiva complementaria relativa a la propiedad horizontal, pocos días después de la celebración de la sesión, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias en las que avala el veto de las viviendas de uso turístico en las comunidades de propietarios que prohíben expresamente en sus estatutos la utilización de las viviendas para ejercer una actividad económica. [El tribunal considera al respecto que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica.](#)

Las regulaciones autonómicas de estas modalidades de alojamiento turístico delimitan el ámbito objetivo de aplicación de la normativa, que en el caso catalán se ciñe a los contratos de cesión del uso de la vivienda por un período de hasta 31 días ([Decreto 70/2020, art. 221-1](#)). Si la cesión se produce por un período superior, el contrato pasa a ser un arrendamiento de temporada. **Téngase en cuenta que la Ley estatal 12/2023, por el derecho a la vivienda, prevé en su D. Adicional quinta** que en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor se constituirá un grupo de trabajo para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

La contratación de alojamiento turístico plantea también la cuestión de su sujeción al Derecho del consumo. La STJUE 4 de octubre de 2018, caso Kamenova, se enfrentó a la cuestión de la calificación del proveedor esporádico de productos o servicios en línea por medio de plataformas, concluyendo que su consideración como profesional o empresario, a efectos de la aplicación del derecho del consumo, requiere “atender al caso concreto”, lo que lleva a valorar su volumen de negocio, la frecuencia de las operaciones, la existencia de una gestión organizada y planificada. Sólo a la vista de las concretas

circunstancias se puede considerar o no al proveedor profesional, a los efectos de la aplicación del Derecho del consumo y particularmente el régimen de control de las cláusulas abusivas.

En cuanto a la responsabilidad de las plataformas, la decisión judicial crucial en este caso es la STJUE 19 de diciembre de 2019 (Airbnb Ireland), que concluyó que el servicio de intermediación en la cesión de uso temporal de alojamientos es un “servicio de la sociedad de la información”, entendiéndose que las prestaciones ofrecidas por las plataformas (modelos contractuales, herramientas opcionales de estimación de precios, gestión de los pagos, seguro de responsabilidad civil) son disociables del contrato de cesión del uso de la vivienda, razón por la cual debe entenderse que la plataforma no responde de su cumplimiento defectuoso o incumplimiento.

Por lo que se refiere al Derecho público, hay que estar a la regulación de turismo de cada Comunidad Autónoma (así, en Cataluña, a la Ley 13/2002 de turismo y a su Decreto de desarrollo 75/2020, ya citado, en el que ha sido anulada por razones procedimentales la regulación de los hogares compartidos, esto es la cesión del uso de habitaciones por períodos menores a 31 días, art. 241-1, por la STSJC, C-A, de 14.6.2022, todavía no firme). **Ello sin olvidar a la regulación del urbanismo y la vivienda, aludida por el profesor Ferrer.**

Precisamente a este respecto, podemos añadir nosotros ahora que en Cataluña la Ley del derecho a la vivienda ya añadió en 2007 una breve referencia a las VUT en sus artículos 3 y 19, que tras una modificación en 2011 pasaron a denominarse *viviendas con actividades económicas*. Por su parte, la legislación urbanística vigente en Cataluña, Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, no prevé ningún requisito específico en cuanto a este tipo de viviendas, a excepción de una breve referencia añadida en 2015 en relación con el suelo no urbanizable (Art. 47, 8 bis, introducido por la Ley 3/2015, de 11 de marzo: "Las viviendas de uso turístico son compatibles con el uso legalmente establecido de vivienda familiar"), si bien el artículo 68.6 del Decreto 159/2012, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico recuerda que:

"No es posible hacer uso de una vivienda con fines turísticos si ello está prohibido por la regulación de usos de la zona en la que se encuentra o lo prohíben los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal".

La ley de urbanismo vigente en Cataluña establece en su artículo 9.8 que:

"Las normas urbanísticas y las ordenanzas relativas a la edificación y uso del suelo no pueden establecer limitaciones al uso del suelo que impliquen restricciones en el acceso o ejercicio de actividades económicas que vulneren los principios y requisitos establecidos por la Directiva de Servicios. Reglamentariamente se establecerán las razones imperiosas de interés general que, de acuerdo con la misma Directiva de Servicios, pueden permitir una excepción a la aplicación. Estas restricciones se ajustarán a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación y se justificarán adecuadamente en la memoria del proyecto teniendo en cuenta los restantes intereses públicos considerados en el plan."

