



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Empresa i Coneixement  
**Direcció General de Turisme**

**INFORME GRUP DE TREBALL D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I  
HABITATGE DE LA COMISSIÓ INTERDEPARTAMENTAL PER  
AL DESENVOLUPAMENT DE L'ECONOMÍA COL·LABORATIVA**

Barcelona, 17 de març de 2017



## ÍNDEX

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>MARC JURÍDIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>BENCHMARKINGS REALITZATS/ESTUDIATS .....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>TAULA SECTORIAL D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I HABITATGE .....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>SINTESIS DELS DEBATS DEL GRUP DE TREBALL .....</b>	<b>12</b>
	5.1. Introducció .....	12
	5.2. Metodologia .....	13
	5.3. Posicionaments dels representants del Grup de Treball .....	13
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONS .....</b>	<b>26</b>
	<b>ANNEX I. ACTES REUNIONS .....</b>	<b>28</b>
	<b>ANNEX II. MATERIALS LLIURATS A LES REUNIONS DEL GRUP DE TREBALL .....</b>	<b>29</b>
	<b>ANNEX III. DOCUMENTACIÓ RELLEVANT .....</b>	<b>30</b>



**INFORME GRUP DE TREBALL D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I HABITATGE  
DE LA COMISSIÓ INTERDEPARTAMENTAL PER AL DESENVOLUPAMENT DE  
L'ECONOMIA COL·LABORATIVA**

## **1. INTRODUCCIÓ**

L'ACORD GOV/44/2016, de 5 d'abril 2016, estableix com a missió el desenvolupament de l'economia col·laborativa a Catalunya i crea la Comissió Interdepartamental de l'Economia Col·laborativa que "té per objectiu principal l'impuls i el seguiment de les actuacions que es derivin d'aquest Acord".

Per tal de dur a terme la missió i articular les actuacions que se'n deriven, es defineixen 6 objectius, sent l'objectiu número 2 l'assignat al Grup de Treball d'Allotjaments Turístics i Habitatge.

Aquest consisteix en la revisió de la normativa sectorial a partir de la caracterització de l'economia col·laborativa feta prèviament, detectant les àrees de confluència entre les activitats de l'economia col·laborativa (ciudadà agent productor) i les activitats empresarials regulades en la normativa sectorial vigent, en concret turisme i habitatge, amb la finalitat de proposar modificacions legislatives que donin cabuda a aquesta nova realitat en línia amb les recomanacions de la Comissió Europea.

Les tasques que assignades al grup de treball són:

- Identificació de la normativa sectorial afectada tenint en compte la caracterització de l'economia col·laborativa establerta a l'Objectiu 1.
- Dinàmiques de treball amb les taules sectorials formades tant per les empreses tradicionals com pels operadors amb nous models de negoci amb l'objectiu d'identificar les àrees de confluència entre les activitats empresarials i les activitats del ciudadà agent productor.
- Benchmarking internacional amb un doble objectiu: (1) identificació de recomanacions de modificació normativa provinents de l'àmbit institucional (especialment Comissió Europea) i (2) identificació de *best practices* en l'àmbit de la regulació de l'economia col·laborativa portades a terme per altres Estats membres de la UE.

Els membres del grup de treball són els següents:

- Sra. Anna Maria Martínez: Subdirectora General d'Ordenació i Inspecció Turística de la DG Turisme (EMC)
- Sra. Maria Elena Lacasa Marcellan: Tècnica de normativa de la DG Turisme (EMC)
- Sr. Miquel Aneas: Tècnic de la Secció de Procediment de la DG Turisme (EMC)
- Sr. Josep Maria Recasens: Subdirector General d'Atenció al Consumidor de l'Agència Catalana del Consum (EMC)



- Sra. Gemma Domenech: Assessora Secretaria d'Empresa i Competitivitat (EMC)
- Sra. Cristina Pruñonosa: Gerent de l'Oficina de Gestió Empresarial (EMC)
- Sra. Anna Merino: Responsable de regulació de mercats i competència de la DG Promoció Econòmica, Competència i Regulació (VEH)
- Sr. Oscar Aguilera: Tècnic de l'àrea de regulació de mercats i competència de la DG Promoció Econòmica, Competència i Regulació (VEH)
- Sra. Natalia Caba: Subdirecció General de Règim Jurídic de la DG de Tributs i Joc (VEH)
- Sra. Paula Orti: Cap de l'Àrea de Millora de la Regulació de la Direcció General de Coordinació Interdepartamental (PRE)
- Sra. Ester Diéguez: Responsable d'anàlisi de projectes normatius de l'Àrea de Millora de la Regulació de la Direcció General de Coordinació Interdepartamental (PRE)
- Sra. Alícia Rius: Cap del Servei de Gestió de Recursos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (GAH)

Les reunions realitzades per el Grup de Treball són les que a continuació exposem:

- 1<sup>a</sup> reunió – 26 de setembre de 2016
- 2<sup>a</sup> reunió – 11 d'octubre de 2016
- 3<sup>a</sup> reunió – 22 de novembre de 2016
- 4<sup>a</sup> reunió – 16 de gener de 2017
- 5<sup>a</sup> reunió – 1 de març de 2017

S'adjunten a l'Annex I les actes corresponents de les reunions del Grup de treball amb el contingut i conclusions de les mateixes.

## **2. MARC JURIDIC DELS HABITATGES D'ÚS TURISTIC**

El marc jurídic de referència de la figura de l'habitatge d'ús turístic el trobem en dos àmbits normatius:

- Normes de Dret Públic
- Normes de Dret Privat

La regulació de Dret Públic que incideix en aquesta matèria és la següent:

- Constitució espanyola:

- Article 47:

Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sol d'acord amb l'interès general per impedir la especulació.



- Estatut d'Autonomia de Catalunya:

- Article 26:

Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.

- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

En concret, els següents articles:

- Article 13.1.a) Règims d'intervenció aplicable a les activitats econòmiques innòcues i a les activitats econòmiques de baix risc que es desenvolupen en un establiment:

1. Els règims d'intervenció de les activitats econòmiques objectes d'aquesta llei són els següents:

a) Les activitats econòmiques innòcues estan subjectes a declaració responsable. El titular, o la persona que el representi, ha de posar en coneixement de l'Administració pública competent l'inici d'una determinada activitat mitjançant la presentació d'una declaració responsable en la qual ha de declarar, sota la seva responsabilitat, que compleix els requisits establerts per la normativa vigent per a accedir a l'exercici de l'activitat, que disposa d'un certificat tècnic justificatiu de complir-los i que es compromet a mantenir-ne el compliment durant la vigència de l'exercici de l'activitat.

- L'epígraf 552 Allotjaments turístics i altres de curta estada. Aplicable als Allotjaments turístics i altres de curta durada, establiments de turisme rural i als habitatges d'ús turístic:

Si disposen de l'informe emès pel tècnic competent per a obtenir la cèdula d'habitabilitat aquest pot esdevenir el certificat tècnic necessari en aquestes instal·lacions<sup>1</sup>

- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret d'habitatge, va introduir la categoria de l'habitatge d'ús turístic. Posteriorment, la Llei 9/2011 va modificar aquesta categoria per la de habitatge amb activitats econòmiques. El seu article 3.l), va exigir que aquest tipus d'habitatge disposessin dels títols habilitants corresponents al tipus d'activitats i va impulsar polítiques orientades a evitar la seva utilització il·legal.

En concret, els següents articles són els que preveuen lo abans mencionat:

---

<sup>1</sup> Es modifica l'apartat 552 mitjançant l'article 238 de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni, en el sentit que "La cèdula d'habitabilitat equival al certificat tècnic justificatiu en els termes que estableix l'article 13.1.a"



- Article 3. l)  
Habitatge amb activitats econòmiques

Habitatge que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

- Article 19  
Habitatges amb activitats econòmiques

1. Els habitatges amb activitats econòmiques, definits per l'article 3.1, han de disposar dels títols habilitants corresponents al tipus d'activitat. La manca d'aquests títols pot donar lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals o la normativa sectorial corresponent.

2. Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal d'habitatges amb activitats econòmiques. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè aquests habitatges tinguin els títols habilitants corresponents

- Article 123  
Infraccions molt greus

1. Són infraccions molt greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:  
k) Dedicar un allotjament turístic a ús com a habitatge, llevat de la modalitat de turisme rural.

- Article 124  
Infraccions greus

1. Són infraccions greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:  
i) Destinar un habitatge a una activitat econòmica sense disposar del títol habilitant pertinent.  
(...)"

- La Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya incorpora a la Secció Segona del Capítol Tercer, relatiu a les empreses turístiques d'allotjament la figura dels habitatges d'ús turístic, en concret:

- Article 50 bis  
Concepte

1. Els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

2. Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent declaració responsable de compliment dels requisits exigits per la normativa vigent.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 50 bis mitjançant l'article Article 219. Modificació Llei 13/2002 (Turisme) de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades



3. Els ajuntaments poden establir procediments de control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic en els termes, els terminis i les condicions que estableixin en les ordenances respectives. En cas que resultin desfavorables, els controls periòdics poden comportar l'extinció del títol habilitant.

- Article 50 Ter  
Llibertat contractual

La cessió de l'habitatge d'ús turístic pot ésser realitzada per qualsevols de les formes admeses en dret.

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

-Article 66  
Definicions i àmbit d'aplicació

1. Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix aquest Decret.

2. Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.

3. Als efectes d'aquest Decret es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.<sup>3</sup>

-Article 67  
Requisits i serveis dels habitatges d'ús turístic

1. Els habitatges d'ús turístic han de disposar de la cèdula d'habilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no poden ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.

2. Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, tot en perfecte estat d'higiene.

3. El propietari o propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de facilitar a persones usuàries i veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

4. El propietari o propietària o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge

---

en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

<sup>3</sup> La disposició derogatòria primera de la Llei 5/2017, deroga l'expressió «de forma reiterada» de l'article 66.1 i la frase «i es considera cessió reiterada quan l'habitatge es cedeix dues o més vegades dins el període d'un any» de l'article 66.3 del Decret 159/2012, del 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic



-Article 68

Règim jurídic

1. Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat davant l'ajuntament competent, subscripta pel propietari i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a qui prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de l'habitatge en qüestió.

2. El document de comunicació prèvia conté:

a) Les dades de l'habitatge i la seva capacitat legal màxima.

b) Les dades del propietari o propietària.

c) El número de telèfon per atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

d) La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.

e) Declaració responsable conforme l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat.

(...)

8. Els habitatges d'ús turístic s'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya. A aquests efectes, els ajuntaments trameten a l'Administració de la Generalitat de Catalunya les altes, baixes i modificacions de dades dels habitatges d'ús turístic situats en el seu terme municipal a través de la xarxa de les administracions públiques catalanes (plataforma EACAT), gestionada pel Consorci Administració Oberta de Catalunya. En tot cas, les dades de transmissió obligada són les referents als subapartats a), b) i c) de l'apartat 2.

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local

- Article 84

1. Les entitats locals poden intervenir l'activitat dels ciutadans a través dels següents mitjans:

a) Ordenances i bàndols.

b) Submissió a prèvia llicència i altres actes de control preventiu. Això no obstant, quan es tracti de l'accés i exercici d'activitats de serveis incloses en l'àmbit d'aplicació de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, s'estarà al que disposa en la mateixa.

c) Submissió a comunicació prèvia o a declaració responsable, de conformitat amb el que estableix l'article 71 bis de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

d) Submissió a control posterior a l'inici de l'activitat, als efectes de verificar el compliment de la normativa reguladora de la mateixa.

e) Ordres individuals constitutives de mandat per a l'execució d'un acte o la prohibició del mateix.





- Article 139

Per a l'adequada ordenació de les relacions de convivència d'interès local i de l'ús dels seus serveis, equipaments, infraestructures, instal·lacions i espais públics, els ens locals podran, en defecte de normativa sectorial específica, establir els tipus de les infraccions i imposar sancions per l'incompliment de deures, prohibicions o limitacions continguts en les corresponents ordenances, d'acord amb els criteris establerts en els articles següents.

- El Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

- Article 8

Potestats dels ens locals

8.1 Com a administracions públiques corresponen als ens locals territorials de Catalunya, en l'àmbit de llurs competències i en els termes establerts per la legislació de règim local, les potestats següents:

- a) La reglamentària i la d'autoorganització.
  - b) La tributària i la financera.
  - c) La de programació o de planificació.
- (...)

- Article 53.1

Alcalde o alcaldessa

L'alcalde o alcaldessa és el president o presidenta de la corporació i té, en tot cas, les atribucions següents:

(...)

- r) Concedir llicències, llevat que les lleis sectorials atribueixin aquesta facultat expressament al ple o a la comissió de govern.

- Article 66.3

Competències municipals i locals

El municipi té competències pròpies en les matèries següents:

(...)

- d) L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals.
- f) La protecció del medi
- h) La protecció de la salubritat pública
- n) Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure, el turisme

La normativa de Dret Privat que incideix en els Habitatges d'ús turístic la trobem en:

- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans (LAU) d'àmbit estatal. A través de la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització o foment del mercat del lloguer d'habitatges es fa afegir una lletra e) a l'article 5 de la LAU que exclou específicament del seu àmbit d'aplicació "La cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial."



- La Llei 5/2006, de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya (drets reals):

- Article 541-2

Funció social del Dret de la Propietat

Les facultats que atorga el dret de propietat s'exerceixen, d'acord amb la seva funció social, dins dels límits i amb les restriccions que estableixen les lleis.

Capítol III

Règim jurídic de la propietat horitzontal

- Article 553-11

Estatuts

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents:

- a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.
- b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.
- c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.
- d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.
- e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.
- f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

- a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.
- b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.
- c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.
- d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.
- e) Les que limiten les activitats que es poden accomplir en els elements privatis.
- f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.

3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.



### **3. BENCHMARKINGS REALITZATS/ESTUDIATS**

#### **Anàlisis de Dret comparat en el lloguer d'habitatge per curtes estades. Introducció i Metodologia**

En aquest punt s'analitzarà com es regula el lloguer d'habitatge per curtes estades (o les figures en cert punt assimilables a aquestes categories) en determinades ciutats i territoris. Les ciutats seleccionades han estat: Londres, París, Berlin, Amsterdam, Roma i la regió de Toscana. Per altre banda, també ha analitzat les situacions de ciutats nord-americanes com Nova York, San Francisco.

La finalitat es poder entendre, en un sentit ampli, com s'està actuant en altres ciutats i regions davant situacions similars. L'elecció no ha estat gratuïta, ans al contrari, ja que es pretén reflectir el diferent abordatge i perspectiva enfront el fenomen entomat per les administracions competents en cada cas i les polítiques públiques que justifiquen les regulacions entomades.

D'acord amb l'anàlisi efectuat podem extreure les següents conclusions:

- Respecte al concepte hi ha trets que permetin identificar i qualificar l'activitat comú en totes les ciutats:
  - a) Es tracta d'un lloguer en un habitatge habitual i permanent de la teva propietat.
  - b) Per una estada de temporada
  - c) La naturalesa de l'estada és eminentment turística.
- En tots els casos és l'autoritat municipal qui estableix una ordenació general de l'activitat establint quotes de nombre d'immobles residencials vs activitats turístiques i el que en definitiva pot establir controls (controls ex-post) sobre l'activitat d'allotjament turístic.
- En molts casos les normes que contenen regulació sobre l'activitat no són exclusivament turístiques trobant també regulacions en els codis de la construcció, en la normativa d'habitatge i en l'àmbit de l'urbanisme.
- En tots els casos es fa una diferència entre allotjament sencer de caràcter secundari i el lloguer d'habitacions en habitatge habitual.
- En tots els casos, l'habilitació de l'activitat es fa mitjançant comunicació o declaració davant l'autoritat competent.
- En alguns casos, s'indica la necessitat d'establir un cens de l'activitat mitjançant un sistema de Registre
- En tots els casos s'estableix un límit d'inquilins i la necessitat d'acomplir requisits tècnics de seguretat i cèdula d'habitabilitat.



