



Conclusiones del Abogado General en los asuntos acumulados C-724/18  
Cali Apartments/Procureur général près la cour d'appel de Paris,  
Ville de Paris y

Prensa e Información

C-727/18 HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de Paris

## **En opinión del Abogado General Bobek, la Directiva de servicios es aplicable al arrendamiento de inmuebles amueblados durante breves períodos de tiempo en la economía colaborativa**

*La escasez de alojamiento de larga duración constituye una razón imperiosa de interés general que permite justificar una medida nacional que somete a autorización el arrendamiento de forma reiterada durante breves períodos de tiempo de inmuebles destinados a uso de vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio*

Cali Apartments y HX son propietarios de sendos estudios situados en París. En 2015, los servicios municipales de la Ciudad de París llevaron a cabo una investigación para averiguar si los recurrentes estaban arrendando sus estudios como alojamiento amueblado para estancias breves en la plataforma Airbnb, sin disponer de autorización para ello. A resultas de la investigación, Cali Apartments y HX fueron condenados a pagar una multa y a restituir a los inmuebles su uso como vivienda. La Ciudad de París intervino en el procedimiento iniciado por el Procureur de la République (Fiscal de la República). Tras ser desestimados sus recursos de apelación, Cali Apartments y HX recurrieron en casación ante el órgano jurisdiccional remitente, la Cour de Cassation (Tribunal de Casación, Francia).

La Cour de Cassation pide que se dilucide si una normativa nacional que somete a autorización administrativa el arrendamiento de inmuebles amueblados durante breves períodos de tiempo está comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva de servicios.<sup>1</sup>

**En sus conclusiones de hoy, el Abogado General Michal Bobek sostiene que la Directiva de servicios es aplicable a una normativa nacional y municipal que regula el acceso a un servicio consistente en el arrendamiento a título oneroso, incluso no profesional, de un inmueble destinado a uso de vivienda de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en él su domicilio. No obstante, el objetivo referido a la lucha contra la escasez de alojamiento de larga duración puede constituir una razón imperiosa de interés general que permite justificar una medida nacional que exija la obtención de una autorización. La Directiva de servicios no se opone a esa normativa nacional y municipal, siempre que cumpla los requisitos de proporcionalidad y no discriminación, extremo que ha de comprobar el órgano jurisdiccional remitente.**

Según el Abogado General Bobek, el necesario análisis ha de efectuarse en relación con las disposiciones nacionales y municipales aplicables, pues el régimen de autorización de que se trata es un conjunto de ambos tipos de normas.

En lo que atañe al ámbito de aplicación de la Directiva de servicios, el Abogado General considera que las normas que someten a autorización el cambio de uso de un inmueble destinado a vivienda están comprendidas en el ámbito de aplicación de la mencionada Directiva. En particular, la normativa de que se trata constituye un régimen de autorización en el sentido de la Directiva. Los propietarios que deseen arrendar sus inmuebles amueblados durante breves períodos de tiempo

<sup>1</sup> Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DO 2006, L 376, p. 36).

deben seguir un procedimiento administrativo para obtener del alcalde una autorización administrativa formal si se cumplen las condiciones exigidas.

En cuanto a la compatibilidad de ese régimen de autorización con la Directiva de servicios, ni la libertad de empresa ni el derecho a la propiedad son absolutos, sino que ambos pueden ser sometidos a limitaciones. En otras palabras, las restricciones de estos derechos se permiten siempre que la reglamentación del uso no constituya una restricción tan severa que equivalga en la práctica a la expropiación o depreciación encubierta de los bienes.

A juicio del Abogado General, combatir la escasez de viviendas y tratar de garantizar la disponibilidad de un número suficiente de alojamientos (para largas estancias) asequibles (en particular, en centros de atracción turística), así como la protección del entorno urbano, son justificaciones válidas para establecer regímenes de autorización basados en gran medida en la política social. Así pues, el régimen de autorización controvertido es un medio claramente permitido por la Directiva de servicios.

Aunque el establecimiento del régimen de autorización es proporcionado, no está tan clara la proporcionalidad de la exigencia de una compensación, consistente en la transformación simultánea en inmueble destinado a vivienda de un inmueble que tenga otro uso, en particular tal y como ha sido establecida por la Ciudad de París en relación con los propietarios no profesionales. Sin embargo, corresponde principalmente a la Cour de Cassation valorar la compatibilidad de las condiciones de autorización con la Directiva de servicios. Según el Abogado General Bobek, la diversidad local en cuanto a las condiciones específicas de autorización no solo es lícita, sino que es deseable. Si se admite que se adopten normas y se concreten las condiciones de los regímenes de autorización a nivel local, la proporcionalidad de esas normas dependerá probablemente de que se tengan en cuenta o no las circunstancias y particularidades locales.

---

**NOTA:** Las conclusiones del Abogado General no vinculan al Tribunal de Justicia. La función del Abogado General consiste en proponer al Tribunal de Justicia, con absoluta independencia, una solución jurídica al asunto del que se ocupa. Los jueces del Tribunal de Justicia comienzan ahora sus deliberaciones sobre este asunto. La sentencia se dictará en un momento posterior.

**NOTA:** La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

---

*Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.*

*El [texto íntegro](#) de las conclusiones se publica en el sitio CURIA el día de su lectura*

*Contactos con la prensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667*