El reciente [Decreto Ley catalán 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico](#), ha establecido nuevas limitaciones a las VUT.

Respecto a su **aplicación partir de su entrada en vigor**: se sujetan las VUT a licencia urbanística en municipios que tienen dos características expresadas en la ley, de acuerdo con el art. 1 ("municipios con problemas de acceso a la vivienda y los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico." y D.Transitoria 1a (que define a la primera como: "Se consideran municipios con problemas de acceso a la vivienda aquellos donde existan necesidades de vivienda acreditadas y que cumplan al menos uno de los siguientes requisitos:

a) que la carga media del coste del alquiler o de la hipoteca en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares,

b) que en el período de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de este Decreto ley el precio de alquiler o compra de la vivienda haya experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado de índice de precios de consumo de Cataluña."

Y define a la segunda como:

"2. Se consideran municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico aquellos que presenten una ratio de 5 o más viviendas de uso turístico por 100 habitantes en el momento de la aprobación de este Decreto ley.")

Asimismo, la D. Final 1a modifica la legislación de urbanismo catalana en consonancia (exigiendo licencia urbanística para las VUT y llamando al planeamiento urbanístico a regular su posibilidad bajo determinados requisitos y límites, que condicionarán, pues, el otorgamiento o no de la licencia :

"1. Se añade una nueva letra, la p, en el apartado 1 del artículo 187 del Texto refundido de la Ley de urbanismo con la siguiente redacción:

"p) El destino de las viviendas al uso turístico en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico."

2. Se añade una nueva disposición adicional, la vigésimo séptima, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con la siguiente redacción:

"Disposición adicional vigesimoséptima

"Régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico

"1. En los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico, la vivienda de uso turístico solo es compatible con el uso de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico, cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al

domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta: el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio; el no poner en riesgo la protección del entorno urbano, y el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene.

"2. Las licencias urbanísticas de viviendas de uso turístico tienen una limitación temporal de cinco años, prorrogables por períodos de igual duración, siempre que el planeamiento urbanístico lo permita de acuerdo con los criterios del apartado 1. En ningún caso se pueden otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes. En el otorgamiento de las licencias, y sus prórrogas, los municipios deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.")

En el art. 2 la norma se remite a un anexo con la relación concreta de municipios afectados, por presentar esas dos características legales exigidas, el cual tendrá una vigencia de 5 años, siendo substituida por orden del consejero competente, previa audiencia a municipios, que establecerá cuáles se ven afectados por estas limitaciones de VUT por reunir las dos características normativas vistas. Orden será revisada cada 5 años (art. 3, referido a revisión periódica).

La licencia tendrá una duración de 5 años, prorrogables, todo ello de acuerdo con legislación urbanística, que se modifica como vimos, y que se remite al planeamiento urbanístico para permitir las VUT, lo que lo hará justificadamente en base a las 3 razones que explicita la ley ("cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta: el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio; el no poner en riesgo la protección del entorno urbano, y el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene"). Todo ello siempre que no se supere el máximo de 10 viviendas turísticas por cada 100 viviendas ("En ningún caso se pueden otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes. En el otorgamiento de las licencias, y sus prórrogas, los municipios deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.").

En cuanto a la **aplicación de la norma a situaciones preexistentes: las VUT** ya existentes y habilitadas necesitan obtener licencia en un plazo de 5 años a partir de la ley o cesar en su actividad. Si no la obtienen, dicho plazo actúa de compensación y si los interesados acreditan que el plazo de cinco años no les ha compensado suficientemente la pérdida de su título habilitante, pueden solicitar una ampliación de plazo de cinco años más.

