

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (el “TJUE”) dictó ayer, 22 de septiembre de 2020, la Sentencia Cali Apartments SCI y HX contra el Fiscal General del Tribunal de Apelación de París y contra la ciudad de París, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, respectivamente (la “Sentencia”).

España, junto a otros seis Estados Miembros, se personó en la causa a través de la Abogacía del Estado a efectos de interponer las observaciones pertinentes en la vista del procedimiento debido a las posibles consecuencias que pudiera tener en nuestro país.

La Sentencia declara conforme al Derecho de la Unión Europea la normativa nacional francesa que somete a autorización previa municipal la actividad de arrendamiento de inmuebles de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo y a favor de aquellas personas que no van a fijar en ellos su domicilio y cuyo objetivo es “dar respuesta a 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”.

Por tanto, para que se entienda que la restricción a la explotación turística de viviendas no resulte contraria a la normativa comunitaria sólo tendrá lugar cuando concurren necesariamente criterios de imperiosa razón de interés general y de proporcionalidad. En caso contrario se estaría vulnerando el principio de libre prestación de servicios establecido en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (la “Directiva 2006/123”).

En lo que nuestro ordenamiento jurídico se refiere, la Sentencia es vinculante y ha de interpretarse en el marco del respecto (i) a la propiedad privada, y (ii) los principios de idoneidad, necesidad y ponderación que marcan la relación entre el derecho particular y el interés público (tal y como reconoce la doctrina consolidada de nuestro Tribunal Constitucional).

Antecedentes

El origen de la Sentencia trae causa en dos procedimientos judiciales suscitados en Francia en virtud de los cuales las mercantiles Cali Apartments SCI y HX, dedicadas al arrendamiento de viviendas con fines turísticos, fueron objeto de sanción económica por el Tribunal de Primera Instancia de París y por el Tribunal de Apelación de París.

La interposición de las sanciones se debió al incumplimiento de la obligatoriedad que impone el Código de Construcción y de la Vivienda de Francia en lo que respecta a la necesidad de obtener una autorización previa para llevar a cabo un cambio de uso en inmuebles destinados a vivienda. En concreto, de conformidad con dicho texto legal, el hecho de arrendar un inmueble de manera reiterada por breves periodos de tiempo a clientes que no van a fijar su domicilio en él constituye un supuesto de cambio de uso y consecuentemente, sujeto a la obtención de la referida autorización.

Tanto Cali Apartments SCI como HX interpusieron sendos recursos de casación, lo que condujo al Tribunal de Casación de Francia a formular una petición de decisión prejudicial al TJUE para que este se pronunciara sobre la compatibilidad del Código de Construcción y de la Vivienda de Francia con la Directiva 2006/123.

Las conclusiones más relevantes

- La Directiva 2006/123 se aplica a la normativa nacional de un Estado Miembro (en este caso Francia) relativa a actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda por periodos de corta estancia tanto de carácter profesional como no profesional que tienen como contraprestación una remuneración económica.
- La normativa nacional que somete a autorización previa el “ejercicio de determinadas actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda” queda comprendida dentro del concepto de “régimen de autorización” regulado en el artículo 9 de la Directiva 2006/123 y por tanto, compatible con la normativa europea.
- De acuerdo con el artículo 9 de la Directiva 2006/123, los Estados Miembros solo podrán supeditar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio a un régimen de autorización cuando concurren las siguientes condiciones: (i) el régimen de autorización no debe ser discriminatorio para el prestador del servicio; (ii) existencia de una razón imperiosa de interés general; y (iii) el objetivo perseguido por dicho régimen no debe poder alcanzarse mediante una medida menos restrictiva (criterio de proporcionalidad).

En este sentido, la Sentencia destaca que la normativa francesa objeto de controversia tiene como fin *“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”* y *“es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no se puede alcanzar con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz”*.

- El juez nacional es el único competente para apreciar los hechos e interpretar la legislación nacional, y por ende, determinar el cumplimiento de los requisitos detallados en el apartado anterior.

Carácter vinculante de las decisiones del TJUE

Debe recordarse que aunque el TJUE no resuelve propiamente los litigios nacionales planteados por los tribunales de los Estados Miembros, dado que la función de la instancia europea es únicamente analizar si una normativa nacional vulnera el Derecho de la Unión Europea, las decisiones del TJUE sí vinculan a los demás Tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

En efecto, el art. 4 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial establece que los jueces y tribunales aplicarán el Derecho de la Unión Europea de conformidad con la jurisprudencia del TJUE, por lo que esta decisión puede suponer un espaldarazo para

determinados municipios españoles que han limitado y/o tienen intención de limitar los establecimientos de viviendas turísticas para solventar, de acuerdo con sus criterios, la escasez de vivienda, pero siempre que tengan en consideración los requisitos mencionados en la Sentencia a fin de cumplir lo dispuesto en la Directiva 2006/123.

* * * * *

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Asociado Senior

España

juan.moncada@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España

© 2020 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com