#### **4. TAULA SECTORIAL D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I HABITATGE**

La Taula sectorial d'Allotjaments Turístics i Habitatge està prevista dintre del Pla de Treball i organització de la Comissió Interdepartamental per al desenvolupament de l'economia col·laborativa com a òrgan de consulta i assessorament de la Comissió Tècnica i del Grup de Treball. Està integrada pels agents públics i privats interessats en l'economia col·laborativa i els representants de les empreses tradicionals.

La participació heterogènia en la Taula sectorial s'instrumenta a través de l'eina e-Catalunya on els seus membres poden penjar la documentació que consideren de rellevància per el grup i fer els comentaris pertinents a través del fòrum habilitat a la mateixa.

La primera i única reunió de la taula sectorial va ser convocada pel President de la Comissió Sr. Joan Aregio i el Secretari, Sr. Albert Castellanos i es va celebrar el dia 16 de novembre de 2016, a la Sala cotxeres del Palau Robert amb la participació de les següents entitats:

- **Associació de Veïns i Amfitrions de Barcelona:** Sra. Dámaris Rojas
- **Trip4Real:** Sra. Glòria Molins
- **Confederació Empresarial d'Hosteleria, Restauració i Apartaments Turístics de Catalunya (Federatur):** Sr. Lluís Torrent
- **Pimec Turisme:** Sr. Jaume Marimon
- **Turalcat:** Sr. Anton Bundó
- **Ajuntament de Barcelona:** Sr. Joan Torella
- **Universitat Rovira i Virgili:** Sr. Salvador Anton
- **Consell Català d'Administració de Finques:** Alex Savé
- **Associació Catalana de Municipis:** Sra. Montserrat Candini
- **ACATUR:** Sra. Marta Ventura
- **Grup CETT (Campus de Turisme, Hosteleria i Gastronomia):** Sr. Oscar Casanovas
- **Blog "Economía Colaborativa y Regulación :** Sr. Miguel Ferrer
- **HeyGo:** Sra. Irene García Abellán
- **Adigital y Sharing España:** Sra. Sara Rodriguez
- **Ouishare:** Lucía Hernández
- **Airbnb:** Sr. Ángel Mesado

A continuació es resumeixen les conclusions estretes de les intervencions (Es transcriuen en el document Annex II Núm. 4):

1. Hi ha consens en que l'economia col·laborativa és un fenomen creixent que està tenint un impacte molt important i que esdevé necessari donar-li respostes per tal d'encabir-la dintre del marc jurídic existent, equilibrant els aspectes geogràfics/territorials (plans urbanístics) i les polítiques públiques a l'efecte. L'economia col·laborativa és el resultat d'una evolució social i tecnològica, entenent aquesta dintre d'una perspectiva dinàmica (eficiència de recursos, coneixement)



2. Existeix certa confusió terminològica respecte a la definició d'economia col·laborativa: l'accent es posa en l'existència o no de transacció econòmica. Per al sector tradicional quan hi ha transacció econòmica no estem davant d'economia col·laborativa i, per tant, s'han d'exigir les mateixes regles de joc ("equal playing field") optant, o bé per l'entrada de nous models amb els mateixos drets i deures, o bé per desregular l'activitat d'una manera més complerta incloent-hi també al sector tradicional. Per altre banda, liberalitzar no és el mateix que desregular. En aquest sentit, l'important no es tant regular, sinó fer que la regulació es compleixi, tenint els instruments adients.
3. S'ha de posar l'accent en el ciutadà/agent productor. No hi ha una clara voluntat de diferenciar l'habitatge d'ús turístic de la llar compartida (les llars compartides són una activitat econòmica i no productiva, no és professional i es el model més clar de Turisme sostenible). Les Plataformes poden alhora ser una oportunitat per aquets ciutadans/agents productors o un inconvenient.
4. Es poden estudiar solucions conjuntes que ja s'estan aplicant a Londres, Paris i Lisboa. Una definició més acurada d'aquest fenomen pot minimitzar el seu impacte. El debat ha de copsar un tipus d'administració creativa.
5. Hi ha versemblances amb la regulació del comerç: en aquest sentit, s'ha d'analitzar sobre tot com impacta en negatiu ja que s'ha de tenir en compte el model territorial (el qual ha sigut producte d'un consens) i els costos que suporten les formes tradicionals d'allotjament.
6. L'economia col·laborativa en comparació amb els aspectes molt regulats i transparents de Turisme rural suposa una economia submergida i s'hauria de posar un nivell d'igualtat sobre aquesta realitat econòmica. Ara bé, regular perquè no és compleixi no cal, solament regular si pot haver seguiment. El Turisme rural també són ciutadans productors (es fa en el seu habitatge) i compleixen totes les normes previstes a la normativa turística. També és una activitat discontinua i ocasional (caps de setmana i no tot l'any) i es una activitat que complementa en molts casos les rentes agràries; es planteja un dubte: Estem discriminant els ciutadans rurals enfront dels ciutadans urbans?
7. Tot té conseqüències cap als Ajuntaments. Hi ha diferents models de territori, no tot es Barcelona. S'ha de buscar l'equilibri, no tot si val.

## **5. SINTESIS DELS DEBATS DEL GRUP DE TREBALL**

### **5.1. Introducció**

Per assolir l'objectiu assignat al Grup de Treball, consistent en proposar modificacions en la normativa sectorial, s'ha realitzat el treball previ d'identificació de la normativa sectorial afectada i anàlisi del benchmarking internacional amb l'objectiu de tenir una visió de les solucions jurídiques que s'estan donant a nivell internacional.



El grup de treball, format per diferents representants dels Departaments de la Generalitat de Catalunya, han expressat en el si del mateix les seves diferents postures entorn a la qüestió.

## 5.2. Metodologia

Als efectes de sistematitzar les diferents postures de cada un dels representats del Grup de Treball entorn al qual s'ha anat duent a terme el debat de la qüestió, s'han establert d'antuvi els següents punts o eixos bàsics :

**1.-** Impacte del fenomen. Externalitats de l'activitat d'allotjament positives i negatives. Potencial de desenvolupament econòmic . Encaix amb els residents.

**2.-** La necessitat de regular en domicili habitual i permanent el lloguer d'habitacions a terceres persones per curtes estades a canvi de contraprestació econòmica com a modalitat "d'allotjament turístic".

La diferenciació entre residència habitual i segona residència i el tractament diferent respecte a l'ús econòmic d'aquestes.

**3.-** Diferenciació entre activitat professional i oferent ocasional i donar-l'hi un diferent tractament amb l'establiment de llinars (nombre d'inquilins, ocupacions màximes al llarg de l'any) per diferenciar l'allotjament turístic ocasional.

**4-** La governança pública. El paper dels ajuntaments en l'habilitació de l'activitat. La necessitat de clarificar normativament el règim jurídic no habilitant del Registre Turístic de Catalunya. Millorar l'automatització del tràmit d'obtenció del Número del Registre.

**5.-** La normativa sectorial afectada: La Llei de Turisme, el Projecte de Decret de Reglament de Turisme de Catalunya i la Llei d'habitatge.