La normativa ha generado un [Dictamen del Consejo de Garantías Estatutarias en 2023](#) considerando que la regulación es conforme al ordenamiento jurídico y considerando que la extensión del plazo de 5 años, prorrogable por 5 más como hemos visto, supone una compensación prevista por supuestos daños causados por el legislador, así como un [informe de la Autoridad catalana de competencia, de fecha 4 de diciembre de 2023](#).

Por otro lado, la regulación urbanística encuentra en los **planes urbanísticos (como el conocido PEUAT de Barcelona**, en sus versiones de 2016 y posterior de 2022) una expresión relevante en la intervención pública limitadora de los usos del suelo.

Toda esta regulación nacional se ha visto notablemente influida por la regulación de la UE y diversas sentencias del TJUE. Así, por un lado, hay que tener en cuenta la aplicación de la Directiva de Servicios, sobre la que se ha pronunciado en el ámbito de la vivienda la relevante STJUE (Cali Apartments de 22 de setiembre de 2020), aceptando como razón imperiosa de interés general tanto la lucha contra la escasez de vivienda como la protección del entorno urbano, lo que incluye la diversidad social para evitar la segregación urbana, algo que se olvida frecuentemente. Como subraya el TJUE en esta sentencia:

"El artículo 10, apartado 2, de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que supedita a una autorización previa el ejercicio de determinadas actividades consistentes en el arrendamiento, a cambio de una remuneración, de alojamientos amueblados, que se basa en criterios relativos al hecho de que los locales de que se trata se alquilan "repetidamente por períodos cortos a una clientela transitoria que no fija su residencia en ellos" y que confiere a las autoridades locales la facultad de precisar, en el marco establecido por dicha normativa las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por dicho régimen a la *luz de los objetivos de diversidad social y en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de evitar que se agrave el déficit habitacional*, supeditando dichas autorizaciones, en su caso, a una exigencia de compensación en forma de transformación concurrente de locales no residenciales en viviendas, siempre que dichas condiciones de concesión se ajusten a los requisitos establecidos por dicha disposición y que dicha exigencia pueda cumplirse en condiciones transparentes y accesibles".

Esta STJUE ha sido citada por diversas Sentencias del Tribunal Supremo español en relación con planeamiento urbanístico de Bilbao y Barcelona (para el primer caso, STS de 19 de noviembre de 2020, que menciona la decisión del TJUE y la aplica a la ciudad de Bilbao de forma similar. Para el caso de Barcelona, SSTS de 26 de enero y de 2 de junio de 2021, referidas, precisamente, al PEUAT, refrendando su legalidad).

En fin, como vemos, esta perspectiva urbanística también tiene una relevancia destacable en la cuestión, [como hemos tenido ocasión de poner de relieve en otro momento](#).

Más allá del urbanismo, por otro lado, la Directiva de comercio electrónico 2000/31 CE y la [Ley española 3/2002, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico](#) son también relevantes en este ámbito, por cuanto la importante STJUE de 19 de diciembre de 2019, caso Airbnb Ireland, ya citada), considera a las plataformas digitales en el ámbito del alojamiento como prestadores de servicios de la sociedad de la información, sometidos a directiva de comercio y legislación nacional en este ámbito. Meras intermediarias, pues, que no prestan servicios de alojamiento y a los que no puede imponerse condiciones más restrictivas que las impuestas en el país en el que están establecidas.

Esta STJUE ha influido, de nuevo, en las decisiones del Tribunal Supremo español 1818/2020 y 6/2022, sobre la aplicación de la [ley catalana de turismo](#), que impone la obligación a las plataformas de no publicación de anuncios de alojamiento sin número de inscripción en el registro de turismo de Cataluña, declarándola no aplicable a las plataformas digitales.

Es en este contexto, muy sumariamente expuesto, sobre el que viene a incidir la [Propuesta de Reglamento de la UE](#) sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de

alojamientos de corta duración, lanzada en 2022 y que se espera sea aprobada en la primavera de 2024, sobre la base de la competencia de la UE prevista en art. 114 TFUE. Este precepto se revela como una manera de entrada de la UE en materia de vivienda, pese a carecer de un título competencial específico, si bien la UE posee diversas bases competenciales (política social, energía..) [que, en nuestra opinión le permitirían incidir con más decisión en la espinosa cuestión de las ciudades y el alojamiento asequible, si hubiera voluntad política](#), como la hubo en su momento, a partir de 1973, con el medio ambiente.

