



Autor:
Ralph Sánchez Yaringaño

LA EVOLUCIÓN DEL CONSUMO COLABORATIVO: CASO DEL ALOJAMIENTO COMPARTIDO

LA EVOLUCIÓN DEL CONSUMO COLABORATIVO: CASO DEL ALOJAMIENTO COMPARTIDO

The evolution of Collaborative Consumption The Case of Shared Accommodation

Ralph Sánchez Yaringaño¹.

SUMARIO:

- I. Introducción.
- II. De la informalidad a la regulación progresiva desde la perspectiva europea.
- III. Principales cambios en el consumo colaborativo.
- IV. Caso Airbnb en Madrid.
- V. Caso Airbnb en Perú.
- VI. Conclusiones.
- VII. Apreciación Personal.

Resumen

El artículo se centra en identificar los nuevos criterios que se abordan desde el derecho de consumo sobre la evolución del consumo colaborativo desde el 2017 a la fecha. En tal sentido, se pone especial énfasis en el caso del alojamiento compartido como el modelo de Airbnb como ejemplo de la transformación del consumo colaborativo. Desde una mirada del derecho comunitario europeo se centra en un caso de regulación en Madrid España, y sobre los retos de importar dichos modelos en la legislación peruana.

Se demuestra que el consumo colaborativo ya no es sinónimo de una sociedad más solidaria y colaboracionista como se pensó en un inicio. Por el contrario, en el caso de la expansión del alojamiento de corta duración se reconoce una distorsión del modelo de negocio habitual, rompiendo con el paradigma de una relación diferenciada, como parte de un mercado redistributivo.

Palabras clave

Consumo colaborativo/ alojamiento compartido/ Protección al consumidor/ Airbnb

Abstract

The article focuses on identifying the new criteria addressed by consumer law regarding the evolution of collaborative consumption from 2017 to the present. In this regard, special emphasis is placed on the case of shared accommodation—using the Airbnb model as an

¹ Profesor de Derecho Constitucional en la Universidad Científica del Sur. Lima, Perú. Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Maestro en Negocios, Competencia y Regulación por la Universidad Libre de Berlín– Alemania. Abogado Especializado en Derecho Administrativo, Gestión Pública, Derecho de la Competencia y Protección al Consumidor. Actualmente, presidente de la Comisión de Asuntos Jurídicos del concejo de la Municipalidad distrital de La Molina. Correo de contacto: rsanchezyaringano@gmail.com

example—illustrating the transformation of collaborative consumption. From the perspective of European Community law, the study focuses on a case of regulation in Madrid, Spain, and on the challenges of incorporating such models into Peruvian legislation.

It is demonstrated that collaborative consumption is no longer synonymous with a more supportive and collaborative society as initially thought. On the contrary, in the case of the expansion of short-term accommodation, a distortion of the usual business model is recognized, breaking with the paradigm of a differentiated relationship as part of a redistributive market framework.

Keywords

Collaborative consumption / Shared accommodation / Consumer protection / Airbnb

I. INTRODUCCIÓN

En el año 2017 tuve la oportunidad de escribir en la edición N° 72 de esta prestigiosa revista sobre la “Era de los consumidores por aplicación”. En aquel entonces, en pleno auge de los aplicativos móviles, correspondía analizar la dinámica de consumo en el marco del “Consumo colaborativo”.

Ocho años después, muchos casos iniciales de “consumo colaborativo” han pasado a ser, en su mayoría, oficios especializados. Así, tenemos taxistas profesionales que manejan más de un aplicativo, inmobiliarias que compran departamentos para integrarlos a oferta de alojamientos de estancia corta de “Airbnb”, así como cocinas de autor “altamente especializadas” como “Dark kitchen”, donde no se invierte en un local físico, pero se traslada la experiencia sofisticada a través del “delivery”.