## 5.3. Posicionaments dels Representants del Grup de Treball

- **ÀREA DE MILLORA DE LA REGULACIÓ DE LA DIRECCIÓ GENERAL DE COORDINACIÓ INTERDEPARTAMENTAL**

- Impacte del fenomen

L'Àrea de Millora de la Regulació és partidària de regular de manera diferenciada l'activitat professional i l'oferiment ocasional tant en el cas de la cessió turística d'habitatges sencers com pel que fa a la cessió d'habitacions, als efectes de poder preveure mesures específiques en cada cas que permetin actuar de forma més precisa sobre les externalitats negatives (en especial, pel que fa a la disponibilitat d'habitatges i convivència veïnal). Es donaria resposta a la lletra c) de la Moció 148/X, sobre la necessitat d'aplicar mesures per a evitar que la presència massiva de turistes encareixi el cost de la vida a nombroses zones de la ciutat de Barcelona i de la resta



de municipis turístics, per tal d'impedir l'expulsió dels veïns i el canvi de la fisonomia dels barris.

- Necessitat de regular en domicili habitual i permanent el lloguer d'habitacions

L'Àrea de Millora de la Regulació considera que, tal com planteja el Projecte de decret, cal regular la cessió d'habitacions. A més, entenen que seria convenient valorar la introducció d'una modalitat simplificada de cessió d'habitatge sencer que doni cobertura a determinats supòsits en què ara sembla desproporcionat el règim pel que fa als requisits.

No considera necessari diferenciar si es tracta d'habitatge principal o secundari. Tampoc si és domicili habitual i permanent, atesa la dificultat de delimitar totes aquestes categories a la pràctica.

Pel que fa a la limitació sobre el domicili habitual i permanent que estableix l'article 3.1 de la Llei 18/2007, i sens perjudici que es pugui modificar la normativa amb rang legal, entenen que si es delimiten bé les activitats esporàdiques es podria defensar jurídicament que no s'exerceix una activitat econòmica als domicilis si es cedeixen esporàdicament per usos turístics. No hi cabria, però, la cessió "professional" d'habitacions.

Per tant, entenen que en el cas de les activitats professionals no podrien dur-se a terme en habitatges principals, ni domicilis habituals (controlat mitjançant l'empadronament). Les modalitats esporàdiques es podrien exercir en qualsevol habitatge (habitual o no habitual).

- Diferenciació entre activitat professional i oferent ocasional

Respecte al règim d'intervenció previst a la normativa vigent, entenen que requerir una declaració responsable i la cèdula és necessari i proporcional, tant per professionals com per aquells que no ho són.

Tant en el cas de la cessió d'habitatge sencer com en el cas de la cessió d'habitacions proposen que es valori la possibilitat de preveure un llindar combinat que delimiti el que és professional o esporàdic, als efectes de facilitar el control: un temporal (p.ex. 2 mesos de cessió anuals com a màxim), un d'ingressos uns ingressos (p.ex. no més de 6000€) i un relatiu al nombre d'habitatges que es pot oferir per titular (només 1). Aquests llindars i el seu control, en el cas de les cessions esporàdiques, proposen que es faci per via denúncia dels veïns, control d'ingressos via la informació que facilitin les plataformes i control de titulars via Registre de Turisme.

Pel cas que no es vulgui distingir entre l'activitat del professional i oferent ocasional, es recomana regular la figura de l'HUT pensant en l'oferent ocasional, en aquest sentit es recomana reduir al mínim els requeriments tant de la cessió d'habitatge sencer com de la cessió d'habitacions i valorar la possibilitat d'establir un límit temporal de duració dels efectes de la declaració responsable (per exemple, 4 anys). Aquest límit temporal dissuadiria els inversors en habitatges per dedicar-los a HUT, que podrien reconduir la seva activitat cap a la figura de l'apartament turístic i permetria tenir un control més clar al Registre de Turisme sobre quins titulars exerceixen l'activitat (cada 4 anys es



podrien donar de baixa i només estarien al Registre els que tornessin a presentar la declaració).

- La governança pública

Respecte a la intervenció dels Ajuntaments entenen que els ajuntaments han de tenir marge per poder configurar l'oferta als seus municipis i evitar les principals externalitats negatives (no tenen les mateixes problemàtiques a Barcelona, Platja d'Aro o Lleida). Els Ajuntaments via ordenança haurien de poder controlar el nombre d'habitatges del seu municipi i si cal per zones. Si es vol evitar imposar un sistema autorització i l'establiment de mercats de drets, això suposaria autoritzar el municipi a suspendre la presentació de més declaracions responsables i excepcionalment suspendre l'activitat (caldrà valorar si és viable jurídicament la cessió d'aquesta potestat als ajuntaments via ordenança, tant per la cessió d'habitatges sencers com per la cessió de les habitacions). En el cas que es distingís entre l'activitat professional i l'oferta esporàdica, un tema a discutir seria si aquestes ordenances només s'aplicarien per les modalitats no professionals, mentre que les professionals continuarien gestionant-se via regulació urbanística com fins ara.

D'altra banda, assenyalar que una combinació de límit temporal de 4 anys i ordenança podria fer que Barcelona (o qualsevol altre municipi) pogués eliminar la sobreexplotació de determinades àrees en un termini de 4 anys.

Es donaria resposta al punt b.4 de la Moció 145/X, sobre l'habilitació als ajuntaments per a l'ordenació del parc d'habitatges d'ús turístic del municipi, en funció de la càrrega turística existent i de les característiques urbanístiques del conjunt del municipi i, si és el cas, dels seus barris i districtes. També a la lletra c) de la Moció 148/X, abans esmentada.

- **AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA**

- Normativa sectorial afectada

La representant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya exposa que, pel que fa a possibles modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es podrien revisar els articles 3l9, 19, 124.1.i) i 123.1k), es podria preveure el lloguer d'habitacions pel propietari o per l'arrendatari, per destinar-les a habitatge habitual o permanent, no com a ús turístic, sempre que es garanteixin les condicions mínimes d'habitabilitat i no es produeixi sobre ocupació.

- **ÀREA DE REGULACIÓ DE MERCATS I COMPETÈNCIA DE LA DIRECCIÓ GENERAL DE PROMOCIÓ ECONÒMICA, COMPETÈNCIA I REGULACIÓ**

A continuació, se sintetitzen les conclusions aportades per l'Àrea de Regulació de Mercats i Competència de la Direcció General de Promoció Econòmica, Competència i Regulació (DGPECR) i que s'annexen al final de l'informe en format PwP, en document Annex III Núm. 18





- Necessitat de regular en domicili habitual i permanent el lloguer d'habitacions

L'Àrea de Regulació de Mercats i Competència de la DGPECR considera el homesharing com:

- o Una categoria amb poques restriccions i la mínima intervenció administrativa possible
- o Categoria que engloba tant el lloguer d'habitacions en habitatge principal com el lloguer de l'habitatge principal sencer per un nombre de dies x.
- o L'oferta ha d'estar registrada en un registre automàtic (i telemàtic, a través del Portal Canal Empresa), no habilitant i amb finalitat informativa: EL REGISTRE DE LLARS COMPARTIDES.

- La governança pública

L'Àrea de Regulació de Mercats i Competència considera que les característiques que hauria de tenir el Registre de Llars Compartides són:

- o Nou registre, independent del Registre de Turisme de Catalunya
- o Eina administrativa per tenir informació respecte els domicilis habituals que duen a terme l'activitat de compartir l'habitatge
- o Registre automatitzat: presentació de la DR via telemàtica mitjançant el portal Canal Empresa
- o Col·laboració amb les plataformes: fer possible que, a partir del registre de l'anunci en una plataforma, aquesta pugui tramitar la DR de l'interessat a l'Administració
- o Facilitar aquesta informació als ens locals respectius per a què en tinguin coneixement
- o Registre competència d'habitatge

- Normativa sectorial afectada

Proposen 4 alternatives diferents via canvis normatius per encabir aquesta nova categoria per la seva regulació.

