

Observaciones y propuestas presentadas durante el trámite de comunicación pública del “Proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración” en España

Las observaciones y propuestas que se recogen a continuación son realizadas por los miembros del proyecto de investigación “Propuestas de modernización del Derecho privado de las viviendas turísticas contratadas en plataformas en línea” (Cód: PID203-147655OB-I00), concedido en julio de 2024 por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. Está integrado por profesores universitarios de Derecho civil, mercantil y otras ramas y profesionales especialistas en el ámbito de los alojamientos turísticos y el contrato de arrendamiento, pertenecientes a varias universidades españolas y extranjeras (Málaga, Granada, Jaén, Islas Baleares, Zaragoza, Bielefeld y Lisboa). Sus investigadores principales son los profesores María Luisa Moreno-Torres Herrera (mlmt@uma.es) y Antonio Gálvez Criado (anqr@uma.es), de la Universidad de Málaga.

En relación con el trámite de comunicación pública del Proyecto de Real Decreto de referencia para la creación de la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos desean realizar las siguientes observaciones y propuestas:

Primera: La aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril, se extiende a los “alquileres de corta duración”, entendiéndose por tales (considerando n.º 6) aquellos que tengan una duración inferior a un año, bien recaigan sobre una vivienda completa o por habitaciones, bien sobre una embarcación flotante.

En el caso del Derecho español y a los efectos propios de dicho Reglamento, esto parece significar que en su ámbito de aplicación se incluirán los siguientes tipos de contratos de alquiler:

- a) Los alquileres turísticos (alquiler de vivienda de uso turístico)
- b) Los alquileres de temporada del art. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)
- c) Los alquileres de vivienda habitual celebrados por plazo de duración inferior a un año, pero cuya finalidad sea la de satisfacer una necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 2 LAU)
- d) Los alquileres por habitaciones
- e) Los alquileres de embarcaciones flotantes

Segunda: Esto plantea el problema de determinar cómo puede conocerse a través de los datos de actividad de cada unidad de alojamiento el tipo de contrato celebrado en cada caso. Téngase en cuenta que los datos de actividad se refieren exclusivamente al “número de noches por las que se alquila una unidad y el número de huéspedes a los que se alquila por noche la unidad junto con el país de residencia de cada huésped” (art. 3.12 del Reglamento).

El problema se va a plantear especialmente entre el alquiler turístico y el alquiler de temporada, pues el número de noches no va a ser siempre indicativo del tipo de

contrato (turístico o de temporada), habida cuenta de la disparidad de criterio de las regulaciones autonómicas en materia turística. Esto resulta especialmente relevante, porque el alquiler turístico parece constituir el contrato de arrendamiento sobre el que pivota todo del Reglamento 2024/1028 y cuyos datos exactos de actividad resultan imprescindibles para conocer la realidad del mercado arrendaticio.

Por ejemplo, el Decreto andaluz 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, excluye de su ámbito de aplicación “las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria”, mientras que el reciente Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, por el que se modifica la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, de la Comunidad Valenciana, ha modificado la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de esta Comunidad, ha establecido en su art. 65 el límite temporal en 10 días. Esto significa que los alquileres de viviendas de uso turístico de duración superior a 10 días no tendrán la consideración de turísticos, sino de arrendamiento de temporada en su caso.

Otro tanto podría ocurrir con la distinción entre alquileres de temporada y alquileres de vivienda habitual (alquiler para uso de vivienda en la terminología de la LAU). Como ya se ha dicho, es perfectamente posible que un alquiler denominado en el contrato como alquiler de temporada haya sido celebrado para satisfacer una necesidad permanente de vivienda del arrendatario y deba por ello ser calificado realmente como alquiler de vivienda habitual del art. 2 de la LAU, aunque haya sido celebrado por una duración inferior al año.

Tercera: El problema que acaba de señalarse no puede subsanarse a través de los datos que los anfitriones han de declarar a las plataformas conforme al art. 5 del Reglamento 2024/1028. Ni siquiera en el caso de que los anfitriones informen de la existencia de una autorización o licencia de las autoridades competentes para ofrecer el servicio de alojamiento ofertado a través de plataformas en línea (para destinarlo a alquiler turístico, por ejemplo). Esto es así porque es perfectamente posible que los anfitriones celebren de forma sucesiva distintos tipos de contratos de alojamiento de corta duración.