Así, el consumo colaborativo, entendido como una forma racional, eficiente y solidaria de consumo a través de la tecnología, pasó a ser de una plataforma solidaria a una plataforma de alta especialización sobre un segmento del mercado. Esta alta especialización ha llevado a una mayor regulación del mercado, lo cual ha traído mayores pronunciamientos por parte de las autoridades en materia de Protección al Consumidor, tanto a nivel internacional como en el Perú.

En efecto, en menos de una década, el fenómeno del consumo colaborativo ha pasado de operar en un espacio prácticamente desregulado² a estar sujeto a normas específicas que refuerzan la protección de los consumidores. Este artículo analiza, desde el punto de vista del derecho del consumidor de servicios de alojamiento, los principales cambios observados entre 2017 y la actualidad (2025), haciendo hincapié en el caso del alojamiento colaborativo (Airbnb).

II. DE LA INFORMALIDAD A LA REGULACIÓN PROGRESIVA DESDE LA PERSPECTIVA EUROPEA

El concepto consumo colaborativo fue utilizado por primera vez por Marcus Felson y Joe L. Spaeth en 1978. Posteriormente es retomado por Ray Algar en 2007. Pero fue a partir de

² Evidentemente bajo la tutela del Código de Protección y Defensa del consumidor, el cual establece criterios de idoneidad y garantías legales, explícitas e implícitas.

2010 que se populariza con las aportaciones de Botsman y Rogers en su libro “Lo que es mío es tuyo: el auge del consumo colaborativo” (Botsman, 2015)³.

En el 2016, la comisión europea señalaba lo siguiente: “Los prestadores de servicios solo deberían estar obligados a obtener autorizaciones o licencias cuando sea estrictamente necesario para alcanzar los objetivos de interés público pertinentes”. Las prohibiciones absolutas de una actividad solo deberían imponerse como último recurso. Asimismo, indicaba que las plataformas colaborativas no deben estar sujetas a autorizaciones o licencias si solo actúan como intermediarios entre los consumidores y aquellos que ofrecen el servicio en cuestión (por ejemplo, servicios de transporte o de alojamiento). Por tal motivo, la propia autoridad comunitaria exhortaba a los Estados miembros a diferenciar entre los ciudadanos que ofrecen un servicio de manera ocasional y los proveedores que actúan como profesionales, por ejemplo, mediante el establecimiento de umbrales basados en el nivel de actividad” (De prensa, 2016)⁴.

En tal sentido, la Comisión Europea liberaba de responsabilidad a las empresas inmersas en plataformas de consumo colaborativo por la información que almacenan en nombre de los que ofrecen un servicio. Sin embargo, no quedaban exentas de responsabilidad por los servicios que ofrecen ellas mismas, por ejemplo, servicios de pago. La Comisión animaba a las plataformas colaborativas a que sigan adoptando medidas voluntarias para luchar contra los contenidos ilegales en Internet y para aumentar la confianza.

En el 2017, muchas plataformas digitales que facilitaban el consumo colaborativo (como Uber, Airbnb, globo, etc.) operaban en una “zona gris” legal. Se consideraban meras intermediarias y no asumían responsabilidad frente al consumidor. La normativa no contemplaba reglas específicas para este tipo de modelos, y la tradicional relación de consumo entre consumidores y proveedores se veía en un modelo discutido, porque una figura intermediaria era el actor principal, frente a un proveedor casi invisible frente al consumidor.

En los últimos años, los organismos europeos se han alejado del discurso inicial, donde sostenían que la economía colaborativa constituía una oportunidad para los consumidores, los emprendedores y las empresas. Es más, se instaba a los Estados miembros de la Unión que se evite una reglamentación interna que fragmente el mercado único en función de pautas nacionales, o incluso locales⁵. Sin embargo, ante un consumo colaborativo desmesurado y desbordado se han impuesto nuevas reglas desde el derecho comunitario.