- o **L'alternativa 1** suposaria modificar l'article 50 bis de la Llei 13/2002 de Turisme, afegint un precepte que exclouï, de l'àmbit turístic, l'habitatge principal (i, si escau, secundari) sota unes determinades característiques.
- o **L'alternativa 2** planteja modificar els articles 3, 19 i/o 66 de la Llei 18/2007 del Dret de l'Habitatge, exclouent el lloguer de curta durada en domicili habitual (i, si escau, secundari) com un habitatge amb activitats econòmiques per un



període igual o inferior a x dies afegint, per exemple , l'apartat següent a l'article 66:

*“L'arrendament o cessió per a estades de temporada en condicions d'immediata disponibilitat de la totalitat o part d'un habitatge principal, sempre i quan la cessió no excedeixi els xx dies dins d'un mateix any natural, no tindrà la consideració d'activitat econòmica als efectes dels articles 3 l) i 19.”*

Les alternatives 1 i 2 suposen excloure el *homesharing* de la normativa sectorial turística. Això implicaria recollir la regulació de les llars compartides a partir d'un decret, en el qual s'habilités el registre de llars compartides amb les característiques abans esmentades. Altrament, l'activitat de les llars compartides estaria expressament exclosa de la regulació turística però seguiria sense una regulació adequada que doni seguretat jurídica als ciutadans agents productors que practiquen el *homesharing*. Aquestes alternatives semblen una bona opció per donar compliment a les recomanacions de la Unió Europea recollides en la Comunicació “Una Agenda Europea para la Economía Colaborativa” de la Comissió Europea i en diferents informes del Parlament Europeu.

- **L'alternativa 3** consisteix en eliminar el títol 2 capítol 2 per no fer referència al *homesharing* dins la categoria de HUT i crear un nou títol dins el llibre segon del Projecte de Decret que reguli explícitament les llars compartides fora del concepte de HUT amb requisits flexibles adequats a l'activitat duta a terme per un ciutadà agent productor:
  - Declaració responsable dels particulars que duen a terme *homesharing*/llars compartides
  - Establir llindars per diferenciar “llar compartida” d'altres activitats turístiques
  - Registre propi de llars compartides a partir del Canal Empresa, les característiques del qual han estat exposades anteriorment.

L'alternativa suposa que el *homesharing*, malgrat no considerar-se un HUT, seguiria estan regulat per la normativa sectorial turística. Des de la DG de Promoció Econòmica, Competència i Regulació es considera que l'activitat de llars compartides, com el propi nom indica, es duu a terme en l'habitatge habitual i principal, per tant, l'ús primordial no és turístic sinó residencial. Consideren que La Llei de Turisme s'aplica al conjunt dels recursos, els subjectes i les activitats que integren el sector turístic. Tot i que l'activitat de compartir la llar pugui tenir connotacions d'activitat turística, la realitat és que:

- Les llars compartides no són un recurs del sector turístic, doncs són habitatges habituals i permanents.
- L'activitat que desenvolupen no té caràcter professional.
- Els residents habituals d'aquests habitatges són persones físiques i no empreses del sector. Recorden que els HUTs estan recollits dins de la categoria “empreses turístiques d'allotjament”.



- **L'alternativa 4** i última que proposen és via Llei 16/2015, de simplificació administrativa, modificant l'annex 5.5.2 i les seves observacions generals, excloent de la intervenció administrativa prevista els lloguers de curta durada dels domicilis per un període igual o inferior a x dies i, si escau, en els secundaris per un període igual o inferior a x dies.

D'altra banda, l'Àrea de Regulació de Mercats i Competència també proposa que es dugui a terme una automatització del Registre de Turisme de Catalunya:

- Com la comunicació prèvia i la declaració responsable habiliten l'obertura i exercici dels allotjaments turístics (AT) i dels habitatges d'ús turístic (HUT) un cop presentades, proposa **estudiar la incorporació dels ATs i HUTs al RTC de manera directa a través de Canal Empresa**. És a dir, els formularis de les Declaracions Responsables i les Comunicacions Prèvies de qualsevol ens local estaran vinculades a Canal Empresa, pel que quan es dugui a terme la seva presentació, aquestes generin automàticament un número de registre per a l'interessat. D'aquesta manera, i també al mateix moment, s'enviaria a l'Ajuntament corresponent la DR o CP per al seu coneixement i control ex-post (propi de la DR / CP).
- Per a dur a terme aquesta automatització, cal dur a terme modificacions dins del Projecte de Decret de reglament de turisme. Especialment rellevants són les modificacions que s'hauran de realitzar a:
  - Article 121-2 Règims d'intervenció aplicables als establiments d'allotjament turístic i als habitatges d'ús turístic.
  - Article 121-3 Paràmetres de la intervenció de l'administració municipal en l'exercici i habilitació de les activitats turístiques.
  - Article 131-2 Inscripcions.

- **DIRECCIÓ GENERAL DE TURISME**

Necessitat de regular en domicili habitual i permanent el lloguer d'habitacions

Entre els canvis principals del sector turístic els darrers anys hi ha l'aparició de dos fenòmens clau facilitada per la consolidació de les formes de comunicació digital i mòbils: l'aparició de nous intermediaris del sector turístic i el desenvolupament dels servis en el marc de l'anomenada economia col·laborativa.

Des de la Direcció General de Turisme es proposa crear un marc a l'anomenada Economia col·laborativa- Homesharing en el projecte de Decret de Reglament de Turisme tenint en consideració que l'activitat de l'allotjament és inseparable del lloc on s'hi desenvolupa. No es pot entomar el fenomen pensant només en una de les parts, "el Homesharing" sense que l'altre part, "el Turisme", s'hi vegi afectada. La perspectiva de l'anàlisi s'ha de fer des d'una projecció àmplia, tot considerant el context dels



elements estructurals i els seus efectes, aquest fet que ajudarà a deixar de tractar el fenomen d'una manera apriorística.

No obstant, s'ha de tenir en compte les limitacions que existeixen pel principi de legalitat: a través d'una norma de caràcter reglamentari i de desenvolupament no es podrà abastar a regular aspectes d'àmbit regulatori legal més generals.

Pel que fa a l'oferta d'allotjament, Catalunya ha esdevingut un país amb un parc d'allotjament de màxim nivell de qualitat, serveis i instal·lacions. Segons les dades del Registre de Turisme de Catalunya, Catalunya disposa de 2.978 Hotels, 350 Càmpings, 235 Apartaments turístics i 2.401 Establiments de Turisme rural. Aquesta oferta es complementa amb 55.747 Habitatges d'ús turístic.

El procés de creixement dels Habitatges d'ús turístic des del 2013 que es va aprovar el Decret regulador ha estat exponencial passant de 5.432 al gener del 2013 als 55.747 actuals.

El Pla estratègic de Turisme de l'Ajuntament de Barcelona 2020 situa el nombre d'habitatges d'ús turístic en 14.829 i els anuncis en plataformes de lloguer d'habitacions en pis compartit se situa en 6.500 anuncis.

Resulta oportú, també, destacar els antecedents regulatoris consolidats favorables a la l'economia col·laborativa que existeixen a la normativa actual turística i que suposen un foment de l'activitat turística desenvolupada per particulars, concretament respecte als HUTS (Habitatge d'ús turístic cedit sencer):

- La influència en l'ordenació (modificació Text Refós de la Llei d'Urbanisme via Llei de mesures 2015) : "habitatge legalment constituït" en Sòl no Urbanitzable, que va permetre als ajuntaments habilitar l'activitat en aquest tipus de sòl.
- La substitució d'un règim d'autorització prèvia (llicència) per un accés immediat a l'activitat (comunicació d'inici).
- El canvi de les Empreses explotadores d'apartaments pel no professional, titular de l'habitatge, una democratització de l'activitat que va permetre la realització d'una activitat tradicionalment reservada a l'empresa.

