

DEBATES

LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL. VISIONES REGULATORIAS EN LAS CIUDADES DE SAN FRANCISCO, NUEVA YORK, LONDRES, BERLÍN Y ÁMSTERDAM^(*)

NICOLÁS ALEJANDRO GUILLÉN NAVARRO
Profesor titular de Derecho Administrativo (acred.)
Universidad de Zaragoza

SUMARIO. I. INTRODUCCIÓN.– II. SAN FRANCISCO: 1. Concepto de alquiler a corto plazo. 2. Obligaciones del propietario. 3. Procedimiento. 4. Plataformas de hospedaje.– III. NUEVA YORK: 1. Regulación del alquiler de corta duración. 2. Obligaciones de los propietarios y plataformas.– IV. LONDRES: 1. Regulación del uso a corto plazo. 2. Obligaciones de los propietarios y plataformas de reservas. 3. Alquiler de habitaciones. 4. Alquiler vacacional.– V. BERLÍN: 1. Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG). 2. Procedimiento, infracciones y tasas. 3. Impacto en el alquiler vacacional de las medidas normativas adoptadas. 4. Perfiles de anfitriones y huéspedes en el ámbito del alojamiento turístico: Airbnb Berlín.– VI. ÁMSTERDAM: 1. Inicios regulatorios. 2. Figuras de alojamiento. 3. Alquiler vacacional. 4. Bed & Breakfast. 5. Memorándum de entendimiento (MOU) con Airbnb.– VII. CONCLUSIÓN.– VIII. BIBLIOGRAFÍA.

RESUMEN: El fenómeno de las viviendas de uso turístico ha generado en los últimos años un abundante tratamiento doctrinal en España desde diversos puntos de vista. No obstante, se aprecia la inexistencia de estudios que analicen dicha problemática más allá de nuestras fronteras. En un momento en el cual el alquiler vacacional se ha conectado con el ámbito urbanístico y con su incidencia en el mercado del alquiler residencial, resulta interesante acudir al ámbito internacional para dar cuenta de cómo se han enfrentado diversas ciudades a estas problemáticas. Para ello, se analizarán algunos casos, en concreto, los de San Francisco, Nueva York, Londres, Berlín y Ámsterdam.

Palabras clave: alquiler de corta duración; turismo; Airbnb; alojamiento turístico; alquiler vacacional.

ABSTRACT: The phenomenon of houses for tourist use has generated in recent years an abundant doctrinal treatment in Spain from various points of view. However, the lack of studies that analyse this problem beyond our borders is appreciated. At a time when vacation rentals have been connected to the urban sphere and with their impact on the

(*) Trabajo realizado en el grupo de investigación reconocido por el Gobierno de Aragón ADESTER (Derecho Administrativo de la Economía, la Sociedad y el Territorio), proyecto S22_23R (BOA núm. 80 de 28/04/2023).

residential rental market, it is interesting to go to the international arena to account for how various cities have faced these problems. To this end, various cases will be analysed, specifically those of San Francisco, New York, London, Berlin and Amsterdam.

Key words: short-term rental; tourism; Airbnb; tourist accommodation; vacation rental

I. INTRODUCCIÓN

En un momento de recuperación mundial del turismo tras la pandemia de la Covid-19, de nuevo el mercado inmobiliario mira hacia este sector con el objeto de rentabilizar sus propiedades. Durante los últimos años, sobre todo tras la eclosión de las plataformas de reservas online, el fenómeno del alquiler turístico ha vivido una auténtica revolución más cuando es sus inicios había un vacío legal al respecto ante la imposibilidad de que el arrendamiento de temporada pudiera comprender estas nuevas situaciones.

Lo que en principio sólo debía ser un problema turístico y competencial, dado su conflicto con otros alojamientos turísticos reglados, ha derivado hacia un conflicto urbanístico y de planeamiento, transitando de ser un quebradero de cabeza autonómico (por sus competencias en materia de turismo) a ser una problemática de la esfera local. En España tenemos diversos ejemplos de actuaciones con el objeto de restringir el auge del fenómeno de las viviendas de uso turístico (véase, Barcelona, Madrid, Bilbao, San Sebastián, etc.), y que han tenido que pasar por el filtro judicial con desigual resultado.

Con la aprobación de la nueva Ley de vivienda de 2023 ha aflorado otra problemática candente, si bien no se ha demostrado a ciencia cierta, y es el efecto de la expansión del alquiler vacacional en la reducción del mercado del alquiler residencial. Figuras como la turistificación de barrios; el aumento de los precios del alquiler residencial, como consecuencia de la decisión de los propietarios de optar por el destino turístico de la vivienda en vez de un alquiler residencial, etc. están presentes y son tratados a diario por medios de comunicación y sectores políticos.

El alquiler vacacional no es una cuestión que sólo ocurra en nuestro país, teniendo en cuenta que somos la segunda potencia mundial en la recepción de turistas extranjeros, si no que se da en casi todos los países del mundo que se abren al turismo. Ahora bien, el enfoque es distinto según se vea a este fenómeno como positivo o negativo según afecte a otros intereses (económicos, urbanísticos, sociales, etc.). Curiosamente, las ciudades españolas han regulado de manera tardía la proliferación de las viviendas de uso turístico si hacemos una comparativa mundial y es que, como veremos, urbes como San Francisco, Nueva York, Londres, Berlín o Ámsterdam ya disponían de medidas al respecto

desde tiempo atrás. Dichas medidas no necesariamente son restrictivas, en algunos casos incluso se faculta a que los propietarios puedan rentabilizar sus alojamientos, incluyendo aspectos temporales que ayuden a no desvirtuar la consideración de alojamiento residencial. Este es un aspecto interesante y es que en el panorama internacional lo que conocemos en España como vivienda de uso turístico, parte del hecho de que ante todo se trata de una vivienda con un uso residencial que, como algo excepcional, se le puede dar un uso turístico de manera temporal. A ello se suma que su tratamiento jurídico no se hace desde el punto de vista turístico, sino del planeamiento y la regulación de los usos de la vivienda, conectado con la figura del alquiler de corta duración.

II. SAN FRANCISCO

Sin duda, cuando se analiza el impacto del alquiler turístico es imprescindible acudir a la regulación existente en San Francisco, cuna de una de las plataformas P2P por excelencia como es Airbnb. Históricamente, el Ayuntamiento de esta ciudad se ha mostrado contrario a los alojamientos vacacionales en viviendas, si bien en los últimos años ha abierto las posibilidades a los mismos a través de interesantes cambios normativos (1).

Si antes del 2015, el Código de planificación de la ciudad (*City's Planning Code*) consideraba ilegales los alquileres vacacionales (alquiler a corto plazo), en febrero de 2015 se introduce una regulación que los faculta, eso sí, cumpliendo una serie de requisitos que analizaremos a continuación.

1. Concepto de alquiler a corto plazo

Lo primero a la hora de analizar el alquiler vacacional, es delimitar esta figura. En este sentido, nuestra figura española hay referirla al denominado *short-term rental* que se encuentra regulado en el Código Administrativo de San Francisco (*San Francisco Administrative Code Chapter*), en concreto en el capítulo 41^o (Conversión y demolición de unidades residenciales) donde se recoge la Ordenanza de conversión de unidad residencial (*Residential Unit Conversion Ordinance*). Su definición parte de dos aspectos. Uno es el referido a los condicionantes vinculados al propietario de la vivienda y otro es el temporal. Así, se establece que el alquiler de corta estancia con uso turístico es aquel en el cual una unidad residencial se ofrece para uso turístico o transitorio por parte del residente permanente de la misma, teniendo que ser éste una persona física y tener registrada la unidad residencial, además de mantener «una buena reputación en el Registro de Arriendos Residenciales

(1) Acerca de los avances regulatorios: Brotman (2020); Lin (2020) y Vrbo (2023).

a Corto Plazo del Departamento» (*Department's Short-Term Residential Rental Registry*). A todo lo anterior se une el aspecto temporal ya que el concepto «uso turístico o transitorio» (*Tourist or Transient Use*) se asocia a la ocupación de la vivienda por menos de 30 días de arrendamiento (2), añadiéndose además un periodo máximo de 90 noches al año en el cual se puede ceder la vivienda por motivos turísticos.

Como se comprueba, un aspecto fundamental del alquiler turístico es la situación residencial del propietario. Me refiero a que la norma exige cierto periodo de permanencia residencial en la misma. En concreto, la Ordenanza de conversión de unidad residencial establece que el residente permanente puede ofrecer su vivienda como alquiler residencial a corto plazo si reside en ella por no menos de 275 días del año en que se va a alquilar o si el residente permanente no ha alquilado ni ha sido propietario de la unidad residencial por el año calendario anterior completo, por no menos del 75% de los días que haya sido propietario o alquilado la unidad residencial. El periodo de tiempo de permanencia en la vivienda es crucial, ya que únicamente, como digo, se permite el ofrecimiento por un máximo de 90 días al año y estancias de menos de 30 noches. En el caso de que la cesión se produzca por más 31 días, pero menos de 364, nos encontramos con otra figura, en concreto, una ocupación de duración intermedia [*Intermediate Length Occupancies (ILOs)*].

2. Obligaciones del propietario

Como se ha comprado, un aspecto fundamental es el destino de la vivienda a residencia permanente del propietario, hecho que juega un papel determinante en el periodo en el que se puede ofertar de manera turística (3). Para ello, la norma exige llevar un registro durante dos años que demuestre una residencia efectiva en la vivienda y en el que se contabilicen los días por año que ha ocupado la unidad residencial y la cantidad de días por año calendario en que la unidad residencial ha sido alquilada como alquiler residencial a corto plazo.

(2) Al uso turístico se añade el uso transitorio que supone la ocupación por menos de 30 días de una unidad residencial arrendada o propiedad de una entidad comercial, ya sea a corto o largo plazo, incluida cualquier ocupación por parte de empleados o invitados de una entidad comercial por menos de 30 días cuando el pago de la unidad residencial sea contratado o pagado por la entidad comercial.

(3) Por otra parte, hay que tener en cuenta los alojamientos excluidos. En concreto, la norma establece que no se pueden destinar a alquiler a corto plazo un listado variado de propiedades. Como ejemplos, se puede aludir a contenedores; tipis; casas de árbol; camionetas; vehículos; dormitorios en garajes; oficinas comerciales; barcos o embarcaciones; almacenes; viviendas para estudiantes; dormitorios; propiedades ubicadas en Treasure Island, Fort Mason o The Presidio.

Además, hay otros elementos importantes a considerar y que debe cumplir el propietario, como el estar al corriente de las obligaciones tributarias; el mantener un seguro de responsabilidad por un importe mínimo de 500,000 \$, a no ser que la plataforma en donde se oferte el alojamiento ofrezca una cobertura igual o mayor; el inscribir la vivienda en el registro de arrendamientos residenciales de corto plazo (*Short-Term Residential Rental Registry*); el incluir el número de registro cuando se oferte la vivienda, por ejemplo, en plataformas p2p; también se debe contar y mantener un certificado de registro comercial válido (*business registration certificate*) y, para finalizar, ofrecer información dentro de la vivienda acerca de la ubicación de todos los extintores de incendios en la unidad y el edificio, válvulas de cierre de gas, salidas de incendios y alarmas contra incendios.

