



Prensa e Información

Tribunal de Justicia de la Unión Europea  
**COMUNICADO DE PRENSA n.º 111/20**  
Luxemburgo, 22 de septiembre de 2020

Sentencia en los asuntos acumulados C-724/18 Cali Apartments  
y C-727/18 Procureur général près la cour d'appel de Paris y ville de Paris

**Es conforme con el Derecho de la Unión una normativa nacional que somete a autorización el arrendamiento, de forma reiterada, durante breves períodos de tiempo, de un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda a clientes de paso que no fijan en él su domicilio**

*La lucha contra la escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración constituye una razón imperiosa de interés general que justifica esa normativa*

Cali Apartments SCI y HX son propietarios de sendos estudios situados en París (Francia). Esos estudios, que habían sido ofrecidos en arrendamiento en un sitio de Internet, fueron arrendados sin autorización previa de las autoridades locales, de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a clientes de paso.

El juez de medidas provisionales del tribunal de grande instance de Paris (Tribunal de Primera Instancia de París, Francia) y, después, la cour d'appel de Paris (Tribunal de Apelación de París, Francia), sobre la base del Código de la Construcción y de la Vivienda francés, condenaron a ambos propietarios al pago de sendas multas y ordenaron la reversión de los inmuebles en cuestión a su uso como vivienda. En efecto, este Código establece, en particular, que en los ayuntamientos de más de 200 000 habitantes y en los de tres departamentos limítrofes con París, el cambio de uso de los inmuebles destinados a vivienda está sometido a autorización previa y que el hecho de arrendar un inmueble amueblado destinado a vivienda de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en él su domicilio constituye un cambio de uso. El citado Código también establece que dicha autorización, emitida por el alcalde del municipio en el que esté ubicado el inmueble, podrá estar supeditada a una compensación consistente en la transformación simultánea en vivienda de un inmueble que tenga otro uso. Siempre según el mencionado Código, la junta municipal establecerá, mediante acuerdo, las condiciones de concesión de las autorizaciones y de determinación de las compensaciones por barrio y, en su caso, por distrito, a la luz de los objetivos de diversidad social, en función, en particular, de las características de los mercados de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de vivienda.

En el marco de los recursos de casación interpuestos por los propietarios contra las sentencias pronunciadas por la cour d'appel de Paris, la Cour de cassation (Tribunal de Casación, Francia) formuló una petición de decisión prejudicial al Tribunal de Justicia para que se pronunciase sobre la compatibilidad de la normativa nacional en cuestión con la Directiva 2006/123, relativa a los servicios en el mercado interior.<sup>1</sup>

Mediante su sentencia de 22 de septiembre de 2020, la Gran Sala del Tribunal de Justicia ha declarado, en primer lugar, que la Directiva 2006/123 se aplica a una normativa de un Estado miembro relativa a actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, tanto con carácter profesional como no profesional. A este respecto, ha señalado que dichas actividades están comprendidas en el ámbito del concepto «servicio», en el sentido del artículo 4, punto 1, de la Directiva 2006/123, y que no se

<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).

corresponden, por lo demás, con ninguna de las actividades excluidas del ámbito de aplicación de esta Directiva por su artículo 2, apartado 2. Además, ha considerado que la normativa controvertida no estaba excluida del ámbito de aplicación de la Directiva 2006/123 por no constituir una normativa general aplicable indistintamente a cualquier persona en materia de ordenación del territorio o urbanismo, en particular de ordenación urbana. Si bien esta normativa pretende, en efecto, garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al alquiler de larga duración a precios asequibles, solo se refiere a las personas dedicadas a un tipo particular de arrendamiento.

En segundo lugar, el Tribunal de Justicia ha declarado que una normativa nacional que somete a autorización previa el ejercicio de determinadas actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda está comprendida en el concepto de «régimen de autorización», en el sentido del artículo 4, punto 6, de la Directiva 2006/123, y no en el de «requisito», en el sentido del punto 7 del mismo artículo. En efecto, un «régimen de autorización» se distingue de un «requisito» en que implica un trámite por parte del prestador del servicio, así como un acto formal mediante el cual las autoridades competentes autorizan la actividad de ese prestador, lo que sucede con la normativa controvertida.

En tercer lugar, el Tribunal de Justicia ha indicado que un «régimen de autorización», como el establecido por la normativa controvertida, debe cumplir los requisitos que figuran en el capítulo III, sección 1, de la Directiva 2006/123 y, en particular, en los artículos 9, apartado 1, y 10, apartado 2, de esta Directiva, lo que presupone apreciar, primero, el carácter justificado del propio principio del establecimiento de este régimen, a la vista del artículo 9 de dicha Directiva y, a continuación, los criterios de concesión de las autorizaciones previstas por ese régimen, a la luz del artículo 10 de esa misma Directiva.