Desde el 2024, el nuevo Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo, ha impuesto obligaciones claras de diligencia, transparencia e información para estas plataformas, obligándolas a asumir un rol más activo en la protección de los consumidores. En efecto, el nuevo Reglamento de Servicios Digitales introduce obligaciones de diligencia debida de los prestadores de servicios intermediarios técnicos de Internet, publicidad y transparencia informativa, requisitos de notificación y actuación sobre los contenidos, medidas de

³ Héctor Ruiz Ramírez y Bárbara Ruiz Rodríguez (2018): “Consumo colaborativo: confianza, sustentabilidad y protección del consumidor.”, Revista Contribuciones a la Economía (abril-junio 2018).

⁴ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_16_2001

⁵ “Una agenda europea para la economía colaborativa”. 8 de mayo de 2025 18:30. Disponible en: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/es/ip_16_2001/IP_16_2001_ES.pdf

suspensión, acceso de los investigadores a los datos de las plataformas, alertadores de confianza, gestión de riesgos para grandes plataformas principalmente (Barrio, 2024)⁶.

Esto se materializa principalmente en:

- i. Combatir los contenidos ilícitos (noticias falsas, propaganda, incitación al odio, acoso y abuso a menores), reaccionar rápidamente ante ellos y permitir que los usuarios alerten de dichos contenidos. (Unión Europea, 2022, art. 80)⁷
- ii. Luchar contra la venta de productos y servicios ilícitos.
- iii. Utilizar herramientas de moderación de contenidos que incluyan la opción de impugnar las decisiones cuando se elimine contenido de los usuarios o se restrinja el acceso a este.
- iv. Aumentar la transparencia para los usuarios en relación con las condiciones generales y el modo en que los algoritmos recomiendan contenidos. (Unión Europea, 2022, art. 81)
- v. Prohibir la publicidad dirigida a menores y el uso de datos personales sensibles para personalizar los anuncios publicitarios (género, orientación sexual, raza, religión o convicciones políticas) (Unión Europea, 2022, art. 80).
- vi. Prohibir los «patrones oscuros», es decir, las interfaces engañosas diseñadas deliberadamente para, por ejemplo, conseguir que los usuarios se suscriban a servicios sin darse cuenta (Unión Europea, 2022, art. 84).

El nuevo reglamento incluye a todas las empresas de servicios intermediarios en línea que conecten a los usuarios con contenidos, productos y servicios en el mercado único de la Unión Europea, con independencia de si están establecidas dentro o fuera de la Unión, de conformidad con lo indicado en la plataforma de la propia entidad (Consejo Europeo y Consejo de la Unión Europea, 2024)⁸. Asimismo, destaca que deben cumplir el Reglamento de Servicios Digitales: mercados en línea, redes sociales, plataformas de intercambio de contenido, plataformas de reservas de viaje, entre otras.

Estos son algunos de los requisitos adicionales que el Reglamento de Servicios Digitales introduce para dichas empresas:

- i. Establecer planes de reducción, sujetos a auditorías, de los riesgos sistémicos que plantean, como la desinformación, la manipulación durante procesos electorales, la ciber violencia contra las mujeres o el abuso a menores (Unión Europea, 2022, art. 92),
- ii. compartir datos con investigadores y autoridades y,
- iii. permitir que los usuarios decidan si desean recibir recomendaciones personalizadas y, en caso afirmativo, cómo (por ejemplo, que no se basen en sus búsquedas en línea).