Precisamente sobre la propuesta de la UE concentraron sus ponencias los otros dos intervinientes, el señor Paulo Lavaggi y la señora María José Aldanás.

Paulo Lavaggi es *Legal and policy officer* en la Comisión Europea en Bruselas. Licenciado en Derecho, posee un máster en Derecho de la UE. Comenzó su carrera profesional en la UE trabajando para el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Ha trabajado en la Dirección General de Mercado Interior, Industria, Emprendimiento y PYME, ocupándose de la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios en la UE. También lo ha hecho en la Secretaría General de la Comisión Europea y en el Servicio Jurídico del Parlamento Europeo, ocupándose de la aplicación de la legislación de la UE.

El señor Lavaggi destacó como los alquileres de corta duración ofrecidos a través de plataformas aumentan actualmente en UE (de modo que constituyen ya un cuarto de todos los alojamientos turísticos). Lo que tiene efectos positivos, pero también plantea retos. En particular, respecto al conocimiento de los datos de los anfitriones las iniciativas nacionales existentes son fragmentarias, gravosas e ineficaces. De ahí surge la propuesta de Reglamento UE.

Esta propuesta señala **que las autoridades públicas nacionales, si establecen un sistema de registro para todos los anfitriones, lo que queda en sus manos y no es impuesto por la UE, sea a nivel nacional, regional o local, deben efectuarlo conforme señala este Reglamento.**

Así, las **plataformas en línea** deben:

- Diseñar sus sitios web de tal manera que los anfitriones muestren los números de registro, en los que declaran estar obligados a registrarse (cumplimiento desde el diseño, *compliance by design*). Tenemos aquí un interesante **ejemplo regulatorio de arquitectura de la decisión (digital), impuesta a las plataformas, lo [que supone un acicate o nudge a los anfitriones para incluir los números de registro](#)**. Una solución sencilla y eficaz, que [no implica un patrón oscuro o dark pattern](#), prohibido ahora por el Derecho de la Unión (art. 25 del Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales)), sino, podríamos decir, un patrón *luminoso* dirigido a facilitar el servicio al interés general por parte de las administraciones.
- Realizar controles aleatorios para verificar las autodeclaraciones de los anfitriones y la validez de los números de registro

Las autoridades públicas deben:

- Poner a disposición la información pertinente a través de un sitio web nacional, a fin de facilitar los controles aleatorios por parte de las plataformas.
- Tener la facultad de suspender los números de registro cuando la información facilitada por el anfitrión sea incorrecta o incompleta para retirar anuncios ilegales

La propuesta pretende **racionalizar el intercambio de datos entre las plataformas en línea y las autoridades públicas:**

- las plataformas deben compartir una lista cerrada de datos de actividad de los anfitriones para las zonas en las que existen obligaciones de registro (número de noches alquiladas, número de huéspedes alojados, número de registro y URL de la lista)
- Mensualmente y por medios automatizados (excepción: trimestral y manualmente para las pequeñas plataformas y las microplataformas que alcancen un determinado umbral)
- A través de ventanillas únicas digitales de los Estados miembros, encargados de compartir datos con las autoridades competentes, a efectos de la elaboración de políticas;

Permitirá **reutilizar los datos, en forma agregada:**

- los datos generados contribuirán, de forma agregada, a las estadísticas sobre turismo elaboradas por Eurostat y al próximo espacio europeo de datos para el turismo.