Aspectes bàsics a considerar:

- 1.- La concepció de l'activitat d'allotjament turístic, entesa com a oferta d'actius turístics, com un factor de creixement econòmic que afavoreixi el desenvolupament, incloent-hi la sostenibilitat ambiental (en consonància amb els consells de l'OMT i les Directrius nacionals i el Pla Estratègic de Turisme de Catalunya 2013-2016).
- 2.- La salvaguarda de la qualitat i del valor afegit de la destinació "Catalunya", tractant de preservar-l'ha dels impactes que puguin menystenir-l'ha. Es posa èmfasi en la necessitat de tenir un Turisme responsable.
- 3.- L'establiment d'una Planificació de l'oferta turística al lloc de destinació, realitzant el tractament desigual de realitats diferents, l'impuls de l'activitat econòmica, la dinamització i reequilibri territorial, la gestió i reconversió de les destinacions. Tots aquests aspectes polièdrics configuren l'assoliment d'un model de gestió.



La regulació de l'activitat turística ha de tenir una visió holística, tractant d'abastar no només els fenòmens derivats del Turisme a les destinacions tradicionals sinó també d'altres àmbits igual d'importants com el Turisme rural.

4.- La perspectiva reguladora del Turisme determina una sèrie de factors a tenir en compte (destinació, serveis...), però sobretot és l'exercici d'una activitat d'allotjament que es defineix d'aquesta manera.

Per altre banda, de manera més específica, l'activitat d'allotjament turístic en conjunt com un bé d'interès públic, ha de considerar els següents factors:

#### **A nivell territorial:**

- Incidència sobre la convivència.
- Incidència sobre la cohesió social.
- Impacte al Medi Ambient.
- Repercussions sobre el Dret a l'habitatge.
- La capacitat de càrrega del territori.

#### **A nivell econòmic:**

- El nou context productiu i la prestació de serveis.
- L'equilibri de càrregues.
- Igualtat en les regles del joc ("Equal level playing field").

#### **- Impacte del fenomen**

Els respectius Síndic de Greuges de Catalunya i la Síndica de Barcelona, a través dels darrers Informes, han posat de manifest que existeix un clam social per alguns problemes generats pels allotjaments turístics.

D'aquesta manera, a l'informe de la Síndica de Greuges de Barcelona, per a l'any 2016, s'assenyala:

"(...) Sobre el turisme pròpiament, i dins del mateix àmbit d'activitat econòmica, s'han rebut també reclamacions sobre habitatges d'ús turístic, tant per les molèsties que ocasionen les persones que fan ús dels pisos, com de pisos turístics il·legals.

La Síndica ha recomanat ampliar les mesures de control i fiscals sobre els pisos turístics, estudiar fórmules que contrarestin l'especulació immobiliària que pot tenir la transmissió de la titularitat de l'activitat dels pisos turístics i estudiar la reversió de les llicències (...)"

I a l'informe del Síndic de Greuges de Catalunya 2016, es recomana que:

"(...)

- Que els habitatges d'ús turístic hagin de requerir llicència prèvia per funcionar.



- Que la normativa estableixi l'obligatorietat que els habitatges d'ús turístic s'agrupin en blocs d'edificis dedicats únicament a aquest tipus d'activitat, per tal que no interfereixin en la vida dels veïns residents.
- Que les administracions vetllin perquè la policia local dugui a terme una actuació decidida davant les queixes veïnals que exposen situacions de molèsties per sorolls o incivisme. (...)"

En aquests context, a la I Trobada realitzada a la Ciutat de Barcelona, durant els dies 3 i 4 de novembre del 2016, sobre la Governança del Turisme Urbà: Lloguer Vacacional, en que van participar 16 ciutats, la síntesi de les intervencions es poden resumir en les següents conclusions:

- No hi ha solucions unànimes.
- El problema pel que fa a l'habitatge és més urbà que turístic.
- Posar en evidència el caràcter públic de la qüestió. El desenvolupament del turisme té externalitats positives i negatives.
- S'han d'establir regles de joc clares en quant a Directives e-comerç i Societat de la Informació.
- S'han d'establir marcs de relació més justos, més clars i més eficients.
- Com a instrument bàsic, el número d'identificació obligatori on-line. Punt important : Treball clau de les dades a través de la Xarxa.
- Disposar de polítiques coordinades i complexes. S'ha de dissenyar un marc normatiu comunitari per millorar la gestió del lloguer vacacional.
- La coordinació i el traspàs d'informació entre Administracions regionals i locals. Signatures de protocols entre ciutats.
- La negociació amb les plataformes s'ha portat de manera disgregada en cada ciutat/regió i aquest fet ha marcat el ritme, es desprèn la necessitat de coordinar-se, de compartir estratègies de gestió amb les plataformes per arribar a acords concrets o millorar els existents.

El debat plural entorn al fenomen i el seu impacte és reflecteix en les diferents al·legacions, expressades per tots els agents públics i privats, implicats en el turisme, que, tal com s'exposa a continuació, suposen 3 posicions diferenciades entorn al concepte d'economia col·laborativa de difícil encaix.



## Al·legacions presentades al projecte de decret de nou reglament de turisme

38 escrits d'al·legacions, fins a la data, i 7 informes emesos per organismes de consulta preceptiva i propis de la Generalitat de Catalunya



### - Diferenciació entre activitat professional i oferent ocasional

Un dels objectius del Grup de Treball i una de les principals reclamacions per a una possible regulació de l'economia col·laborativa, reflectida a les mocions parlamentàries, és el referit a tractar de distingir entre activitat **professional** vs **no-professional** referida a l'activat d'allotjaments turístic per part del ciutadà/productor.

L'esmentada distinció serviria com a caràcter distintiu que pogués justificar un tractament normatiu diferent.

Per poder analitzar correctament aquest paràmetre podem partir dels 3 requisits fonamentals que defineix la Comissió Europea per distingir una conducta professional respecte d'altre més ocasional i els relacionarem amb l'activitat d'allotjament turístic. No obstant, cal matissar que aquests criteris establerts per la Comissió Europea estan dirigits per a la descripció de l'activitat de les marketplaces (webs de la xarxa que ofereixen serveis), en un sentit abstracte i general; no hem d'oblidar que nosaltres, com Administració, ens hem de situar en una posició més territorial. Per tant, aquests criteris de distinció els hem d'entendre referits **a l'oferta turística**.

Aquests criteris són els següents

1. **Freqüència de l'activitat:** Entenen que és difícil relacionar aquest criteri tant directa com indirectament amb model turístic a fi de poder modular els possibles impactes. Les externalitats de l'activitat estan directament relacionades amb el volum de la demanda de destí. Per exemple es indiferent respecte a l'impacte si el servei d'allotjament es dona per un actor que disposa de moltes unitats o si molts actors disposen d'una sola unitat i la donen simultàniament.



El factor “**d’ocasionalitat**” de l’activitat, i per tant de l’oferta, cal posar-lo en relació amb una forta desestacionalització (tot l’any) de les destinacions urbanes, com és el cas de la ciutat de Barcelona, a diferència de les destinacions de litoral (3 mesos) o les destinacions de muntanya vinculades al turisme actiu (4 mesos).

2. **Volum de negoci generat:** Es tracta d’un criteri d’impossible control per part de l’Administració turística, doncs estem parlant de dades de caràcter fiscal. Dificultat de prova per poder justificar-ho.