3. Procedimiento

El propietario que quiera destinar su vivienda a usos turísticos tiene que registrar su vivienda ante la Oficina de Alquileres a Corto Plazo (siglas en inglés, OSTR), teniendo en cuenta que el registro de la vivienda será para dos años, pudiéndose renovarse a instancia del interesado.

Tanto la solicitud inicial, como cualquier solicitud de renovación, deberán contener información suficiente para demostrar que la unidad residencial es la residencia principal del solicitante, que el solicitante es el residente permanente de la unidad y que tiene la cobertura de seguro y el certificado de registro comercial requeridos. De todos los documentos a aportar, el de la residencia principal es el que más se hace hincapié, teniéndose que presentar al menos dos de los siguientes para su prueba: registro de vehículos motorizados; permiso de conducir; registro de votantes; documentos fiscales que muestren la unidad residencial como la residencia principal del residente permanente para el propietario de la vivienda; documentación de pago de tasas o impuestos. Para la renovación, se deberá aportar información que demuestre que el solicitante es el residente permanente y ha ocupado la unidad durante al menos 275 días de cada uno de los dos años anteriores. Una vez que la OSTR determine que una solicitud está completa, la unidad se ingresará en el registro de alquiler residencial a corto plazo y se le asignará un número de registro individual. Además, en el aspecto económico, el propietario debe abonar una pequeña tasa de 50\$, tanto en la solicitud inicial, como en la renovación.

Hay que tener presente que en el caso de que la vivienda se encuentre en un distrito de zonificación RH-1(D) se aplican unos criterios adicionales. En este sentido, según el Código de planificación, art. 2 (sec. 209.1), los distritos RH-1(D): Unifamiliares (Viviendas Separadas), son barrios que se caracterizan por ser «lotes de mayor ancho y área que en otras partes de la ciudad, y por

casas unifamiliares con patios laterales. Las estructuras son relativamente grandes, pero rara vez superan los 35 pies de altura. El espacio abierto a nivel del suelo y el paisaje en la parte delantera y trasera suelen ser abundantes. Gran parte del desarrollo ha sido en extensiones considerables con similitudes de estilo de construcción y calles angostas siguiendo los contornos de las colinas». Así, cuando nos encontremos ante situación, la OSTR enviará un aviso por correo a cualquier asociación de propietarios que haya solicitado previamente dicho aviso y a cualquier propietario y ocupante dentro de los 300 pies de la propiedad. Con ello, se deja un periodo de 45 días para la presentación de alegaciones que deberán ser informadas y resueltas.

Para finalizar, otro aspecto ya comentado es el de la «reputación». Sobre este aspecto, la norma establece que el residente permanente debe presentar un documento trimestral a la OSTR (1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre de cada año) en el que conste la cantidad de días que se ha alquilado la vivienda como alquiler residencial a corto plazo.

4. Plataformas de hospedaje

El Código Administrativo de San Francisco (Ordenanza de conversión de unidad residencial) recoge también una serie de requisitos para las plataformas de alojamiento, hecho necesario si se quiere «controlar» la implantación de estos usos turísticos en la ciudad. Lo primero de todo es aclarar su concepto. En este sentido, la SEC. 41A.4. (*definitions*) determina que las plataformas de alojamiento (*Hosting Platform*) son «una persona o entidad que participa en el negocio de alquiler a corto plazo al proporcionar, cobrar o recibir una tarifa por los servicios de reserva a través de los cuales un propietario puede ofrecer una unidad residencial para uso turístico o transitorio».

En cuanto a las obligaciones marcadas con respecto a estas plataformas, la primera de ellas parte en el momento de ofertar la vivienda en la plataforma de hospedaje. Así, estas plataformas deben avisar de las obligaciones legales existentes a los usuarios que quieren registrar la vivienda, en concreto, de la regulación sobre el alquiler a corto plazo; los requisitos para la residencia permanente; el registro de la unidad ante el Departamento y las obligaciones tributarias.

Con todo ello, las plataformas están obligadas a verificar que cualquier vivienda que se ofrezca en alquiler a corto plazo a través de ellas esté registrada legalmente en la OSTR antes de que la plataforma pueda proporcionar o cobrar una tarifa por los servicios de reserva para esa unidad. Además, debe enviar una declaración jurada mensual a la OSTR, afirmando que ha llevado a cabo estas verificaciones sobre los anfitriones registrados; hecho que se completa con el de mantener un registro de al menos tres años para

cada uno de ellos en el que conste la información relativa a las transacciones realizadas y que se proporcionará a la OSTR si así lo solicita (4).

Las actuaciones sobre las plataformas deben completarse con la existencia de un documento denominado *short-term rental guidelines [implementing section 41a.5(g)(4)(c) of San Francisco's administrative code]* en el que se incluyen diferentes métodos para que las plataformas puedan verificar que los anfitriones (*hosts*) estén registrados legalmente. En este sentido, se establecen cuatro métodos. El primero de ellos es el que la plataforma pueda consultar una aplicación /interfaz de la OSTR para verificar que el *host* esté registrado legalmente [*Application Program Interface (API)*]; el segundo se asocia a que la plataforma requiera que los anfitriones ingresen su número de registro OSTR en un formulario obligatorio para posteriormente, cada mes, la plataforma proporcione una hoja de cálculo a la OSTR que contenga ciertos datos que permitirán al personal de OSTR auditar la plataforma para el cumplimiento (*STR registration number field & spreadsheet reconciliation*); el tercero pasa porque los *hosts* suban una imagen de su certificado de registro de alquiler de corta temporada (un documento emitido por OSTR a *hosts* registrados legalmente) y envíe una copia de esta imagen al personal de OSTR (*registration certificate upload*); por último, respecto al cuarto método, se deja la puerta abierta a procedimientos de común acuerdo entre la plataforma y el OSTR.

Para finalizar, un último aspecto relativo a las plataformas es el económico. Así, las plataformas de hospedaje pueden cobrar una tarifa por servicios de reserva cuando pueda confirmar que las viviendas se encuentren legalmente inscritos en el registro de alquileres de vivienda de corta duración en el momento en que se alquile la unidad residencial.

III. NUEVA YORK

Transitando a la costa este de los Estados Unidos, la ciudad de Nueva York también cuenta con una interesante regulación sobre los alquileres a corto plazo con fines turísticos y que centra especialmente el ofrecimiento de las viviendas en plataformas como Airbnb o Vrbo (5). El entramado normativo hay que referirlo a la denominada *Local Law 18*, también conocida como la *Short-*

(4) En concreto, se establecen como datos a incluir: el nombre del propietario o entidad comercial que ofreció una unidad residencial para uso turístico o transitorio; la dirección de la unidad residencial; las fechas para las que el turista o usuario de paso contrató el uso de la unidad residencial a través del servicio de reservas prestado por la plataforma de alojamiento; el número de registro de la unidad residencial.

(5) Acerca de los aspectos regulatorios y acciones de grandes plataformas; Jihwan (2022), Nieuwland (2020) y Hofmann (2019).

Term Rental Registration Law (Ley de Registro de Alquileres a Corto Plazo de la Ciudad de Nueva York), la cual está contenida en el Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York (*New York City Administrative Code*), bajo los Capítulos 31 y 32 del Título 26 (viviendas y edificios).

1. Regulación del alquiler de corta duración

Como he señalado, para lo referido a los alquileres vacacionales en la ciudad de Nueva York, hay que tomar como referencia la *Local Law 18*, la cual fue aprobada el 9 de enero de 2022, completándose con unas normas de implementación que entraron en vigor el 6 de marzo de 2023.

Acudiendo a la regulación, lo primero que ha de destacarse es el hecho de que la norma requiere que los anfitriones se registren en la Oficina del Alcalde para procedimientos especiales (*Mayor's Office of Special Enforcement*, en siglas, OSE) antes de publicitar sus alojamientos en las plataformas. Ahora bien, ¿qué requisitos deben cumplir? En este sentido, hay un aspecto fundamental y es el temporal. Con ello, conviene especificar que la normativa prohíbe alquileres de 30 días o menos a menos que el residente permanente viva en el mismo espacio, pudiendo compartir la vivienda con hasta dos huéspedes a la vez.

Para entender el porqué de estas restricciones, hay que aludir a una norma también importante en la ciudad de Nueva York como es la Ley de viviendas múltiples del estado de Nueva York (*New York State Multiple Dwelling Law*, en siglas, MDL). Esta norma introdujo en 2010 importantes limitaciones al destino turístico de viviendas de particulares ante el auge del alquiler vacacional. Para ello, se revisó su sección 4, limitando el alquiler a corto plazo. Cabe decir que esta norma se aplica a edificios residenciales con tres o más unidades, excluyéndose a las viviendas unifamiliares o bifamiliares. Con ello, esta norma desarrolla el concepto de vivienda «clase A» a la que otorga los fines de residencia permanente, que consiste en la ocupación de una unidad de vivienda por la misma persona física o familia durante treinta días consecutivos o más. Con esta concepción se introdujo restricciones para la oferta turística de estas viviendas más cuando la MDL introduce la posibilidad de la «ocupación incidental y ocasional» por menos de 30 días consecutivos por personas que no sean los «ocupantes permanentes» por motivos personales y «no se pague una compensación monetaria a los ocupantes permanentes por tal ocupación.» Pues bien, con los recientes cambios normativos (*Local Law 18*), se ha abierto la puerta condicionada a que se puedan introducir huéspedes, siempre y cuando se reúnan una serie de requisitos.

Por otra parte, hay que tener en cuenta la tipología de la vivienda que a su vez se conecta con el aspecto temporal. Así, la norma distingue entre dos

tipologías de vivienda múltiple A y B. La de tipo A se asocia esencialmente a edificios residenciales multifamiliares (viviendas, dúplex, apartamentos, estudios, etc.), mientras que las de tipo B son ocupadas transitoriamente, como alojamiento temporal con o sin comidas (hoteles, casas de hospedaje, casas de huéspedes, casas de pensión, internados, casas de habitación amuebladas, alojamientos y otras viviendas diseñadas como viviendas privadas pero ocupadas por una o dos familias con cinco o más huéspedes transitorios, inquilinos, o inquilinos en una casa).

La diferencia entre tipologías es muy importante a la hora de delimitar qué es un alquiler a corto plazo (*Short-term rental*), figura que el capítulo 31 (§ 26-3101 Definitions) del título 26 del Código administrativo de la Ciudad de Nueva York define como un alquiler por menos de 30 días consecutivos de una unidad de vivienda dentro de una vivienda privada o vivienda múltiple de clase A, o en el caso de un edificio de uso mixto, el alquiler de una unidad de vivienda de clase A en el mismo durante menos de 30 días consecutivos. Con ello, la norma se centra en la regulación de esta situación y, como digo, nos encontramos ante situaciones de recepción de «invitados» y no el ofrecimiento de la vivienda completa sin el residente permanente en ella ya que éste debe estar presente durante la estadía de los huéspedes. Además, hay que hacer otra puntualización y es que la fecha del *check-in* es el día cero y no el día uno. Por lo tanto, un alquiler de 29 noches sería un alquiler a corto plazo y un alquiler de 30 noches contaría como ocupación permanente.