Pensemos, por ejemplo, en una vivienda dada de alta como vivienda turística durante los meses de la temporada veraniega (junio, julio y agosto) y que consta inscrita como tal en el registro turístico autonómico correspondiente, mientras que durante la temporada baja (septiembre a mayo) es ofertada como alquiler de temporada a estudiantes, a “nómadas digitales” o a otras personas, sin constar esto último en ningún otro registro, pues un propietario no necesita ninguna autorización para destinar su vivienda a alquiler de temporada.

En esta situación, resulta imprescindible que, además del plazo de duración, se discriminara el tipo de arrendamiento concertado en cada contrato a través de la plataforma. Parece la única forma de obtener datos de actividad exactos de cada unidad de alojamiento, de manera que puedan ser útiles de cara a la toma de decisiones por parte de las autoridades competentes. Por tanto, lo lógico sería que exigir en la implementación de la Ventanilla Digital Única que, en cada caso, se

declare el tipo de contrato celebrado, porque el simple dato de su duración puede ser un indicio, pero no resulta suficiente para conocer la tipología.

Sin embargo, debe quedar sentado que esta declaración del anfitrión en ningún caso prejuzgaría la calificación correcta que corresponda al contrato conforme al derecho sustantivo aplicable, de manera que no pueda ser utilizada como una vía para vulnerar los derechos legales de usuarios o inquilinos. Como ha dicho nuestro Tribunal Supremo, “los contratos son lo que son, según su naturaleza jurídica, y no lo que las partes contratantes dicen que son”. El “nomen iuris” otorgado por los contratantes en el documento a cuyo través estos instrumentalizan el contrato no puede suponer obstáculo alguno a la correcta calificación del contrato ni puede servir de vía para la vulneración de derechos legales.

Este punto quizás debiera dejarse claro de forma expresa en el propio Real Decreto que regule la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos.

Se ha insistido bastante en el punto anterior porque creemos que, en la situación actual del mercado del alquiler en España, es importante distinguir entre alquiler turístico y alquiler de temporada a la hora de que el legislador pueda tomar decisiones adecuadas sobre datos fiables. En estos momentos y como es sabido, el problema de la escasez de vivienda disponible en alquiler se está planteando tanto respecto al alquiler residencial o de larga temporada como respecto al alquiler de temporada. Los particulares y las familias están teniendo un problema grave de acceso a alquileres adecuados y asequibles en la mayor parte de las grandes y medianas ciudades españolas, pero en la misma situación se encuentran otros colectivos, como estudiantes o trabajadores temporalmente desplazados a estas ciudades.

Y actualmente una de las causas de esta situación más reiteradamente señaladas es el desmesurado crecimiento del alquiler turístico, que está detrayendo del mercado un gran número de viviendas que tradicionalmente venían siendo destinadas a alquiler residencial y al alquiler de temporada. Creemos que las autoridades competentes españolas necesitan discriminar los datos de actividad relativos a ambos tipos de alquiler, porque el problema se está planteando básicamente con el alquiler turístico, que es en el que está pensando principalmente el Reglamento 2024/1028.

Cuarta: Aparte de la cuestión anterior, debe ahora mencionarse la conveniencia de aprovechar la implementación en España del Reglamento 2024/1028 para introducir medidas que ayuden también a incrementar la transparencia en la comercialización de los alojamientos y reduzca la inseguridad jurídica de los huéspedes, sobre todo respecto a los alquileres turísticos.

La idea básica sería exigir a anfitriones y plataformas que, además de incluir en las ofertas de alojamientos el número de registro, incluyan también un enlace que permita a cualquier potencial huésped acceder directamente al registro único estatal y comprobar la veracidad y exactitud de una parte de la información publicada y que resultan especialmente relevantes para los huéspedes. En otras palabras, un mecanismo que ofrezca la confianza y seguridad jurídica necesaria para realizar una reserva en línea fiable del alojamiento ofertado.

Actualmente existen registros autonómicos de viviendas turísticas a los que puede accederse, pero no resulta posible hacerlo desde los anuncios de las plataformas, es bastante complicado encontrar el acceso web de cada registro de las viviendas en los distintas CCAA y la información que suministran es muy limitada y claramente insuficiente, además de divergente de unos registros a otros. Para un huésped no parece que tenga demasiado interés conocer el número de registro de una vivienda turística si no puede acceder de forma fácil al contenido de la parte que le interesa de la información asociada a ese número de registro. Este registro único centralizado por el Estado puede ayudar fácilmente a incrementar el nivel de transparencia y seguridad en la comercialización de viviendas turísticas

Quinta: En la línea anterior, el propio considerando 16 del Reglamento 2024/1028 realiza una certera descripción del mercado de los alojamientos a nivel europeo, que coincide con la situación específicamente existente en el mercado español: los anfitriones son, en su gran mayoría, particulares que ofrecen sus alojamientos a través de plataformas en línea, de manera que la legislación de consumo no resulta aplicable al contrato subyacente de alojamiento celebrado entre anfitriones particulares y huéspedes.