A l’hora de delimitar el caràcter d’activitat professional de l’exercici o prestació del servei cal posar en relació aquesta activitat amb altres paràmetres com les quanties del SMI, així com les previsions que al respecte pugui fer **l’administració tributària estatal**: autònoms, IRPF, IVA, etc... Per tant, són qüestions de caràcter fiscal que no correspon regular a l’administració turística i a més, a hores d’ara, resulten competències de caràcter estatal

3. **Ànim de lucre de l’activitat:** Descartariem quan les despeses del servei són homologables al preu i l’economia col·laborativa sense contraprestació econòmica (no ànim de lucre).

Cal indicar que respecte a l’encaix d’aquest paràmetre ocasional vs. professional en una norma que regula l’activitat d’allotjament turístic suposa un canvi de vector (canvi de **vector objecte versus subjecte**), es a dir, el canvi de l’activitat com a centre d’ordenació *versus* la regulació condicionada al subjecte que presta el servei o produeix el bé.

Per altra banda si que entenem que és la persona física que exerceix l’activitat la legitimada titular (el subjecte). En aquest sentit el Decret actual va abordar que el titular de l’allotjament és el propietari i no les empreses explotadores com es definia anteriorment. Amb anterioritat al Decret inicial del 2013 el titular de l’activitat era el professional (empreses explotadores). Es va democratitzar l’exercici dels serveis turístics, en tant que la titularitat va passar a la persona física o jurídica propietària i amb el projecte passar a persona física propietària o arrendatària. També entenem que un allotjament en un habitatge ha de facilitar-se exigint els mínims requisits tant d’accés com obligacions que puguin limitar el seu desenvolupament.

Un altre factor important, indicat com a suggeriment també a les mocions parlamentaries, i que pot actuar com un possible element que també podria resultar útil per regular els nous tipus d’allotjament turístic (llar compartides o Homesharing) resideix en la necessitat d’establir **un llindar de dies màxims o mínims de les estades**. Aquest llindar establert, com a límit, pot resultar **discriminatori** en la mesura que no s’estén a la resta de tipologies d’allotjament turístic, que no tenen límits d’aquestes característiques i a més es tindria que considerar el que s’ha assenyalat anteriorment, respecte a **la desestacionalització** de l’oferta turística; la qual cosa significa que la disponibilitat dels allotjaments s’estén més enllà del període estival.





- La governança pública

Els municipis tenen una paper fonamental doncs constitueixen el primer nivell administratiu en competència territorial i funcional. Els municipis tenen plenes competències en l'ordenació del seu territori a través del pla d'usos del territori, com s'indica, entre d'altres normes, a l'article 66.3 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya. El principal instrument legal en l'aplicació dels aspectes regulatoris del seu territori són les ordenances administratives. Aquestes ordenances han de subjectar-se, en tot cas, a l'ordenació sectorial de l'activitat, que en l'àmbit que ens ocupa es tracta de Turisme i Habitatge. L'interès fonamental que motiven aquestes regulacions, és la coexistència de l'ús residencial i l'ús turístic dels habitatges.

Estem parlant de l'aplicació del **Principi de Subsidiarietat** i els municipis són l'Administració territorial més exposada als possibles impactes positius i negatius que es puguin esdevenir en relació amb el fenomen de les llars compartides o de la economia col·laborativa referida als allotjaments turístics. Per tant, no resulta realista pretendre situar-los al marge del debat o buidar de contingut les seves competències, de manera indirecta, a través d'una determinada regulació normativa.

A més, degut a la posició concreta dels municipis com a ens administratiu, es troben en una bona disposició per poder aplicar **normatives disruptives**, i per tant, més flexibles i dinàmiques, que poden donar una resposta eficient.

La solució cal modular-la a les diferents realitats locals, per aquest motiu la normativa turística estableix un marc de mínims aplicable al conjunt de Catalunya, i dóna a cada municipi per una banda la possibilitat d'acceptar la tipologia i per altra banda la capacitat de modular-la, d'acord amb la seva realitat territorial i social.

Com a mostra d'aquesta pluralitat cal recordar que alguns municipis que han establert una moratòria o suspensió de llicències d'activitat d'allotjament turística: Barcelona ha aprovat el seu Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) i altres municipis també han aprovat ordenances similars com Badalona, Sant Adrià del Besòs, Lloret de Mar, Sitges, Montgat i Santa Coloma de Gramenet.

No hem d'oblidar, tampoc, que en l'anàlisi de la normativa comparada europea i també exterior a l'espai econòmic europeu, referent a la regulació de l'activitat turística en habitatges, en tots els casos, és l'Administració municipal qui estableix les directrius en aquest tipus d'activitat.

- Normativa sectorial afectada

Des d'aquesta Direcció General s'aposta per un model turístic,- en general i sobre tot respecte als allotjaments turístics,- que estigui dotat d'una dimensió pública, administrativa, que s'estableixi un mínim control sobre l'activitat però en contraposició amb un model sense límits que ens pogués deixar sense capacitat de modelar la gestió de l'oferta d'allotjament catalana.

D'acord amb aquestes concepcions la Direcció General de Turisme ha dut a terme el Projecte de Decret de Reglament de Turisme, el qual parteix d'una premissa bàsica: les llars compartides es consideren una modalitat d'allotjament turístic.



S'han de tenir en compte les mocions parlamentaries que han servit precisament de base a la posada en marxa de l'Acord de Govern i els treballs posteriors, sobre l'establiment d'un marc regulador de l'economia col·laborativa que són, concretament, les següents:

- Moció 145/X del Parlament de Catalunya, sobre el model turístic, aprovada el 16 d'octubre de 2014.
- Moció 147/X del Parlament de Catalunya, sobre les polítiques públiques en relació amb l'economia col·laborativa, aprovada el 16 d'octubre de 2014.
- Moció 148/X del Parlament de Catalunya, sobre el model de Turisme, aprovada el 16 d'octubre de 2014.
- Moció 209/X del Parlament de Catalunya, sobre la ciutat de Barcelona, aprovada pel Ple de la Institució en sessió de 7 de maig de 2015.

I, també, l'Acord de Govern que ha iniciat aquests treballs:

- Acord de Govern 44/2016, de 5 d'abril, per al desenvolupament de l'economia col·laborativa a Catalunya

També s'ha de considerar el context normatiu de la Unió Europea. De conformitat amb el Tractat de la Comunitat Europea, un "servei" és una activitat econòmica realitzada per compte propi i a canvi d'una remuneració. En coherència amb aquest concepte, aquest decret identifica i estableix un marc de mínims per tal de possibilitar la prestació d'aquest servei, consistent en allotjar-se en un habitatge que es comparteix amb el resident.

Pel que fa al Projecte de Decret de reglament turístic, suposa la regulació, per primer cop, de les llars compartides, amb les següents característiques:

- Tots els habitatges, pel fet de ser habitatge, han de disposar de la cèdula d'habitabilitat. Òbviament la capacitat màxima d'ocupació ve limitada per el que s'indiqui a la cèdula d'habitabilitat.
- Establiment d'una limitació d'hostes, justificada primer, perquè en totes les tipologies s'estableix una limitació de capacitat i, segon, per la pròpia naturalesa i model del Homesharing, Entenem que aquesta característica va lligada amb el caràcter de no professional, ja que en compartir la teva pròpia llar, en una estructura no professional, ni empresarial és implícit que no es pot realitzar amb un nombre il·limitat de hostes, ja que caldria dotar-se d'una estructura professional.
- S'accedeix a l'exercici de l'activitat presentant una Declaració responsable davant de l'Ajuntament qui ho comunica al registre per a la seva inscripció
- En la publicitat cal identificar el número de la Declaració responsable/ el numero de Registre de Catalunya .



## **6. CONCLUSIONS**

1.- Els múltiples agents públics i privats que concorren en el homesharing han portat a un debat plural i alhora polaritzat que s'ha posat de relleu tant en les taules sectorials com en els portals de participació pública oberts. Aquest debat s'ha reproduït també en les diferents posicions en si del Grup de Treball, des d'opcions de desregularització fonamentades en que l'excés d'obligacions desincentiven el desenvolupament econòmic fins a opcions de dissenyar la normativa integrant el Homesharing en l'oferta turística simplificant al mínim possible les obligacions, però no renunciant a un model de governança i gestió pública per assolir els reptes del model turístic.