Los Estados miembros **deben mantener un sitio web nacional actualizado con información detallada sobre los requisitos de alquiler de corta duración y una lista de los sistemas de registro y deben supervisar la aplicación del Reglamento e informar a la Comisión cada dos años.**

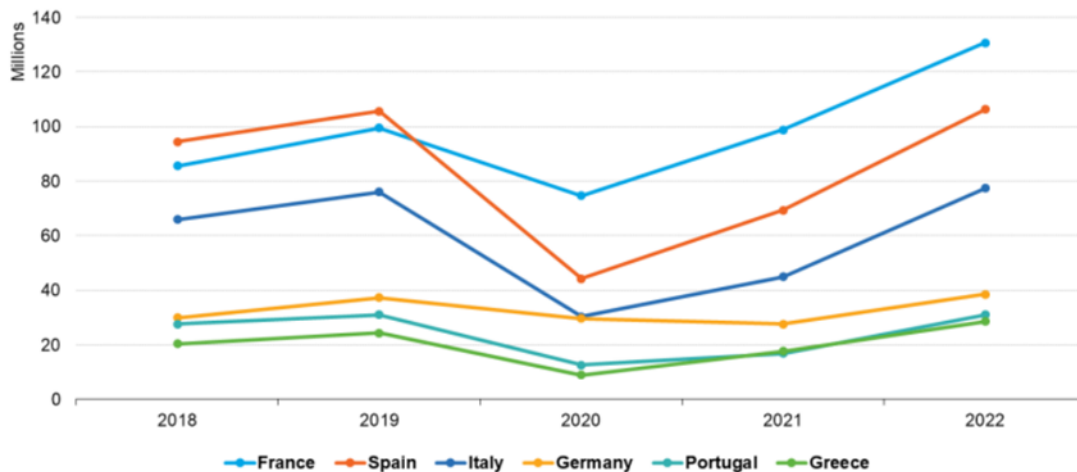
Se crea una autoridad de ejecución para las obligaciones de «cumplimiento desde el diseño» a través de los mecanismos del Reglamento de Servicios Digitales; en el caso de otras obligaciones, se aplicarán las normas nacionales de ejecución vigentes, pero los Estados miembros deben establecer sanciones para las plataformas que incumplan las normas.

Tras la exposición del señor Lavaggi, **fue el momento de la señora María José Aldanás, quien cerró el turno de intervenciones.** La señora Aldanás es abogada y completó su licenciatura en Derecho con un Master en Migraciones. Trabajó en la Asociación Provienda, como responsable jurídica. Desde 2014 desempeña sus funciones en Bruselas para [FEANTSA](#) (siglas en inglés que corresponde a lo que en español sería Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con las personas sin hogar), que agrupa a más de un centenar de organizaciones de decenas de países.

La señora Aldanás insistió en el impacto de la cuestión abordada y su **alta importancia en términos de existencia de vivienda asequible y ciudades sostenibles e inclusivas.**

Annual guest nights in popular EU destination countries, 2018-2022

Nights spent in short-stay accommodation booked via online platforms



Pernoctaciones anuales de huéspedes en alojamientos de corta estancia reservados a través de plataformas en línea en países de destino populares, 2018-2022, millones

eurostat 

Gráfico utilizado por la señora Aldanás en su exposición, con datos de eurostat

Aldanás repasó las medidas que los distintos países han desplegado para regular las VUT, así como la intervención de FEANTSA en el proceso de desarrollo de la propuesta de Reglamento mencionada.

Esta propuesta, en definitiva, se señaló en la conversación abierta al final de la actividad donde participaron asistentes y ponentes, **parece ser una reacción a la jurisprudencia del TJUE, sobre todo en relación con la sentencia de 2019 mencionada. Se imponen ahora por esta propuesta a las plataformas obligaciones hasta ahora inexistentes**, desde la perspectiva de prestadoras de servicios de la sociedad de la información, lo que ha implicado hasta el momento la mera aplicación de la Directiva de Comercio electrónico y de la legislación nacional respectiva, ya mencionadas.

La inserción del nuevo Reglamento en el ordenamiento jurídico comunitario deberá considerar la normativa preexistente, incluido el [Reglamento \(UE\) 2022/2065 del Parlamento europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022](#), relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales).

En fin, como dijimos, la propuesta **se espera sea aprobada en primavera de 2024 previendo un largo periodo de adaptación** de 24 meses antes de su entrada en vigor.

Tiempo habrá, pues, para proceder al análisis de la versión final del texto, [ya pactado políticamente hace pocas semanas, en noviembre](#), y de su aplicación en la práctica.