Por otra parte, hay que señalar que en la Ciudad de Nueva York existen más facilidades cuando se ofrece el hospedaje por 30 noches o más, ya que los anfitriones están exentos del intercambio de datos con base en la normativa de alquileres de corto plazo. También es importante señalar que los alquileres a corto plazo en unidades completas solo se permiten en viviendas múltiples «Clase B», que han sido aprobadas previamente para ocupaciones legales a corto plazo.

2. Obligaciones de los propietarios y plataformas

Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, si se acude a la norma se puede encontrar que, la primera obligación para destinar una vivienda a estos fines turísticos (alquiler a corto plazo), es la necesaria inscripción del alojamiento en el registro. Para ello, esta inscripción la puede hacer tanto el propietario, como el inquilino, siempre y cuando no lo prohíba el contrato de alquiler. La inscripción se produce ante el OSE, otorgándose un número de registro que deberá incluido en cualquier anuncio en el que se oferte el alojamiento. Para la inscripción se debe rellenar un formulario y proporcionar

un conjunto de información, en concreto, el nombre legal completo (6); número de teléfono; dirección física completa donde se realizará el alquiler a corto plazo, incluida la calle número, nombre de la calle, código postal, distrito y número de unidad donde hay más de una unidad de vivienda en el edificio; dirección de correo electrónico; tipo de unidad de vivienda, cuando el solicitante la conozca (p. ej., vivienda unifamiliar, edificio, apartamento en un edificio de dos familias, apartamento en un edificio con más de tres unidades, condominio, apartamento en un edificio de cooperativa); número de individuos no emparentados por sangre, adopción, tutela legal, matrimonio o pareja de hecho que residan con el solicitante en la unidad; si el solicitante es inquilino o propietario de la unidad de vivienda (7).

Como parte del proceso de solicitud, también se requiere que el solicitante demuestre su ocupación permanente, proporcionando una copia de un documento que señale el nombre del solicitante y la dirección que el solicitante desea registrar. Como ejemplos probatorios se puede aludir a la factura de servicios públicos de los últimos 60 días (teléfono, gas, electricidad, internet o agua); correspondencia de cualquier agencia gubernamental que muestre la dirección de su casa; credencial de elector; declaración de seguridad social; extracto bancario fechado dentro de los últimos 60 días; documentación de registro de automóvil; declaración de la renta del último año natural; seguro o factura del seguro que muestre la dirección de la casa; correspondencia de la universidad o la escuela que muestre la dirección de la vivienda; nómina que incluya domicilio emitido por un empleador dentro de los últimos 60 días.

La inscripción conlleva, ya no sólo tener que abonar una tarifa (145\$), sino también el asumir un conjunto de obligaciones referidas a la prestación del servicio de alojamiento. En concreto, la norma (§ 26-3103 Requisitos de publicación y publicidad) exige que el anfitrión exhiba y mantenga de manera visible dentro de la vivienda, durante cada arrendamiento a corto plazo de esta, dos elementos. El primero de ellos es un diagrama que indique las rutas de salida normales y de emergencia de dicha unidad de vivienda;

(6) En el proceso de solicitud, el solicitante podrá demostrar su identidad, aportando copia de algunos de los siguientes documentos: licencia de conducir o identificación emitida por el estado; pasaporte de EE. UU o tarjeta de pasaporte de EE. UU.; identificación militar de EE. UU.; tarjeta de Residente Permanente o Tarjeta de Autorización de Empleo emitida por el Gobierno de los Estados Unidos; pasaporte extranjero o licencia de conducir.

(7) En el caso de que el solicitante sea un inquilino deberá proporcionar, además de la anterior documentación, el contrato de arrendamiento donde se describa el período de tenencia, la dirección de la unidad de vivienda, y los nombres y firmas de las partes en el contrato de arrendamiento. Si el solicitante no tiene un contrato de arrendamiento, se podrá aceptar otra documentación que establezca el período para el cual el solicitante tiene derecho legal a la ocupación o incluso una declaración responsable.

unidad y el edificio que contiene dicha unidad; y, el segundo, una copia del certificado de registro de alquiler a corto plazo para dicha unidad que incluirá el número de registro junto con un número de teléfono al que llamar en caso de una emergencia. Además, se debe mantener, durante al menos siete años después de dicho alquiler a corto plazo, un registro de cada alquiler a corto plazo (8).

Hay que decir que el periodo de registro es de cuatro años. En el caso de que el derecho del solicitante a ocupar la unidad de vivienda termine en menos de cuatro años, la fecha de vencimiento del registro será la fecha de finalización del período que el solicitante ha demostrado que tiene un derecho de habitabilidad; no obstante, el anfitrión registrado puede en cualquier momento durante el plazo de registro proporcionar prueba de que se ha ampliado el período del derecho de ocupación y con ello solicitar una prórroga. De igual manera, transcurrido el periodo de cuatro años, la inscripción se puede renovar presentando una solicitud, pudiéndose hacer este trámite en los 180 días previos al vencimiento del registro. Para ello, se tendrá que presentar solicitud, afirmando que la información proporcionada previamente sigue siendo verdadera y que se ha llevado el registro de cada alquiler a corto plazo. Además, tendrá que abonar de nuevo la cantidad de 145\$ anteriormente mencionada.

Para finalizar, también hay que destacar la existencia de una serie de elementos vinculados con los anuncios de estos alquileres en plataformas. En este sentido, se deben cruzar los datos previamente y para ello existe un sistema de verificación que facilita dicho cometido con el objeto comprobar que la vivienda cuenta con un número de registro válido y que los datos del anfitrión son correctos (nombre legal completo y dirección física de la unidad). Además, el servicio de reservas o plataforma deberá presentar a la Administración un informe mensual de cada transacción de alquiler a corto plazo procesada (9). Dicho informe será enviado electrónicamente a través de un portal accesible desde el sitio web de la Ciudad de Nueva York (en concreto, de la OSE). No obstante, la plataforma puede proporcionar los datos requeridos una vez por transacción o puede proporcionar los datos e indicar el número de transacciones procesadas.

(8) Como datos se tendrá que incluir el localizador utilizado para la reserva; fecha de inicio de la reserva; número total de noches que la unidad de vivienda o alojamiento en vivienda fue alquilada; número de personas alojadas por el alquiler a corto plazo; importe total del alquiler recibido por el anfitrión.

(9) Este informe deberá contener como información el localizador público y el número de confirmación único obtenido de la verificación electrónica.

IV. LONDRES

Cambiando de continente, otro ejemplo internacional de la incidencia del alquiler vacacional es Londres. A este respecto, encontramos diferentes medidas que articulan el ofrecimiento de una vivienda residencial con fines turísticos. Con ello me quiero referir a la existencia de distintas posibilidades, bien a través del uso de la vivienda por un corto periodo de tiempo (*temporary sleeping accommodation*), la oferta de habitaciones dentro de la vivienda o lo que conocemos como el alquiler vacacional (*Furnished holiday lettings*), figuras todas ellas que analizaremos a continuación.

1. Regulación del uso a corto plazo

Para conocer cómo se articula el ofrecimiento de viviendas residenciales con fines turísticos en la ciudad de Londres conviene acudir a la *Deregulation Act* de 2015, en concreto a sus secciones 44 y 45 que precisamente se centran en los aspectos regulatorios del «uso a corto plazo» (*Short-term use*) en la ciudad de Londres. En concreto, esta norma modifica otra, la *The Greater London Council (General Powers) Act* de 1973, que prohibía el uso de una propiedad como «alojamiento temporal para dormir» sin permiso de planificación de la autoridad de planificación local.

Acudiendo a la regulación, el concepto que en España conocemos como alquiler vacacional en la norma inglesa hay que referirlo al concepto *temporary sleeping accommodation*. En este sentido, la ley establece que en Londres una propiedad con uso residencial sólo puede utilizarse como «alojamiento temporal para dormir» (*temporary sleeping accommodation*) si se cumplen dos condiciones. En concreto, estas condiciones son que el número total de noches que una propiedad se utiliza como alojamiento temporal no sume más de 90 noches en un año calendario (del 1 de enero al 31 de diciembre); y que al menos una de las personas que proporcionan el alojamiento debe estar sujeta a pagar impuestos municipales en la propiedad donde se oferta el alojamiento a corto plazo de conformidad con la *Local Government Finance Act* de 1992 (10).

Como se comprueba, el periodo máximo de 90 días (*90 night rule*) es esencial para encuadrarse en este concepto de alojamiento ya que si el total acumulado de todos los alquileres a corto plazo de la propiedad supera las 90 noches en el mismo año se necesita un permiso de planificación (*planning permission*) (11). Debe tenerse en cuenta que la regulación de 2015 supone una excepción a lo indicado en la Ley del Consejo del Gran Londres (Poderes

(10) Vid. Hübscher. y Kallert (2023); Colomb y Moreira de Souza (2021).

(11) Acerca del procedimiento para su solicitud: City of London (2023).

Generales) de 1973 por la que se dice que el uso de unidades residenciales en Londres como alojamiento temporal para dormir es un cambio sustancial de uso que necesita un permiso de planificación a no ser que se cumplan los dos condicionantes anteriormente mencionados (12).

2. Obligaciones de los propietarios y plataformas de reservas

El hecho de ofrecer una vivienda residencial en modalidad de alojamiento temporal conlleva a su vez tener en cuenta el cumplimiento de otra serie de obligaciones más allá de las anteriormente descritas. Con ello me refiero a la existencia de normativa sectorial que afecta y a las que habrá que también atender. En concreto, UK Short Term Accommodation Association (2023) ha elaborado un listado de obligaciones legales entre las que incluye las referidas al cumplimiento de la normativa sobre seguridad contra incendios (Regulatory Reform (Fire Safety) Order October 2005); y el Reglamento de Seguridad (Instalación y Uso) de Gas de 1998 (Gas Safety (Installation and Use) Regulations 1998). A ello se suma el importante aspecto tributario por lo que los ingresos derivados deben ser declarados a efectos del impuesto sobre la renta.

Por lo que respecta a las plataformas de reservas, éstas deben informar sobre la regla de los 90 días cuando una persona quiere listar su alojamiento en alguna de ellas. No obstante, a diferencia de otras ciudades analizadas, no existe un intercambio de datos con la Administración, si bien las plataformas más importantes (Airbnb, Vrbo o TripAdvisor) suspenden los listados de viviendas que se han alquilado por más de 90 días. En este sentido, cabe recordar que en el caso de que se quiera exceder el periodo de los 90 días se necesita obtener un permiso de planificación para luego posteriormente completar, en el caso de Airbnb, el denominado formulario de exención del límite de noches (90-day limit exemption form) (13).

3. Alquiler de habitaciones

También en el contexto del alojamiento vacacional y ya para toda Inglaterra, hay que hacer referencia a la posibilidad de ofrecer habitaciones dentro de la residencia habitual del anfitrión. Esta figura está fuera del anteriormente explicado uso a corto plazo y ofrece mucha más libertad de actuación ya que las habitaciones privadas se pueden alquilar por un período ilimitado, siempre

(12) En lo que respecta a la necesidad del permiso de planificación conviene acudir a dos normas como son the London Plan 2021 y, más en concreto, the City of London Corporation Local Plan 2015 en donde su disposición denominada Policy DM 21.6 establece distintas prescripciones al respecto.