2.- Tot i així, emmarcat amb l'objectiu de revisió de la normativa en la darrera reunió es va proposar definir el concepte homesharing, com a -llar compartida-, desvinculat i com a concepte separat de la tipologia d'Habitatge d'ús turístic, que suposaria crear un títol nou específic per aquesta nova modalitat i establint les mínimes condicions d'accés i d'exercici de l'activitat: presentació d'una Declaració responsable, inscripció al Registre de Turisme i un límit màxim de places.

3.- Respecte a la diferenciació entre activitat professional i activitat privada/ocasional en termes d'equilibri i modulació per diferenciar amb el sector tradicional/empresarial, les posicions no són pacífiques. Les diferents postures abasten des de l'establiment de límits mixtes, mitjançant ingressos i limitacions temporals, per tal de diferenciar el professional de l'espòdic, la consideració que l'activitat que es desenvolupa no té caràcter professional i, per tant, el seu titular tampoc, fins a la posició de regular l'activitat amb els mínims requisits i restriccions.

4.- Pel que fa al Registre de Turisme de Catalunya tenint en compte les diferents interpretacions que han sorgit en quan a barrera d'entrada per a la prestació del servei, s'ha acordat clarificar el seu paper de caràcter no habilitant i millorar el funcionament dels instruments tècnics, tot entenent el Registre de Turisme de Catalunya com un model d'informació oberta - Cens administratiu de l'activitat turística- amb l'objectiu i l'oportunitat de compartir i utilitzar les dades al servei de la ciutadania i de les administracions.

5.- Una regulació eficaç per aquesta activitat implica introduir necessàriament el caràcter territorial, la localització de les llars, pensar en la diversitat de factors que concorren, garantir una visió integrada i contextualitzada de destinació (urbana, de muntanya, rural, de costa) com econòmic-socials (demogràfics, urbanístics, d'habitatge) per tant la proposta ha de contemplar una major interacció entre administracions, per aquest motiu es fa necessari establir un marc de mínims aplicable al conjunt de Catalunya i alhora preveure que els municipis puguin mitjançant Ordenances adaptar l'activitat a la seva realitat territorial. La visió polièdrica per a l'encaix del homesharing obliga a tenir en compte no tant sols el turisme, sinó també l'habitatge i l'ordenació urbanística.



6.- Per últim, la sinergia entre normes jurídiques i la gestió col·laborativa per un interès comú que prengui com a referència la integració i coresponsabilitat dels múltiples agents públics i privats implicats administracions, plataformes, participants i afectats per l'activitat permetrà una millora en l'eficiència, un major benestar de les parts participants i una viabilitat en el temps i l'espai.



### **ANNEX I – ACTES REUNIONS**

- 1<sup>a</sup> reunió – 26 de setembre de 2016
- 2<sup>a</sup> reunió – 11 d'octubre de 2016
- 3<sup>a</sup> reunió – 22 de novembre de 2016
- 4<sup>a</sup> reunió – 16 de gener de 2017
- 5<sup>a</sup> reunió – 1 de març de 2017



## **ANNEX II – MATERIALS LLIURATS A LES REUNIONS DEL GRUP DE TREBALL**

1. Projecte de Decret de Reglament de Turisme de Catalunya
  - a. Enllaç al web del departament amb les memòries i valoracions dels diferents tràmits d'audiència i informació pública:  
[http://empresa.gencat.cat/ca/treb\\_departament/treb\\_tauler\\_d\\_informacio\\_publica/normativa-en-tramit/projecte-decret-reglament-turisme/](http://empresa.gencat.cat/ca/treb_departament/treb_tauler_d_informacio_publica/normativa-en-tramit/projecte-decret-reglament-turisme/)
2. Al·legacions agrupades en 3 blocs. Primer bloc: Adigital, Ouishare, Associació de veïns i amfitrions de Barcelona, Airbnb, Autoritat Catalana de la Competència (ACCO); Segon bloc: Associació de Veïns i Veïnes de l'Òstia, Ajuntament de Barcelona, Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona; Tercer bloc: Pimec, Confederació Empresarial d'Hostaleria i Restauració de Catalunya (CONFECAT)
3. Quadre de normativa comparada.
4. Resum de les intervencions a la taula sectorial de turisme de 16 de novembre de 2016.
5. Moció 145/X del Parlament de Catalunya, sobre el model turístic ; Moció 147/X del Parlament de Catalunya, sobre les polítiques públiques amb relació a l'economia col·laborativa; Moció 148/X del Parlament de Catalunya, sobre el model de turisme.
6. Benchmarking internacional elaborat per la Direcció General de Turisme en relació en la regulació dels allotjaments turístic.
7. Presentació PwP de la 1<sup>a</sup> reunió del Grup de Treball d'Allotjaments Turístics i Habitatge de data 26 de setembre de 2016.
8. Presentació PwP de la 2<sup>a</sup> reunió del Grup de Treball d'Allotjaments Turístics i Habitatge de data 11 d'octubre de 2016.
9. Presentació PwP de la 3<sup>a</sup> reunió del Grup de Treball d'Allotjaments Turístics i Habitatge de data 22 de novembre de 2016.



### **ANNEX III – DOCUMENTACIÓ RELLEVANT**

1. Estudi Universitat de Boston entorn l'impacte econòmic d'Airbnb sobre la indústria hotelera tradicional a USA
2. Informe sobre el marc regulador de l'economia col·laborativa (Departament d'Empresa i Coneixement)
3. Informe Síndic de Greuges 2016. Recomanacions l'eix conductor de les polítiques públiques i de les actuacions de les administracions en l'àmbit de l'oci i el turisme ha de garantir el dret dels veïns al descans i a viure sense sorolls excessius i molèsties intolerables.
4. Informe ACCO Desembre 2016 "Una regulació dinàmica en l'àmbit de l'allotjament turístic"
5. Informes Comissió Europea: Una Agenda Europea para la economía col·laborativa COM (2016) 356 final; European agenda for the collaborative economy – supporting analysis SWD (2016) 184 final
6. Circular de la Direcció General de Turisme respecte a l'obligació de fer constar el número de registre turístic.
7. Document sobre antecedents normatius i situació actual dels habitatges d'ús turístic (document Anna Merino, 23 de novembre de 2016).
8. Avantprojecte de llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones que es troben en risc d'exclusió residencial ( Alicia Rius, 25 de novembre de 2016 ).
9. Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla del dret a l'Habitatge (Alicia Rius, 25 de novembre de 2016).
10. Apunts sobre la normativa d'habitatge (document Alicia Rius, 25 de novembre de 2016)
11. Apunts en relació amb el Projecte de Reglament de Turisme de Catalunya (Àrea Millora de la Regulació, 30 de novembre de 2016).
12. Conclusions del Taller "Ouishare" marc regulatori del Homesharing (Anna Merino, 12 de desembre de 2016).
13. Comentaris OGE-Reglament turístic (Cristina Pruñonosa, 22 de desembre de 2016).
14. Conclusions estretes de la 3ª Reunió del Grup de Treball (Anna Merino, 16 de gener de 2017).
15. Quadre d'opcions de regulació (Àrea Millora de la Regulació, 1 de febrer de 2017).
16. Notícies premsa : PEUAT i Regulació a Madrid (16 de gener de 2017).



17. Llistat de municipis que han limitat en determinades àrees l'activitat d'allotjament en habitatges d'ús turístic
18. Aportacions de la DG Promoció Econòmica, Competència i Regulació – GT Turisme: Llars compartides i Registres automatitzats (1 de març de 2017)