Por lo que respecta a las condiciones previstas por el artículo 9, apartado 1, de la Directiva 2006/123, en particular aquellas según las cuales el régimen de autorización debe estar justificado por una razón imperiosa de interés general y el objetivo perseguido por este régimen no debe poder alcanzarse mediante una medida menos restrictiva (criterio de proporcionalidad), el Tribunal de Justicia ha señalado, por un lado, que la normativa controvertida pretende establecer un mecanismo de lucha contra la escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración, con el objetivo de dar respuesta al deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda y al aumento de las tensiones en los mercados inmobiliarios, lo que constituye una razón imperiosa de interés general. Por otro lado, el Tribunal de Justicia ha señalado que la normativa nacional de que se trata es proporcionada al objetivo perseguido. En efecto, resulta materialmente circunscrita a una actividad específica de arrendamiento de inmuebles, excluye de su ámbito de aplicación las viviendas que constituyen la residencia principal del arrendador, y el régimen de autorización que establece tiene un alcance geográfico restringido. Además, el objetivo perseguido no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control *a posteriori*, por ejemplo por medio de un sistema de declaración acompañado de sanciones, no permitiría frenar inmediata y eficazmente el movimiento de transformación rápida generador de una escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración.

Por lo que respecta a los requisitos aplicables, en virtud del artículo 10, apartado 2, de la Directiva 2006/123, a los criterios de autorización establecidos por la normativa de que se trata, el Tribunal de Justicia ha señalado, en lo que atañe, en primer término, al requisito de que esos criterios estén justificados por una razón imperiosa de interés general, que estos últimos deben, en principio, considerarse justificados por tal razón en la medida en que delimitan las reglas de determinación a nivel local de las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por un régimen adoptado a nivel nacional que resulta justificado por la misma razón.

En lo relativo, en segundo término, al requisito de proporcionalidad de dichos criterios, el Tribunal de Justicia ha manifestado que la normativa nacional de que se trata establece la facultad de acompañar la concesión de la autorización solicitada de una obligación de compensación en forma de transformación concomitante en vivienda de inmuebles con otro uso, en una cuantía definida por la junta municipal de los municipios afectados, a la vista del objetivo de diversidad social y en función, en particular, de las características de los mercados de vivienda y de la

necesidad de no agravar la escasez de viviendas. Si bien esta facultad constituye, en principio, un instrumento adecuado para alcanzar esos objetivos, toda vez que deja a las autoridades locales la opción de establecer efectivamente una obligación de compensación, así como de determinar, en su caso, la cuantía de la misma, corresponde al juez nacional comprobar, primero, si dicha facultad proporciona una respuesta efectiva a una escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración, existente en el territorio de esos municipios. A continuación, el juez nacional debe cerciorarse de que esa misma facultad resulta no solo adecuada a la situación del mercado de alquiler, sino también compatible con el ejercicio de la actividad de arrendamiento de que se trata. Para ello debe tomar en consideración la mayor rentabilidad normalmente generada por esta actividad en relación con el arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas residenciales, así como las modalidades prácticas que permiten cumplir con la obligación de compensación en la localidad afectada, asegurándose de que esta obligación pueda satisfacerse mediante una pluralidad de mecanismos de compensación que respondan a condiciones de mercado razonables, transparentes y accesibles.

Por cuanto respecta, en tercer término, al requisito de que los criterios sean claros, inequívocos y objetivos, el hecho de que la normativa controvertida no defina, en particular, mediante umbrales cuantitativos, el concepto de «arrendamiento de un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda de forma reiterada durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en él su domicilio» no constituye, en sí mismo, un elemento que permita demostrar un incumplimiento de ese requisito, siempre que las autoridades locales precisen los términos correspondientes a ese concepto de manera clara, inequívoca y objetiva. Asimismo, el hecho de que el legislador nacional solo delimite las reglas de determinación, por una autoridad local, de las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por un régimen remitiéndose a los objetivos que dicha autoridad debe tomar en consideración no puede, en principio, llevar a considerar que esas condiciones de concesión son insuficientemente claras y objetivas, sobre todo cuando la normativa nacional controvertida no solo fija las finalidades que deben perseguir las autoridades locales de que se trata, sino también los datos objetivos en función de los cuales dichas autoridades deben determinar las mencionadas condiciones de concesión.

Por último, en lo que atañe, en cuarto término, a los requisitos de publicidad previa, transparencia y accesibilidad de las condiciones de concesión de las autorizaciones, el Tribunal de Justicia ha indicado que para satisfacer esos requisitos basta con que todo propietario que desee arrendar un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda a clientes de paso que no fijan en él su domicilio pueda tener pleno conocimiento, antes de iniciar las actividades de arrendamiento de que se trata, de las condiciones para la concesión de una autorización y de la eventual obligación de compensación, establecidas por las autoridades locales en cuestión, algo que hace posible la publicación de las actas de las reuniones de la junta municipal en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en el sitio de Internet del municipio.

---

**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 la sentencia se publica en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento*

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

*Las imágenes del pronunciamiento de la sentencia se encuentran disponibles en  
«[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106*