(13) Vid. Airbnb (2023).

que los propietarios estén presentes en el inmueble (14). Además, el alquiler de habitaciones incluso cuenta con un plan anual (*The Rent-a-Room Scheme*) que articula dicha actividad.

Acudiendo al Plan de 2023 (se actualiza todos los años), encontramos como punto de partida el hecho de que dicho Plan-Programa permite a los propietarios e inquilinos recibir ingresos de alquiler libres de impuestos si proporcionan alojamiento amueblado en su única vivienda o vivienda principal. Como requisitos se encuentran el que la habitación esté amueblada y se incluyen los supuestos de actividades turísticas como la gestión de una casa de huéspedes o *bed and breakfast* con la prestación de servicios como limpieza o comida. Es importante destacar los aspectos económicos de este programa, ya que permite la recepción de ingresos libres de impuestos si no se supera la cantidad de 7.500 libras en el año fiscal (ejercicio 2022-2023) (15).

4 Alquiler vacacional

Como se ha podido comprobar, en los anteriores apartados se ha analizado el destino turístico de la vivienda residencial, pero además de ello también se puede encontrar otra figura en Inglaterra como es el alquiler propiamente vacacional y con una finalidad empresarial (*Furnished holiday lettings*, en siglas, FHL). No se trata de una figura nueva ya que hay que su regulación hay que referirla en su origen a la *Finance Act* de 1984 y especialmente a la *Income Tax (Trading and Other Income) Act* de 2005 (arts. 322 y siguientes), si bien se han ido introduciendo diferentes cambios, especialmente con la *Finance Act* de 2011 que modificó los límites temporales que veremos a continuación.

Conviene señalar que lo relevante de esta modalidad es su tratamiento fiscal, ya que existen reglas fiscales especiales para los ingresos por alquiler de propiedades que califican como alquileres de vacaciones amueblados. Antes de nada, hay que precisar que este tipo de alquiler tiene que reunir tres condicionantes. El primero de ellos es que la propiedad debe estar disponible para alquiler vacacional comercial para huéspedes y turistas durante al menos 210 días (30 semanas) por año (16). Además, la propiedad debe alquilarse como alojamiento de vacaciones al público durante al menos 105 días (15 semanas) de los 210 días ha sido puesta a disposición. A lo anterior se añade otro aspecto y es que, si se alquila a la misma persona por más de

(14) Greater London Authority (2023) y Government Digital Service (2023).

(15) El año fiscal se entiende referido desde el 6 de abril de un año hasta el 5 de abril del siguiente.

(16) Además, lo curioso es que la ubicación de estas viviendas no centra en el Reino Unido, sino que también incluyen los casos de viviendas sitas en el Espacio Económico Europeo, además de Islandia, Liechtenstein y Noruega.

31 días (*letting of accommodation for a period of longer-term occupation*), no debe haber más de 155 días (22 semanas) de «ocupación prolongada» en ese año (17).

Estos requisitos tienen una serie de matizaciones como que el alquiler debe tener una contraprestación económica, por lo que no cuentan los días en los que se alquila la propiedad a amigos o familiares a tarifas cero o reducidas. Por otra parte, si no se alcanza la condición de ocupación de 105 días, existen dos opciones que pueden ser elegidas para compensar. La primera es optar por la elección promedio (*averaging election*) en la que, si se tiene más de una propiedad FHL, se puede promediar la tasa de ocupación en todas estas propiedades. La segunda es la elección del período de gracia (*period of grace election*), en el que, si la propiedad alcanza el umbral de ocupación en algunos años, pero no en otros, se puede solicitar un período de gracia (por un máximo de 2 años consecutivos).

V. BERLÍN

Una ciudad europea con gran incidencia en lo que a viviendas de uso turístico se refiere es Berlín. En este sentido, es muy interesante su tratamiento normativo a través de la *Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)*, norma de referencia en este aspecto. A continuación, se analizará su evolución y los requisitos para poder ofertar una vivienda a través de esta modalidad de alojamiento turístico, además del impacto de las medidas adoptadas en la expansión del alquiler turístico en esta ciudad.

1. *Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)*

El fenómeno del destino turístico de las viviendas de particulares también ha tenido un impacto importante en la ciudad de Berlín. Tal es así, que en el momento álgido de la «economía colaborativa», más en concreto, del «turismo colaborativo», se adoptaron diversas medidas legales para limitar la expansión descontrolada de este fenómeno. A este respecto, sin duda alguna conviene destacar la aprobación de una norma, la *Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)*, en su denominación completa *Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*, de 29 de noviembre de 2013, que destaca ya por la significancia de su título y, por ende, traducción al español «Ley sobre la prohibición de la apropiación indebida del espacio habitable». Dicha norma ha tenido posteriores modificaciones, en concreto en 2016 y, posteriormente,

(17) Art. 325 de la *Income Tax (Trading and Other Income) Act* de 2005.

en abril de 2018, como parte de una enmienda, y más recientemente otra de septiembre de 2021 (18).

Como aspecto importante de esta norma, hay que señalar que incorporaba un periodo de transición de dos años asociado a la aprobación de otra norma (*Rechtsverordnung*) por parte del Senado de Berlín. Ello supuso que aquellas viviendas destinadas a uso turístico y que estaban ofertadas en plataformas como Airbnb, podían seguir funcionando durante este periodo. La *ZwVbG* debe conectarse con otra norma, en concreto la denominada *Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO)*, la cual incide en la prohibición de la apropiación indebida del espacio habitable. Dicha norma fue aprobada el 4 de marzo de 2014, entrando en vigor el 1 de mayo de ese año (19). Con ello, atendiendo al plazo indicado en la *ZwVbG*, es a partir del 1 de mayo de 2016 cuando entra plenamente en funcionamiento todo el entramado normativo de los alojamientos turísticos en viviendas.

Dejando a un lado los aspectos temporales y profundizando en el objeto de dicha norma, ésta, como se comprueba de su título, se centra en la protección del espacio habitable en la ciudad de Berlín por medio del establecimiento de restricciones centradas en el hecho de que el espacio habitable en el estado de Berlín o en distritos individuales sólo puede utilizarse para fines distintos a los residenciales con la aprobación de la oficina del distrito responsable (*Bezirksamt*). Concretamente, la Ley estipula que nos encontramos ante una «apropiación indebida» si el espacio habitable se utiliza para fines distintos al espacio habitable, en particular si el espacio habitable «se utiliza con fines de alquiler repetido medido por días o semanas como casa de vacaciones o alojamiento para extranjeros, en particular para el alquiler de locales comerciales o el establecimiento de lugares para dormir»; además, a lo anterior se suman otras situaciones como el de dar un propósito comercial o profesional; modificar estructuralmente o utilizar la vivienda de tal manera que ya no sea adecuado para fines residenciales; dejar vacante la vivienda por más de tres meses o su destrucción.

Debe tenerse en cuenta que la Ley exceptúa la consideración de apropiación indebida cuando el espacio habitable ya se estuviera utilizando como casa de vacaciones o para el alojamiento de extranjeros en el momento de entrada en vigor del ya indicado reglamento (el denominado, *ZwVbVO*), eso sí, únicamente durante un periodo de dos años después de la entrada en vigor por lo que se deberá notificar este destino a la oficina del distrito responsable (sección 2, párrafo 2, número 2).

(18) Acerca de la regulación en Berlín: Schäfer y Braun (2016); Dredge et. Al. (2016); Cox y Haar (2020); Duso et Al. (2020); Colomb y Moreira de Souza (2021); Hotrec (2022).

(19) Acerca de la incidencia del alquiler turístico en este periodo se puede destacar el artículo de Füller y Michel (2014).

Atendiendo al texto actualmente vigente, tras las modificaciones operadas en 2016, 2018 y 2021, hay un aspecto muy importante como es el del registro y autorizaciones de las viviendas residenciales destinadas a fines turísticos. En este sentido, la modificación de 2018 implementó el hecho de la obligación de proporcionar el número de registro en la publicidad de estas viviendas desde el 1 de agosto de 2018.

Como he señalado anteriormente, un aspecto interesante de esta norma es lo relativo al número de registro para oferta y publicidad de alojamiento vacacional. Atendiendo a la redacción tras la modificación de 2021 y los cambios ya introducidos en 2018, la oferta y publicidad mediante medios telemáticos debe ser notificada también a la oficina del distrito responsable, así como el apellido, nombre, dirección, fecha de nacimiento de la persona con derecho a disponer o utilizar el inmueble (caso extensible a personas jurídicas); la ubicación exacta del apartamento; su uso como residencia principal o secundaria y el canal de distribución utilizado o previsto para la cesión de uso. Con ello, la oficina del distrito responsable asigna su propio número de registro a cada apartamento, que debe indicarse claramente al ofrecer y anunciar el uso del espacio habitable para un propósito diferente al de residencia.

De todo ello, se extrae que, en la oferta de estos alojamientos, ya sea mediante medios telemáticos, impresos u otro medio de publicidad, debe indicarse toda la información al respecto, ya no sólo del alojamiento (ubicación exacta), sino también el nombre completo y la dirección del anunciante. En el caso de que fuera una persona jurídica, ocurre lo mismo, es decir, deberá indicarse, además de la ubicación exacta del alojamiento, su nombre, el domicilio en el que esté establecida, su forma jurídica y sus representantes autorizados o el número de registro mercantil. Asimismo, debe tenerse en cuenta que, aunque el número de registro asignado al alojamiento deberá estar claramente visible cuando se ofrezca y anuncie el alojamiento, no hay obligación de informar y proporcionar un número de registro si la ubicación exacta del alojamiento y el nombre completo y la dirección del proveedor o anunciante están claramente indicados, señalándose además que la obligación de indicar la ubicación exacta del alojamiento no se aplica al alquiler de habitaciones individuales, en particular habitaciones de hotel.

Otro aspecto muy importante de la ZwVbG, es la necesidad o no de permiso cuando un propietario quiere destinar su vivienda a usos turísticos. A este respecto, es importante señalar que, de conformidad con la sección 2, párrafo 2, número 5, en combinación con la sección 5, párrafo 6 de la ZwVbG, la residencia habitual puede ser utilizada por aquellos con derecho a disponer de ella para fines distintos de los residenciales, pero si predomina el uso como espacio habitable. Con ello, se pueden ofrecer habitaciones privadas siempre que esta área sea inferior al 50% del tamaño total de su residencia (máximo

del 49 por ciento del espacio habitable). Si bien, la ZwVbG no requiere un permiso para el ofrecimiento de habitaciones dentro de la residencia habitual, cuando se respeten estos porcentajes, sí que es necesario cursar una notificación al distrito correspondiente para obtener gratuitamente un número de registro de la respectiva oficina distrital (*Anzeige einer genehmigungsfreien zweckfremden Nutzung von maximal 49% der Wohnfläche meiner Berliner Hauptwohnung zur Erlangung einer Registriernummer*), todo ello de conformidad con la Sección 2 (2) número. 5 en conjunto con la Sección 5a (1) de la ZwVbG.