A este respecto debe recordarse que la Directiva (UE) 2019/2161, de 27 de noviembre, modificó diversas directivas anteriores para la mejora de la aplicación y modernización de las normas de protección de los consumidores en la UE, y cuyos considerandos 24 y 26 a 28 se refieren insistentemente tanto a la necesidad de que los consumidores conozcan quiénes son su contraparte como a si la contraparte es un comerciante u otro particular, lo que se ha materializado en el nuevo art. 6 bis de la Directiva 2011/83/UE. Estas obligaciones ya fueron incorporadas al Derecho español mediante la introducción de un nuevo art. 97 bis (*requisitos de información específicos adicionales para contratos celebrados en mercados en línea*) en el TRLGDCU (Texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios) por parte del Real Decreto-ley 24/2021 de 2 de noviembre, de transposición de diversas directivas de la UE y que entró en vigor en mayo de 2022. Posteriormente, el art. 30 del Reglamento (UE) 2022/2065, de 19 de octubre (Reglamento de Servicios Digitales o DSA) ha impuesto a las plataformas que lleven a cabo una actividad de intermediación contractual una serie de obligaciones de información sobre la denominada “trazabilidad de los comerciantes”. La plataforma, con carácter previo a que los comerciantes puedan formular sus ofertas contractuales online, debe recibir información de estos sobre los elementos principales que permiten la identificación del comerciante (nombre, dirección, teléfono, e-mail, documento de identificación, datos bancarios si es una persona física, registro público en el que está inscrito, etc). La finalidad de esta obligación es evidente: que el comerciante pueda ser localizado por el usuario del bien o servicio subyacente y pueda ejercer sus derechos ante él (el art. 5 del Reglamento 2024/1028 añade ahora el número de teléfono de contacto del anfitrión).

En otras palabras, los datos identificativos del anfitrión pueden ser conocidos por los huéspedes a través de las plataformas cuando resulten aplicables las obligaciones descritas, pero no cuando tales normas no lo sean. La idea ahora sería que los huéspedes pudieran tener acceso a estos datos identificativos del anfitrión accediendo directamente a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para

conocer la trazabilidad de sus anfitriones. Esto se haría “pinchando” en el código asociado a cada unidad de alojamiento.

Sexta: Aparte de los datos sobre la trazabilidad de los anfitriones, lo cierto es que los datos relativos a las unidades de alojamiento resultarán desconocidos o de muy difícil y limitado acceso a través de los registros autonómicos de vivienda turística. El conocimiento de información básica sobre la vivienda turística que, según el art. 5 del Reglamento, ha de declarar el anfitrión a la plataforma resulta esencial para el huésped. Por esta vía podrá conocer aspectos básicos para él: la identificación del alojamiento a través de su dirección, planta, el tipo de vivienda en su caso, si se oferta completa o por habitaciones, el número de huéspedes admitidos, si necesita licencia para el ejercicio de su actividad, etc. Incluso podrían añadirse otros datos relevantes como el número de habitaciones o los metros cuadrados conforme a la información catastral.

La idea sería la misma que en el punto anterior: el acceso directo al registro único de arrendamientos haciendo “click” en el código del alojamiento publicado por la plataforma.

Aparte de las cuestiones anteriores, el grupo de investigación que suscribe estas observaciones declara su especial interés en acceder, si es posible, a información y documentos preliminares o preparatorios sobre el proyecto de Real Decreto de creación de la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos.

Precisamente constituye uno de los objetivos del proyecto que le ha sido concedido por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades el estudio, análisis y realización de propuestas sobre la implementación de este registro único estatal, especialmente enfocadas en la mejora de la protección de los huéspedes de las viviendas de uso turístico y de otros alquileres de corta duración.

Málaga a 8 de octubre de 2024.

Antonio Gálvez Criado,
Profesor Titular de Derecho Civil
Facultad de Derecho, Universidad de Málaga
(ancr@uma.es)