⁶ El Reglamento Europeo de Servicios Digitales ya está en vigor: ¿y ahora qué? 31 de julio de 2025 19:32. Disponible en: <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-innovacion-legal/el-reglamento-europeo-de-servicios-digitales-ya-esta-en-vigor-y-ahora-que/>

⁸ “Reglamento de Servicios digitales” del Consejo de la Unión Europea. 13 de agosto de 2025, 18:34. Disponible en: <https://www.consilium.europa.eu/es/policies/digital-services-act/>

III. PRINCIPALES CAMBIOS EN EL CONSUMO COLABORATIVO

Antes de 2025, los consumidores muchas veces no sabían si contrataban con un empresario o un particular, lo que dificultaba hacer valer derechos básicos como el desistimiento o las garantías legales. Actualmente, muchas legislaciones obligan a que las plataformas informen de manera clara si el proveedor actúa como empresario o como particular, y cuáles son las consecuencias para el consumidor (Unión Europea, 2019)⁹. Lo anterior, implica mayor transparencia en la información que se comparte por parte de la empresa especializada en consumo colaborativo.

En 2017, las plataformas declinaban cualquier responsabilidad en caso de cancelaciones, accidentes o productos defectuosos, remitiendo al consumidor directamente al proveedor.

En la actualidad, gracias a reformas normativas y a la jurisprudencia, se ha fortalecido la responsabilidad solidaria o subsidiaria de las plataformas, especialmente cuando promocionan activamente los servicios o no verifican adecuadamente la identidad de los proveedores. Asimismo, muchas plataformas han implementado sistemas internos de resolución de reclamaciones, en línea con las obligaciones del Reglamento (UE) 2019/1150. Ello implica que, ahora las empresas de consumo colaborativo asumen una responsabilidad al ofrecer mecanismos de reclamación, los cuales las colocan como responsables al igual que cualquier otro proveedor del mercado.

Por otro lado, la Unión Europea ha intensificado la normativa en materia de protección de datos, a través del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) —Reglamento (UE) 2016/679— lo cual marcó un cambio sustancial en 2018, obligando a las plataformas a garantizar mayor transparencia en el tratamiento de datos, permitiendo a los usuarios acceder a su información, y limitar el uso de perfiles automatizados para fines comerciales. Una consecuencia importante es que la empresa especializada en consumo colaborativo tiene mayores responsabilidades frente a los consumidores, no solo desde la perspectiva del derecho al consumidor, sino también desde el derecho a la Protección de datos y transparencia algorítmica.

Asimismo, en el 2025, la tendencia a cuasi desaparición de la figura de la empresa “intermediaria” se ha profundizado, exigiendo que las plataformas expliquen cómo funcionan los algoritmos que priorizan productos o servicios, reforzando el control del consumidor sobre su información personal, lo cual implica mayor responsabilidad incluso, como si se tratara de un proveedor de alojamiento convencional, siendo las empresas de consumo colaborativo agente de estándares más complejos de interacción, y por ende de responsabilidad frente a sus consumidores. En efecto, hoy plataformas como booking o Airbnb que no son meros catálogos, sino que actúan como plataformas que garantizan información debida, gestión de reclamos, idoneidad y hasta resarcimiento en casos de incumplimientos contractuales.

Del mismo modo, las plataformas de consumo colaborativo trabajan con una dinámica de puntuación y opiniones de usuarios, lo cual implica un deber de autenticidad, caso contrario no solo podrían estar ante una infracción en materia de consumidor, sino también siendo pasible de multas bajo la normativa de represión a la competencia desleal. En el año 2017, las valoraciones y reseñas carecían de mecanismos efectivos para garantizar la autenticidad de las valoraciones de consumidores. Actualmente, muchas jurisdicciones

⁹ Ver Directiva (UE) 2019/2161.

prohíben expresamente las reseñas falsas o inducidas y obligan a las plataformas a informar si las opiniones publicadas provienen de consumidores que realmente han utilizado el bien o servicio (Unión Europea, 2019)¹⁰.

Finalmente, se debe tener presente que el consumo colaborativo en el rubro de alojamiento temporal y compartido surgió con un discurso vinculado a la sostenibilidad, y a una dinámica solidaria que abría el espectro del mercado, sin embargo, sin medidas palpables de protección. Recientemente las políticas de consumo han incorporado medidas concretas que refuerzan este aspecto. Ejemplo de ello es el impulso del “derecho a la reparación” y el fomento de modelos basados en la reutilización y el intercambio, que se alinean con los objetivos de la economía circular (European Commission, 2020)¹¹.