Más problemático resulta el ofrecimiento de la vivienda completa, ya que hay que diferenciar entre si se trata de la vivienda habitual o una segunda residencia. En el primer caso, la Ley permite que los particulares puedan alquilar su residencia principal a corto plazo, aún más, no se especifica cuántos días alguien puede alquilar «turísticamente» su residencia principal, siempre y cuando no se altere el carácter de la residencia principal como resultado de este alquiler temporal. También cabe señalar que los propietarios deben tener un permiso para alquilar una residencia completa a corto plazo, el cual se solicita en la oficina de su distrito y con ello se obtiene un número de registro, que se adjunta a su permiso y que debe indicarse en la publicidad u ofrecimiento, por ejemplo, en plataformas como Airbnb (véase sección 3 párrafo 3 Número 2 y 3 de la ZwVbG). También es importante señalar el hecho de que si un arrendatario de la vivienda decide destinarla a usos turísticos deberá contar con el permiso del propietario.

En el caso de alquiler de segunda residencia, la situación cambia porque se debe obtener también un permiso en la oficina del distrito, con la introducción, eso sí, de un límite temporal. Es decir, sólo se permite alquilar una segunda residencia hasta 90 días al año, añadiéndose también las obligaciones de registro. Así, esta vivienda podrá por ofertarse por días o semanas con un máximo, repito, de 90 días al año.

Para finalizar, en el análisis de la ZwVbG, también hay que tener presentes las regulaciones de implementación. En concreto, la sección 8 de la ZwVbG señala la posibilidad de que la administración del Senado encargada del ámbito de vivienda pueda emitir las normas necesarias para la aplicación de la Ley, las cuales proporcionan a los distritos gran ayuda para implementar de manera más uniforme los preceptos de la norma. A este respecto, se puede identificar la aprobación de una primera enmienda el 4 de agosto de 2016 y una segunda de 25 de febrero de 2019, que entró en vigor el 15 de marzo de ese año y que reemplaza a la anterior [*Zweite Änderung der Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckenfremdung von Wohnraum* (2. Änderung AV – ZwVbG)]. Profundizando en ellas, por ejemplo, se establece la obligación de registro para todos los proveedores de alojamiento de vacaciones en Berlín. Esta situación conlleva a que se debe indicar públi-

camente el número de registro en cada anuncio/cada oferta y se obliga a que los portales de Internet y los medios impresos a que publiquen anuncios con dicho número.

2. Procedimiento, infracciones y tasas

Por lo que respecta al procedimiento que debe seguir el propietario que quiere destinar turísticamente su vivienda, se deben cursar una serie de documentos ante el distrito correspondiente que parten de la solicitud de aprobación para el alquiler temporal de un apartamento de vacaciones y asignación de un número de registro para la vivienda principal o secundaria en su caso. Para ello, se debe aportar un documento que justifique la propiedad (extracto actual del registro de la propiedad). También es posible que el arrendador curse esta solicitud, para cual tendrá que aportar prueba de alquiler (contrato de alquiler o subarrendamiento válido), certificado de registro y declaración de consentimiento del arrendador.

Cabe señalar que no cabe el trámite online, por lo que la solicitud debe ser por escrito. Teniendo en cuenta este hecho, una vez cursada la solicitud, la Administración envía por correo un acuse de recibo con un número de registro a la dirección especificada, siendo este el que se deba indicar en la oferta que se realice través de plataformas de internet. Entre estos formularios se encuentra la notificación de un uso indebido sin permiso de un máximo del 49% del espacio habitable de la vivienda habitual que, como ya he señalado anteriormente, se debe cursar para poder ofertar la vivienda cumpliendo los requisitos de publicidad y número de registro ya que, si no se hace, se puede incurrir en una infracción administrativa que puede conllevar una sanción de hasta 250.000 euros (sección 7 párrafo 1 número 6 de la ZwVbG).

Otro documento relevante es el referido a la solicitud de permiso para el alquiler temporal vacacional de la residencia principal o de una vivienda secundaria y con ello la solicitud también del número de registro de conformidad con la ya indicada sección 3 párrafo 3 número 2 y 3 de la ZwVbG. Su tramitación es indispensable para la oferta vacacional de la vivienda en cuestión ya que nos encontraríamos ante una situación de «apropiación indebida del espacio habitable» (sección 2 párrafo 1 ZwVbG) y con ello una acción constitutiva de infracción administrativa sancionable con multa de hasta 500.000 euros (sección 7 párrafo 1, número 1 de la ZwVbG). En el caso de que nos encontráramos ante la oferta de alojamiento que no se respete los porcentajes máximos del 49% del espacio habitable de la vivienda habitual se puede imponer una multa de hasta 100.000 euros. Por otra parte, en estos trámites hay que tener en cuenta que estos permisos están sujetos a la aplicación de una tasa que se cifra en 100 euros para el caso de la viviendas principales y

150 euros para las secundarias, no aplicándose otra tasa para la obtención del número de registro.

Como ya he señalado anteriormente, las autoridades competentes para el trámite de autorización y/u otorgamiento de número de registro son las oficinas de vivienda del correspondiente distrito (*Bezirksamt*) en donde se sitúa la vivienda en cuestión. En Berlín existen 12 oficinas de distrito (20).

3. Impacto en el alquiler vacacional de las medidas normativas adoptadas

Atendiendo a las medidas normativas establecidas en Berlín para controlar el auge del alquiler turístico, una duda que surge al respecto es el conocer cuál ha sido su impacto y cómo ha afectado al número de viviendas que se ofertan en plataformas como Airbnb.

Según los estudios existentes al respecto, se puede extraer el hecho de que justo antes de que acabara el periodo de transición dado por la ZwVbG (1 de mayo de 2016), Airbnb fue testigo de una caída del 40% en el número total de listados entre marzo y mayo de 2016, aunque el número ha ido aumentando desde entonces (gráfico 1) (21). Si observamos dicho gráfico, en los diez meses previos a enero de 2016, se produce un aumento del 68% en el número de viviendas listadas en Airbnb, con una cifra de cerca de 20.000 alojamientos listados al final de este período. No obstante, el despliegue de efectos de la ZwVbG, tras el periodo de transición de dos años, hizo que, a partir de marzo de 2016, muchos usuarios eliminan la oferta de su vivienda en la plataforma como medida preventiva, lo que conllevó la caída en la oferta anteriormente mencionada del 40% al pasar a cerca de 11.000 viviendas listadas. Algunos autores tienden a pensar que esta situación fue como consecuencia del miedo de los propietarios a incurrir en una infracción con la correspondiente sanción que conllevaba el no asumir los preceptos de la ZwVbG. Esta situación fue especialmente relevante en lo que respecta a la oferta de viviendas enteras (22) (23).

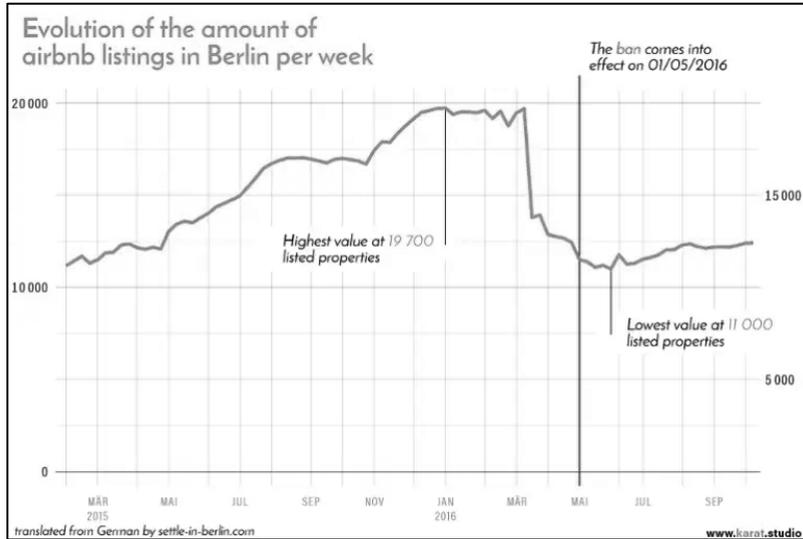
(20) Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf; Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg; Bezirksamt Lichtenberg; Bezirksamt Marzahn – Hellersdorf; Bezirksamt Mitte; Bezirksamt Neukölln; Bezirksamt Pankow; Bezirksamt Reinickendorf; Bezirksamt Spandau; Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf; Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg; Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg.

(21) Véase, Colomb y Moreira de Souza (2021); O’sullivan (2016); Cox y Haar (2020).

(22) Véase, el estudio de Settle-in-berlin.com (2022).

(23) A este respecto, Duso et al. (2020) establece una reducción de ocho a diez listados por km² en promedio.

Gráfico 1. Evolución de listados en Airbnb marzo 2015 a septiembre de 2016



Fuente: SETTLE-IN-BERLIN.COM (2022).

Desde la fecha clave de 1 de mayo de 2016, la tendencia en cuanto a los listados de viviendas no ha sido decreciente, sino todo lo contrario; aumentándose su número en los meses posteriores a 12.400 viviendas (octubre de 2016). Realmente, la pregunta que habría que hacerse es si estas medidas normativas tuvieron un impacto real. Del conjunto de estudios existentes, se extrae que el temor inicial de muchos propietarios fue superado rápidamente. Se dice que se trataba más de un impacto psicológico que de operatividad, dado el cierto margen de maniobra existente para que los propietarios puedan ofertar su vivienda, ya sea de manera completa o por habitaciones. A todo ello se suma, el clásico problema, existente también en España, del control, inspección y apertura del correspondiente expediente sancionador, siendo escasas las sanciones que se aplicaron en ese periodo, lo que todavía empujó a que de nuevo muchos propietarios volvieran a listar sus viviendas (24). Cabe decir, por ejemplo, que, en 2016, en Airbnb se podía encontrar listado el 7% del total de todas las viviendas de algunos barrios de Berlín (1 de cada 15 alojamientos) (25).

(24) Es interesante destacar el artículo de O'sullivan (2016) en el se detalla el impacto entre los propietarios de las medidas legales adoptadas, además de las afecciones en la población ante el avance el alquiler turístico en la ciudad.

(25) Vid. Cox y haar (2020. P. 42).

La modificación de agosto de 2018 y con ello la obligación de introducir el número de registro en los anuncios publicitados en plataformas, conllevó de nuevo otro descenso, si bien los estudios inciden que los efectos fueron mayores en los alquileres a corto plazo (26). No obstante, también hay que tener en cuenta cómo se involucró Airbnb respecto a los alojamientos que no contaban con el número de registro o eran ilegales. A este respecto, COX y HAAR (2020. p. 42) señalan que, desde mayo de 2016 a mayo de 2018, las plataformas rechazaron eliminar viviendas que no cumplían los requisitos legales marcados por la ZwVbG. Estos autores profundizan en esta situación y señalan que finalizado el periodo de transición en mayo de 2016, se esperaba que las plataformas tuvieran una conducta activa en el sentido de retirar los alojamientos ilegales, cosa que no sucedió. La reducción se debió, como ya se ha indicado anteriormente, más por el temor de los propietarios, que por acción de Airbnb. Así, de los datos aportados por estos autores, de las 10.690 viviendas listadas previas a mayo de 2016, pasaron a 7.054 (reducción del 34%); ahora bien, la tendencia posterior fue creciente, identificándose en junio de 2017, 10.697 viviendas listadas, más que antes de la entrada en vigor de las restricciones legales.

