

### Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 [DOUE-L-2024-80593]

#### **EL ROL DE LAS PLATAFORMAS Y LA ARMONIZACIÓN DE DATOS RECABADOS EN EL MERCADO ÚNICO DE SERVICIOS DIGITALES**

En la presente etapa económica, la cual denominamos Capitalismo Cognitivo debido a la trascendencia del conocimiento y su explotación por parte del sistema económico y social que transitamos; la Unión Europea procura desarrollar una política legislativa que otorgue normas uniformes y vinculantes ante cualquier conflicto relativo a la explotación de servicios digitales dentro de su mercado único.

Cuando afirmamos que la economía se basa en el conocimiento, no significa que la actividad económica utilice más conocimientos de lo que lo hizo en otras etapas históricas de la humanidad (incluso en estadios previos del capitalismo), sino que este se ha comenzado a utilizar en forma diferente. Entiéndase por diferente la transformación del conocimiento en un bien que comienza a circular como una mercancía, pero no como una mercancía más, sino como un activo estratégico de los principales actores económicos del siglo XXI, las plataformas digitales.

Sin profundizar en el rol de las plataformas digitales como tal ni tampoco en el nivel de tensión en que se encuentra el mercado inmobiliario dentro de las grandes ciudades de la Unión Europea, diremos que, al combinar los factores previamente desarrollados, el Parlamento Europeo promovió un reglamento específico que procura armonizar en toda su jurisdicción el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Este reglamento entró en vigor el 19 de mayo de 2024 y será aplicable a partir del 20 de mayo de 2026, y en su considerando octavo, así como en el artículo 3 inciso 5), establece que tiene por destinatarias las plataformas en línea conforme a lo establecido en el artículo 3, letra i), del [Reglamento \(UE\) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo](#). Es decir, aquellas plataformas en línea que permiten a los huéspedes celebrar contratos a distancia con anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Se entiende por plataforma en línea el servicio de alojamiento de datos que, a petición de un destinatario del servicio, almacena y difunde información al público, salvo que esa actividad sea una característica menor y puramente auxiliar de otro servicio o una funcionalidad menor del servicio principal y que no pueda utilizarse sin ese otro servicio por razones objetivas y técnicas, y que la integración de la característica o

funcionalidad en el otro servicio no sea un medio para eludir la aplicabilidad del [Reglamento \(UE\) 2022/2065](#).

Así mismo, la normativa expresa claramente que deben excluirse del ámbito de aplicación las páginas web u otros medios electrónicos que conectan a los anfitriones con los huéspedes, pero que no intervienen de ninguna otra manera en la celebración de transacciones directas del negocio jurídico.

Se establece que también están exentos los hoteles y alojamientos similares (complejos hoteleros, los apartahoteles y los moteles) del mismo modo que la oferta de alojamientos en campings y aparcamientos para caravanas.

Quedan así comprendidos como destinatarios de la norma no solo los Estados miembros y las plataformas en línea, sino toda persona física o jurídica que desempeñe el rol de anfitrión ofreciendo el arrendamiento por un período breve de una unidad, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o temporal.

El objeto del reglamento es establecer normas comunes para todos los Estados miembros para la práctica de recogida de datos por parte de sus autoridades competentes, así también para los prestadores de plataformas en línea de alquiler de corta duración. Ello en vistas de uniformizar el intercambio de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, destacando las actividades de los anfitriones a través de dichas plataformas.

Por ello, se establece en el artículo 4 un procedimiento de registro que los Estados miembros deberán adoptar para canalizar en una ventanilla única digital (con estándares comunes para toda la Unión Europea) los procesos de intercambio de datos que las plataformas en línea deberán aportar.

En el artículo 5 del reglamento se establece en forma clara qué tipo de datos o información deberán presentar quienes oficien de anfitriones; mientras que en el artículo 6 se establecen las competencias de verificación que podrán adoptar las autoridades competentes de cada uno de los Estados miembros.

Por su parte, el artículo 7 describe cómo las plataformas en línea que se dediquen a este tipo de servicios deberán esforzarse por cumplir con la normativa aun desde el diseño de su interfaz. Posteriormente, los principales trazos previamente expuestos se desarrollan en profundidad en el capítulo III (Comunicación de Datos).

Como corolario se establece que cada Estado miembro en su territorio deberá desarrollar las labores de información, supervisión y ejecución de las obligaciones que impone la normativa para poder poner en común, cada dos años, en el seno de la Comisión Europea las particularidades del cumplimiento de dichas obligaciones. Depositando en los propios Estados miembro la potestad de dictar las normas pertinentes relativas a las sanciones aplicables por las infracciones a lo estipulado en el reglamento. Para esta finalidad, el único lineamiento establecido por el Parlamento y el Consejo de la UE es que las sanciones sean efectivas, proporcionadas y disuasorias.

Por nuestra parte, en esta reseña legislativa destacamos que, en la apoteosis del Capitalismo Cognitivo, las plataformas digitales han florecido y puesto en jaque a las empresas tradicionales. En este caso en particular, el del mercado inmobiliario, su actividad termina por repercutir en la sociedad entera.

Si bien entendemos que la maximización del precio cobrado gracias a la labor del intermediario termina por ser beneficiosa para todas las partes que intervienen en el negocio jurídico, no podemos dejar de denunciar el resultado anticomunitario al que se arriba cuando se analiza el fenómeno prenormativo completo. Esto es cuando se incluye en el análisis a aquellas personas que no son usuarios o consumidores de los servicios de las plataformas en línea. Ello, toda vez que se logra la maximización de precios para los huéspedes, los anfitriones (hecho por el que obtienen su renta los intermediarios, denominados en forma genérica como «plataformas»), pero que ha llevado a tensionar de forma grave el derecho de acceso a la vivienda a los residentes de las principales ciudades de la Unión Europea.

Por lo que estimamos que este reglamento es una buena herramienta jurídica que impone una armonización de los datos a recabar por todos los Estados miembros, para que, con base en estos datos, puedan trazarse políticas públicas que procuren el equilibrio entre los negocios jurídicos del siglo XXI y los derechos fundamentales de los ciudadanos y residentes que habitan en la Unión Europea.

Rodrigo Alejandro GÓMEZ TORRE  
Profesor de Derecho Informático  
Universidad Nacional de Cuyo  
República Argentina  
[rgomeztorre@usal.es](mailto:rgomeztorre@usal.es)