También es muy relevante la situación que se vive en la actualidad. Si bien desde agosto de 2018 se exige que las viviendas tengan número de registro y éste conste en los anuncios de las plataformas, se da el hecho también apuntado por COX y HAAR (2020. p. 44) que desde 2018 sólo se han entregado 5.300 números de registro, hecho que choca con el hecho de que en febrero de 2020 hubiera 12.837 viviendas completas listadas, estimándose que cerca del 80% de los alojamientos disponibles en Airbnb son ilegales. Además de todo ello, hay que señalar diferentes problemáticas latentes. La primera es la dificultad de verificación del periodo límite de 90 días para la oferta de viviendas completas secundarias, pero sobre todo es la negativa de retirar la oferta ilegal por parte de las plataformas y de ofrecer datos de los anfitriones, aún a pesar de la obligación marcada por la ZwVbG, aludiendo a que Airbnb se basa en la Ley de protección de datos irlandesa (27).

Acudiendo a los datos actuales de la plataforma Airbnb a través de la web InsideAirbnb (2022), se puede encontrar a junio de 2022 que en Berlín hay 16.416 alojamientos turísticos de los cuales 9.685 (59.0%) son casas o apartamentos enteros; 6.395 (39.0%) habitaciones y 185 habitaciones compartidas (1.1%); además, de identificarse 151 habitaciones de hotel en dicha plataforma. Estas cifras hay que completarlas con su legalidad, señalándose

(26) Vid. Duso et al. (2020: p. 42) y Colomb y Moreira de Souza (2021: p. 47).

(27) Vid. Cox y Haar (2020. P. 44). En este sentido, los autores señalan la pasividad de la administración ante la negativa de las plataformas, además del escaso control acerca de la legalidad de los alojamientos.

que únicamente el 69,6% de los alojamientos anunciados en la web cuentan con la licencia o autorización correspondiente. Estos datos distan de los que se pueden obtener de años precedentes. En este sentido, en noviembre de 2018, InsideAirbnb estimaba en 22.552 los alojamientos listados en Airbnb, siendo en diciembre de 2021 de 17.290. A ello hay que sumar el hecho de que Airbnb (2016) señalaba que en 2015 había 20.200 anfitriones dados de alta en su plataforma.

VI. ÁMSTERDAM

El último caso de análisis en el presente estudio se focaliza en la Ciudad de Ámsterdam. Como se verá a continuación, destaca la diferencia de enfoque entre la oferta de la vivienda residencial completa para fines turísticos y el ofrecimiento de habitaciones, hecho este último que se interconecta con la figura del *bed and breakfast*. Aparte de ello los acuerdos del Ayuntamiento con plataformas como Airbnb es otro aspecto destacable de la regulación que puede ser interesante de incorporar al caso español.

1. Inicios regulatorios

La regulación del alquiler turístico en la ciudad de Ámsterdam se remonta a junio de 2013, cuando aparece un primer documento a raíz del auge, al igual que en otras ciudades europeas, del alojamiento turístico en viviendas particulares. Para ello, se elabora un memorándum (*Toeristische verhuur van woningen («vakantieverhuur») in Amsterdam*) en el cual se perfilan las líneas maestras de la política a seguir al respecto, pero con la idea del beneficio que puede traer consigo esta nueva tipología de alojamiento. En concreto se decía que el alquiler vacacional podía garantizar un mejor aprovechamiento del parque de viviendas, además de dinamizar el turismo y la economía. Además, en él también se trataba otro aspecto importante y es el de resolver una duda importante como era si el alquiler vacacional es un alquiler comercial o si se trataba de un arrendamiento incidental. En este sentido, el Ayuntamiento adoptó como pauta el que, si no superaba el total de tres meses al año, era un arrendamiento ocasional y, con ello, se permitía (28).

Este primer documento, es la base para otro de 2014 en el que se profundiza más en el aspecto regulatorio del alquiler vacacional y se incorporan ciertos criterios al respecto. En concreto, este memorándum se adopta por

(28) En este sentido, la visión acerca del alquiler turístico era positiva, tal y como muestra el tribunal de cuentas del área metropolitana de Ámsterdam (Rekenkamer Metropool Amsterdam, 2019).

Decisión del Consejo del Municipio de Amsterdam y lleva por título *Ruimte voor gasten, een uitwerking van de notitie toeristische verhuur van woningen (vakantieverhuur)*.

En él, como señala la REKENKAMER METROPOOL AMSTERDAM (2019), se establece un conjunto de elementos para permitir el alquiler turístico. En concreto, como reglas, además de la ya relativa de encontrarnos ante un alquiler incidental, se incorporan el que el propietario tenga la residencia principal en la vivienda y se encuentre empadronado; que no se alquile a más de cuatro personas; que abone se abone el impuesto turístico; que la vivienda cumpla con los requisitos de seguridad contra incendios; y, por último, que no se causen molestias. Un aspecto importante por destacar es la restricción introducida en 2014 a lo que se denomina alquiler ocasional (*incidentele verhuur*). Como se recordará, en 2013 se indicaba que, si se sobrepasaba el periodo de 3 meses, ya se debía considerar el encontrarnos ante un alquiler comercial (*bedrijfsmatige verhuur*). Pues bien, en 2014 se recorta este periodo de tiempo y se limita a dos meses. Este aspecto es importante, ya que se pretende vincular el alquiler vacacional con un arrendamiento incidental u ocasional de la vivienda.

En 2016 se produce otro hecho destacable en la evolución regulatoria del alquiler turístico en la ciudad de Ámsterdam. En este año se realiza la primera evaluación de la política de alquiler vacacional (*erste evaluatie vakantieverhuurbeleid*) que toma como referencia su situación desde 2014. Su objeto principal fue el análisis de las medidas adoptadas y, sobre todo, el evaluar la conveniencia de reducir el tiempo de alquiler máximo. No obstante, tras esta evaluación, se optó por no bajar el máximo de 60 días a 30 días ya que esto podría suponer un riesgo legal para la aplicación de la política de alquiler vacacional (29).

La consolidación del alquiler turístico como una opción más dentro del alojamiento turístico conllevó también el que se produjera una modificación del Reglamento de Vivienda de 2016, que entró en vigor en octubre de 2017, en el que se incorporan elementos que, como veremos, marcan las líneas generales de la regulación del alquiler turístico en esta ciudad como que el anfitrión fije su residencia principal en la vivienda y esté empadronado en ella; que los alquileres vacacionales tengan lugar por un máximo de 60 días al año; el que no se pueda alojar a más de cuatro personas por noche; o que cada vez que se inicie el uso para alquiler vacacional, se comunique este hecho de manera electrónica a la Administración.

Este Reglamento de vivienda ha sido modificado posteriormente. En especial, destaca la modificación que entró en vigor en enero de 2019 por la que, esta

(29) *vid.* Gemeente amsterdam (2016). Decisión del concejo municipal a propuesta del ejecutivo municipal de noviembre de 2016.

vez sí, se produce otra reducción del periodo máximo de ofrecimiento, fijándose finalmente en 30 días. Al año siguiente se produce una nueva modificación, siendo la regulación que se analizará posteriormente (Reglamento de Vivienda de 2020), recogiendo todos estos elementos y poniéndose en consonancia con la Ley Nacional de Vivienda (*Landelijke Huisvestingswet*) en el que se fortalece el posicionamiento de los municipios respecto al alquiler turístico con la obligación del otorgamiento de permiso/autorización previa para esta actividad.

2. Figuras de alojamiento

Previamente a estructurar la regulación actual del alquiler turístico, es importante delimitar con claridad las distintas tipologías de alojamiento que nos podemos encontrar en Ámsterdam, señalándose la necesidad de distinguir la figura del alquiler de vacaciones y los *Bed & Breakfast* (cuadro 1).

Cuadro 1. Tipologías de alojamiento

Forma y de alquiler turístico	Descripción global
Hoteles	Se requiere permiso. Alquiler todo el año sin estancia mínima y máxima. Sin destino residencial.
Corta estancia	Se requiere permiso. Alquiler todo el año con estancia mínima y máxima. Sin destino residencial.
<i>Bed & Breakfast</i>	Se requiere permiso. Alquiler todo el año sin estancia mínima y máxima. Destino residencial. Como máximo el 40% de la vivienda podrá ser alquilada por el ocupante principal.
Alquiler de vacaciones	Se requiere permiso. Duración máxima de la estancia. Destino residencial, La vivienda sólo podrá ser alquilada por el ocupante principal por un máximo de 30 días por año natural.

Fuente: REKENKAMER METROPOOL AMSTERDAM (2019)

Con ello, la diferencia principal entre estas dos tipologías de alojamiento es que con el alquiler vacacional se alquila toda la vivienda, no estando en ella el residente cuando están los huéspedes. Por el contrario, se trata de un *Bed & Breakfast* en el caso de alquilar una habitación o parte de la casa, estando durante la estancia de los huéspedes. A ello, dejando a un lado a los hoteles, se suma otra modalidad como es el alquiler de corta estancia que se separa de la concepción del hecho turístico ya que va destinado a proporcionar alojamiento suficiente a empleados, en concreto, esta modalidad se destina a estructurar un ámbito de residencia temporal de expatriados e internacionales que van a Ámsterdam temporalmente por trabajo, por lo que no se destina a alojar turistas.

3. Alquiler vacacional

Actualmente, el entramado regulatorio del alquiler vacacional se encuentra en el denominado Reglamento de Vivienda de Ámsterdam de 2020 (*Huisvestingsverordening Amsterdam 2020*) y en el documento de desarrollo o explicativo (*Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020*). Del Reglamento se pueden extraer dos elementos importantes. Uno es la necesidad de obtener un permiso por parte del Ayuntamiento y, otro, es la obligación de registro y cumplimiento de una serie de obligaciones asociadas.

Previamente, al desarrollo de estos aspectos, es interesante acudir a la definición que se hace en la norma sobre el alquiler vacacional (*vakantieverhuur*). Así, éste es definido como el hecho de proporcionar un espacio de vivienda independiente mediante pago durante la ausencia del residente (art. 1. ff.). A esta definición, se le deben sumar dos aspectos importantes. El primero viene referido al hecho temporal y es que está prohibido utilizar un espacio habitable para alquiler vacacional durante más de treinta noches por año natural (art. 3.7.3.1). El segundo, es que el alquiler vacacional requiere de autorización (art. 3.7.4) y necesidad de registro. Sobre este último aspecto, el art. 3.7.2 señala la obligación de registro de estos alojamientos lo que conlleva el que esté prohibido su ofrecimiento sin indicar el número de registro correspondiente.

Por lo que respecta a la obtención de autorización o permiso, éste se tramita a través de la web municipal. El permiso es temporal y válido hasta el 1 de abril del año natural siguiente, independientemente de la fecha de solicitud. Además, hay que abonar una tasa que en 2022 se fija en 46,50 euros (30). Como condiciones para su obtención, se puede destacar que la vivienda o casa flotante (hay, como se ve, dos modalidades) debe ser la residencia principal del solicitante y estar empadronado en ella, es decir, estar registrado en la base de datos de registros personales municipales (BRP) del municipio de Ámsterdam (*Basisregistratie Persoonsgegevens*) (artículos 3.8.4 y 3.8.7). Por otra parte, la solicitud puede ser denegada si el solicitante ya tiene un permiso para un B&B; si el alojamiento es propiedad de una asociación de viviendas; si la licencia se retiró en los últimos cinco años o se produjeron anteriormente conductas antisociales en el espacio habitable (artículo 3.9.1). En cuanto a este último aspecto, cuando se habla de conductas antisociales, se trata de una molestia demostrable y basada en hechos y circunstancias objetivas de los cuales los vecinos fueron informados previamente de la molestia por los denunciantes, además de por el Ayuntamiento, y ello no llevó a que cesara la molestia (art. 3.9.5).

(30) En concreto, Gemeente Amsterdam (2022).

Una vez obtenido el permiso, el propietario debe cumplir toda una serie de reglas entre las que se encuentra el hecho temporal, es decir, el ofrecimiento de la vivienda o casa flotante por un máximo de 30 noches por año y un máximo de 4 personas a la vez, no permitiéndose alquilar espacios fuera de la vivienda (véase, por ejemplo, carpas o botes). Además, cada período de alquiler vacacional debe ser informado al municipio con anticipación (antes de que se alojen), no debiendo causar los huéspedes ninguna molestia. En cuanto a este último aspecto, se incide en el hecho de que el anfitrión informe acerca de la normativa local residuos domésticos (31).

Para finalizar, hay tres aspectos a tener más en cuenta como son el régimen sancionador, el impuesto turístico y la denominada licencia ambiental sobre seguridad contra incendios de edificios (*omgevingsvergunning Bouwwerk brandveilig*), último hecho que no profundizaré, señalándose únicamente la necesidad de cursar la misma como elemento imprescindible para destinar la vivienda a alojamiento turístico.

En cuanto al régimen sancionador, el Reglamento de Vivienda de Ámsterdam de 2020 recoge un listado de infracciones con su correspondiente posible sanción (cuadro 2). Como se comprueba, las cifras son más que significativas considerándose el alquiler vacacional sin ocupación real como infracción grave de habitabilidad por afectación al parque de viviendas y calidad de vida. Por otra parte, el régimen sancionador distingue entre «violaciones de viabilidad» sobrepasar el número máximo de huéspedes permitidos, alquilar más noches de las permitidas o que un residente duerma en el *Bed & Breakfast* cuando hay turistas (con multa de 11.600 €); e infracciones administrativas, como alquilar sin permiso, alquilar sin estar registrado en la dirección, no informar de los huéspedes con anticipación o no mencionar su número de registro en el anuncio (multa de 8.700 euros). Del mismo modo conviene señalar que si se producen varias infracciones a la vez, siempre se sumará la de mayor multa hasta un máximo de 21.750 € como se comprueba en el cuadro 3; además, si hay varios propietarios de una vivienda, la multa se divide a prorrata de la cuota de propiedad por propietario en caso de infracción.

(31) En este sentido, se indica la posible imposición de sanciones al respecto. En concreto, el no cumplir las reglas para el vertido de residuos domésticos puede conllevar una sanción de 140 euros. A ello hay que sumar la punición de algunas conductas como orinar en público (140 €); beber en público (95 €) o causar demasiado ruido en la calle (140 €).

Cuadro 2. Régimen sancionador del alquiler turístico en Ámsterdam

Alquiler vacacional sin ocupación real	21.750 €
Número de noches excedido	11.660 €
Exceso de número de personas	11.600 €
Alquiler de vacaciones en una casa de alquiler social	11.600 €
Oferta de alojamiento en alquiler vacacional sin número de registro	8.700 €
Alquiler de vacaciones sin permiso	8.700 €
Alquiler vacacional sin previo aviso electrónico	8.700 €
Alquiler de vacaciones sin registro BRP	8.700 €

Fuente: elaboración propia a través de GEMEENTE AMSTERDAM (2022b).

Cuadro 3. Concurrencia de infracciones y cuantía de la sanción

Infracción grave + otras infracciones = 21.750 €
infracción de habitabilidad + otra infracción de habitabilidad = 21.750 €
Infracción de viabilidad + otra infracción administrativa = 11.600 € + 2.900 € por infracción administrativa
Infracción administrativa + otra infracción administrativa = 8.700 € + 2.900 € por infracción administrativa

Fuente: elaboración propia a través de GEMEENTE AMSTERDAM (2022b).

Otro aspecto para tener en cuenta es el relativo al impuesto turístico. En este sentido, los anfitriones de las viviendas deben pagar el impuesto turístico si ofrecen pernoctaciones a turistas en Ámsterdam a cambio de dinero. Para ello, deben hacer una declaración anual. No obstante, a partir de 2019, si la vivienda en cuestión se oferta a través de una plataforma (véase Airbnb o Vrbo), es ella la que paga el impuesto en nombre del anfitrión. Como se comprueba en el cuadro 4, en el caso del alquiler turístico este impuesto supone el 10 por ciento de la facturación total de las pernoctaciones, indicándose que sobre las cancelaciones no se paga impuesto turístico sobre este volumen de negocios. De igual manera, si se utiliza el alojamiento sin pasar la noche, no se paga el impuesto turístico sobre este volumen de negocios.

Cuadro 4. Impuesto turístico

Categoría	Porcentaje por noche por habitación	Monto fijo por persona por noche
Hoteles	7%	3 € por persona por noche
Campings	7%	1 € por persona por noche
Otro (Alquiler turístico)	10%	Exento

Fuente: elaboración propia a través de GEMEENTE AMSTERDAM (2022c).

4. *Bed & Breakfast*

El funcionamiento de los *Bed & Breakfast* en Ámsterdam sigue un criterio parecido al del alquiler turístico, es decir, requieren de una autorización previa y el registro pertinente (32), además del sometimiento al impuesto turístico. No obstante, a diferencia del alquiler vacacional, se permite el ofrecimiento de alojamiento durante todo el año (33).

Como se señaló anteriormente, un requisito en esta figura alojativa es el que el propietario tenga la residencia principal en la vivienda o casa flotante. El Reglamento de Vivienda de Ámsterdam de 2020 recoge en su art. 1.c su definición, incluyendo este requisito que conlleva a que se debe residir en la misma al menos 6 meses en el último año y estar empadronado en la dirección del *B&B*.

Para la solicitud, el propietario debe cursar solicitud al Ayuntamiento a través de la web a la que se debe aportar una serie de documentación. En ella, además de los datos personales del propietario y catastrales de la vivienda se añade la aportación de un plano en el que quede diferenciado el espacio de residencia y el destinado a *B&B* (artículo 3.8.5).

Un aspecto importante que hay que tener en consideración es el relativo a las superficies. En este sentido, conviene acudir al art. 3.9.6. de la *Geconsolideerde toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020* (Notas consolidadas Reglamento de Vivienda de Ámsterdam 2020) en donde se especifican claramente los mismos. En este sentido, se extrae una restricción por el simple hecho de evitar que los propietarios destinen una excesiva superficie a fines turísticos, perdiendo con ello la consideración de residencia. Con ello, se establece que se puede alquilar un máximo del 40% del área útil neta de la casa y se aplica un máximo absoluto de 61 metros cuadrados. Para el

(32) Vid. Art. 3.7.5 de la *Huisvestingsverordening Amsterdam 2020*, completado con el art. 3.8.3 (Reglamento de vivienda de Ámsterdam de 2020).

(33) Como se recordará, en el caso del alquiler vacacional se fijaba un máximo de treinta noches al año.

cálculo debe tenerse en consideración que el *B&B* cuentan íntegramente los metros cuadrados de los espacios que se ponen a disposición del huésped o huéspedes exclusivamente durante su estadía y los metros cuadrados de las áreas comunes que comparte el residente con el turista (estos cuentan por la mitad) (34). Además, las habitaciones que comparten los huéspedes y el ocupante principal cuentan en un 50 por ciento. Otras cuestiones relevantes son el hecho de que el *B&B* puede tener como máximo cuatro plazas alojativas, dejándose claro que debe destinarse una zona de la vivienda a esta actividad. Además, en ningún caso esta zona debe contar, de manera acumulativa a lo que ya hay en la vivienda, véase cocina, baño, lavadero y entrada privada, porque en este caso nos encontraríamos que este ámbito sería una unidad alojativa independiente y no parte objetiva de la residencia principal.

Otorgada la licencia, válida para ocho años, el propietario está sujeto a una serie de obligaciones. En concreto, el art. 3.9.6, en consonancia con el art. 3.7.5 del Reglamento de vivienda establece el que el anfitrión debe fijar su residencia habitual en la vivienda y estar empadronado en la misma; el que *B&B* cumpla con los requisitos de superficie anteriormente señalados y que pueden ser revisados posteriormente al otorgamiento de la licencia; el que *B&B* tenga un máximo de cuatro plazas alojativas para huéspedes; y que el espacio que se alquila a los turistas sea parte de una vivienda residencial. Además, el anfitrión debe permanecer (residir) durante la noche en el alojamiento durante la estancia de los huéspedes, lo que impide el ofrecimiento si se va de vacaciones. A ello se suma el que no se deben producir conductas antisociales. Por otra parte, se debe llevar un registro nocturno en el que conste el nombre y domicilio del huésped, fecha de llegada y fecha de salida y el tipo de identificación.

5. Memorándum de entendimiento (MOU) con Airbnb

Un aspecto interesante de la regulación del alquiler turístico en Ámsterdam es cómo se ha enfocado la coordinación con las diferentes plataformas. En este sentido, esta ciudad ha adoptado un modelo de negociación entre el sector público y, en este caso, Airbnb, con el objeto de lograr una eficiente implementación de las medidas adoptadas (35).

(34) Vid. Capítulo 6 de *voorraadvergunningen van de nadere regels bij de huisvestingsverordening 2020* (reglas adicionales de la ordenanza de vivienda 2020).

(35) El caso de la regulación del alquiler turístico extensible al posicionamiento de las plataformas ha sido un hecho recurrente de análisis, sobre por los impactos ante la implementación de restricciones a la actividad de éstas. Acerca de este aspecto, se pueden consultar los estudios de Nieuwland y Van melik (2020); Von briel y Dolnicar (2020).

Dicha coordinación se ha articulado estos años a través de la firma entre el Ayuntamiento y Airbnb del denominado *Memorandum of Understanding tussen de Gemeente Amsterdam & Airbnb* (MOU), siendo una de las primeras ciudades del mundo que adoptó esta iniciativa. La firma del MOU se produce en diciembre de 2014 en consonancia con el posicionamiento del Ayuntamiento en relación con el alquiler turístico y los memorándums que aparecen por entonces (36).

El primer MOU abarcó los años 2015-2016 y se centraba esencialmente en la recaudación del impuesto turístico y el que esta plataforma facilitara información en su web de la política municipal sobre el alquiler turístico y que avisara a los anfitriones de la obligación de cumplimiento de la normativa relativa al alquiler turístico en el proceso de listado de la vivienda en la plataforma. Además, se planteaba el que se posibilitara la opción de descargar de la web un documento denominado *notice card for neighbours* (*notitiekaart*) a modo de reglas de convivencia para prevenir conductas antisociales que pudieran perjudicar la pacífica convivencia en el ámbito local.

Finalizado el periodo, se produjo la firma de un segundo MOU el 30 de noviembre de 2016, que cubrió el periodo 2017-2018. Su propósito principal fue el que Airbnb tomara parte activa en el cumplimiento por parte de los anfitriones de la normativa sobre alquiler turístico. Así, se establecía, además de lo ya señalado en el anterior MOU, el que se enviara cada seis meses a los propietarios un mail recordando la necesidad de cumplimiento de la normativa. En el documento se hacía especial énfasis en el hecho de que se respetara el por entonces límite de 60 noches. Así, se hacía mención en el documento que Airbnb incluyera un contador personal, indicando los días en que la vivienda había sido rentada y que cuando se llegara a la cifra de 50 noches hubiera un aviso de la proximidad del límite legal. Además, se incluía el que Airbnb utilizará criterios automatizados para identificar anuncios que no coincidieran con los objetivos comunes de la plataforma y el municipio, pudiéndose suspender hasta el final del año o incluso eliminarse de forma permanente (37). Por último, otro de los aspectos interesantes del MOU era el fomento del buen comportamiento de los huéspedes. Para ello, aparte de la introducción en la web de un conjunto de información al respecto, se establecía que Airbnb introdujera un apartado donde poder informar de molestias ocasionadas por alquileres turísticos, señalándose que ante estas situaciones se informara al denominado *Meldpuntzoeklicht* del Ayuntamiento de Ámsterdam. Esta posibilidad se abría también a los vecinos para pudieran denunciar molestias a través de la web de Airbnb.

(36) Vid. Gemeente Amsterdam y Airbnb (2014).

(37) Vid. Gemeente Amsterdam y Airbnb (2016).

En 2018 el Ayuntamiento también firmó otro MOU con Booking.com para el período del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018; no obstante, desde entonces no se han formalizado más. Como señala el REKENKAMER METROPOOL AMSTERDAM (2019), no hay una voluntad de firma por parte del Consistorio debido a la falta de cooperación de las plataformas durante estos años.

VII. CONCLUSIÓN

Como se ha comprobado, todas las ciudades anteriormente analizadas han adoptado una postura activa en la regulación del alquiler turístico. Si bien algunas de ellas se mostraban contrarias, al final han cedido a la presión permitiendo el mismo con una serie de restricciones. La introducción de periodos de uso temporal máximos al año (30-90 días) es una opción acogida por casi todas las ciudades analizadas, siempre teniendo en cuenta la excepcionalidad del uso turístico como consecuencia de encontrarnos ante viviendas residenciales. En algunos casos se recordará que incluso se exige la presencia del residente. En otros casos, como en Berlín, existe una separación entre la vivienda principal y secundaria, introduciendo restricciones temporales en el caso de la vivienda secundaria.

La libertad de acción de las viviendas de uso turístico existente en España dista mucho de los casos estudiados. Una cuestión básica, obviada en nuestro país, es el enfoque primario urbanístico del efecto del alquiler vacacional. Estas medidas tratan de proteger el entramado urbano y el efecto en el mercado de viviendas residenciales, cuestiones obviadas en la regulación española en su momento y que ahora se atienden con tardanza.

Para finalizar, hay que mencionar la acción de las plataformas en todo este entramado. El control de la expansión legal del alquiler turístico pasa por la implicación activa de estas plataformas en el control de las viviendas que ofertan. La firma de acuerdos de cooperación entre Ayuntamientos y plataformas puede resultar conveniente si se quiere enfatizar la defensa de la legalidad del alojamiento turístico en viviendas, ello a pesar de la indiferencia o, mejor dicho, negativa por parte de las mismas en posicionarse activamente en la persecución de los alojamientos ilegales ya sea mediante facilitar información al Ayuntamiento o a través de articular medios de control internos acerca de las viviendas que están listadas en sus páginas web.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

AIRBNB (2023): Responsible Hosting in the United Kingdom. Dublin: Airbnb Ireland UC. Disponible en: https://www.airbnb.es/help/article/1340?_set_bevev_on_new_domain=1664363263_YjhjYWlwMWNIWZWFm (mayo de 2023).

- *Overview of the Airbnb Community in Berlin*. Disponible en: <https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/04/airbnb-community-berlin-en.pdf> (octubre de 2022).
- BROTMAN, B.A. (2020): «San Francisco: rental restrictions and pre-restriction host listing motivation», *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 38 No. 2, pp. 147-155. <https://doi.org/10.1108/JPIF-09-2019-0128>.
- CITY OF LONDON (2023): *Short term letting*. Disponible en: <https://www.cityoflondon.gov.uk/services/planning/short-term-letting> (mayo de 2023).
- COLOMB, C. y Moreira de Souza, T. (2021): *Regulating Short-Term Rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates*. London, Property Research Trust, 2021.
- COX, M. and HAAR, K. Platform failures (2020): *How short-term rental platforms like Airbnb fail to cooperate with cities and the need for strong regulations to protect housing*. Study commissioned by members of the IMCO committee of the GUE/NGL group in the European Parliament.
- DREDGE, D. GYIMÓTHY, S., BIRKBAK, A., JENSEN, T.E. y DE MADSEN, A.K. (2016): «The impact of regulatory approaches targeting collaborative economy in the tourism accommodation sector: Barcelona, Berlin, Amsterdam and Paris». *Impulse Paper No 9 prepared for the European Commission DG GROWTH*. Copenhagen: Aalborg University. Disponible en: https://ec.europa.eu/growth/single-market/services/collaborative-economy_en (mayo de 2023).
- DUSO, T., MICHELSEN, C., SCHÄFER, M. and TRAN, K. D. (2020): Airbnb and rents: evidence from Berlin. DIW Berlin Discussion Paper No. 1890. Disponible en: <https://ssrn.com/abstract=3676909> (mayo de 2023).
- EDGLEY, K. (2020): «A visual, data-driven look at Airbnb hosting in Berlin». *Towards Data Science*. Disponible en: <https://towardsdatascience.com/a-visual-data-driven-look-at-airbnb-hosting-in-berlin-729eccd8bf9d> (mayo de 2023).
- FÜLLER, H., & MICHEL, B. (2014): «Stop being a tourist! New dynamics of urban tourism in Berlin– Kreuzberg», *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), pp. 1304-1318.
- GEMEENTE AMSTERDAM y AIRBNB (2014): *Memorandum of Understanding (MOU)*. Disponible en: <https://sharingcitiesalliance.knowledgeowl.com/help/mou-comprehensive-agreement> (mayo de 2023).
- GEMEENTE AMSTERDAM (2016): *Brief aan raadscie Wonen, Handhaving illegale toeristische verhuur van woningen*, 30 augustus, 2016.
- GEMEENTE AMSTERDAM y AIRBNB (2016): *Memorandum of Understanding (MOU)*, 2016. Disponible en: <https://sharingcitiesalliance.knowledgeowl.com/help/mou-comprehensive-agreement> (mayo de 2023).

- GEMEENTE AMSTERDAM (2022): *Vergunning voor vakantieverhuur aanvragen, 2022*. Disponible en: <https://formulieren.amsterdam.nl/TripIEforms/DirectRegelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/vakantieverhuuraanvragen.aspx/Inleiding> (mayo de 2023).
- (2022b): *Regels en verordeningen Wonen. Huisvestingsverordening 2020*. Disponible en: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/> (mayo de 2023).
 - (2022c): *Wat zijn de belastingtarieven 2022 van de gemeente Amsterdam?*, 2022c. Disponible: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7b2E186278-FE2D-4750-9917-452F363F3B9A%7d> (mayo de 2023).
- GOVERNMENT DIGITAL SERVICE (2023): *Rent a room in your home*. Disponible en: <https://www.gov.uk/rent-room-in-your-home> (mayo de 2023).
- GREATER LONDON AUTHORITY (2023): *Short Term and Holiday Lets in London*. Disponible en: <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/housing-and-land/improving-private-rented-sector/short-term-and-holiday-lets-london> (mayo de 2023).
- HOFMANN T. (2019): «Airbnb in New York City: whose privacy rights are threatened by a Government Data grab?», *Actual Problems of Economics and Law*, vol. 13, No. 4, pp. 1684-1709. DOI: <http://dx.doi.org/10.21202/1993-047X.13.2019.4.1684-1709>
- HOTREC (2022): *Position Paper on EU-wide Regulation of Short-term Rentals* (Full Report). Brussels, Belgium.
- HÜBSCHER M. y KALLERT, T. (2023): «Taming Airbnb locally: analysing regulations in Amsterdam, Berlin and London». *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 0, No. 0, pp. 1-22, DOI:10.1111/tesg.12537.
- INSIDEAIRBNB (2022): *Datos de ciudades, 2022*. Disponible en: <http://insideairbnb.com/> (mayo de 2023).
- JIHWAN YEON, SEUNGHYUN «JAMES» KIM, KYUNGHONG SONG & JINWON KIM (2022): *Examining the impact of short-term rental regulation on peer-to-peer accommodation performance: a difference-in-differences approach*, *Current Issues in Tourism*, 25:19, 3212-3224, DOI: 10.1080/13683500.2020.1814704
- KOOLHOVEN, R. (2018): «Regulating Airbnb in the Netherlands», *Journal of European Consumer and Market Law*, 7(6), pp. 253-256.
- LIN, Xue Fei (2020): «Short-term rental as a tool for historic preservation: case-studies in San Francisco, Boston, and New Orleans». *Theses (Historic Preservation)*. 692.
- NIEUWLAND, S. y VAN MELIK, R. (2020): «Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals», *Current Issues in Tourism*. DOI: <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>.

- O'SULLIVAN, F. (2016): «The city with the world's toughest anti-Airbnb laws». *CityLab*, 1 diciembre 2016. Disponible en: <https://www.citylab.com/equity/2016/12/berlin-has-the-worlds-toughest-anti-airbnb-laws-are-they-working/509024/> (mayo de 2023).
- REKENKAMER METROPOOL AMSTERDAM (2019): *Handhaving vakantieverhuur Onderzoeksrapport*. Disponible en: <https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/handhaving-vakantieverhuuronderzoeksrapport/> (mayo de 2023).
- SAN FRANCISCO CITY (2023): *San Francisco Administrative Code Chapter*. Disponible en: https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_admin/0-0-0-27965 (mayo de 2023).
- SCHÄFER, P. and BRAUN, N. (2016): «Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market», *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), pp. 287-311.
- SETTLE-IN-BERLIN.COM (2022): *The impact of the airbnb ban in Berlin – 6 months after*, *Settle-in-berlin.com*. Disponible en: <https://www.settle-in-berlin.com/airbnb-ban-berlin/> (mayo de 2023).
- UK SHORT TERM ACCOMMODATION ASSOCIATION (2023): *The short-term rental sector is regulated*. Disponible en: <https://ukstaa.org/str-regulations> (mayo de 2023).
- VON BRIEL, D. y DOLNICAR, S. (2020): «The evolution of Airbnb regulation – An international longitudinal investigation 2008-2020». *Annals of Tourism Research*, DOI: <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983>.
- VRBO (2023): *City of San Francisco short-term rental law*. Disponible en: <https://help.vrbo.com/articles/City-of-San-Francisco-Registration> (mayo de 2023).