En efecto, la Unión Europea ha regulado sobre la necesidad que los Estados regulen internamente sobre la reparación y la reutilización de los bienes adquiridos por los consumidores al margen de la responsabilidad existente del vendedor establecida por la Directiva (UE) 2019/771. Claramente, la reutilización, reparación y conservación de bienes, así como la maximización de costos fue el discurso inicial del mercado de consumo colaborativo de alojamientos compartidos. Hoy la dinámica más allá del discurso exige un compromiso real y tangible por parte de las empresas inmersas en el consumo colaborativo de alojamiento de corta estancia.

IV. CASO AIRBNB EN MADRID

En el contexto español, el fenómeno del consumo colaborativo —representado paradigmáticamente por plataformas como Airbnb— ha sido objeto de un creciente proceso de regulación destinado a compatibilizar el interés económico, el derecho a la vivienda, la defensa de los consumidores y la protección del entorno urbano.

Este es un caso interesante sobre cómo una plataforma de consumo colaborativo reconoce fallas en el sistema y propone opciones de mejora¹². Así, en noviembre de 2024 la empresa emite una carta dirigida al alcalde de Madrid donde detallan algunas soluciones para la regulación del alojamiento colaborativo, sobre todo frente al aumento sustancial de los precios de alquiler en Madrid en los últimos años¹³.

En principio, Airbnb ha señalado que, no hay una relación causal directa entre el aumento sustancial de los precios de alquiler en Madrid en los últimos años y el desarrollo de los alojamientos de alquiler de corta duración. “Acorde con los últimos datos publicados por el INE de España, los alojamientos de alquiler de corta duración en Madrid representan menos del 1% del parque total de viviendas en la ciudad”¹⁴.

¹⁰ Ver {{Directiva (UE) 2019/2161}}.

¹¹ Ver {{Nuevo Plan de Acción para la Economía Circular, COM (2020) 98 final}}.

¹² <https://news.airbnb.com/es/airbnb-propone-nuevas-soluciones-para-regular-el-alquiler-de-corta-duracion-en-madrid-y-preservar-las-comunidades-locales/>

¹³ <https://news.airbnb.com/es/airbnb-propone-nuevas-soluciones-para-regular-el-alquiler-de-corta-duracion-en-madrid-y-preservar-las-comunidades-locales/>

¹⁴ “Airbnb propone nuevas soluciones para regular el alquiler de corta duración en Madrid y preservar las comunidades locales”. Publicado en noviembre 2024. Visto el 31 de julio de 2025, 20:00 horas. Disponible en: <https://news.airbnb.com/es/airbnb-propone-nuevas-soluciones-para-regular-el-alquiler-de-corta-duracion-en-madrid-y-preservar-las-comunidades-locales/>

Asimismo, Airbnb afirma que más de la mitad de los alojamientos de alquiler de corta duración en la ciudad se encuentran repartidos por 20 barrios fuera del distrito Centro, que representan no más del 1,2% del total de viviendas en esas áreas (Airbnb, 2024). Con ello, la empresa líder en alojamiento colaborativo busca deslindar cualquier tipo de responsabilidad en el incremento del costo de la vivienda, así como autor de un proceso de gentrificación de barrios en Madrid como parte de la ola turística que acecha la ciudad, lo cual trae como consecuencia en el encarecimiento de la vivienda en desmedro de los residentes.

Dicho esto, parece evidente que Madrid presenta una diferencia entre la oferta de vivienda y la real demanda, la cual es ocasionada no solo por el turismo sino también por la migración que ha experimentado la ciudad. Así, Airbnb señaló que, "las medidas que se han planteado por parte del actual gobierno no abordan los desafíos subyacentes en la vivienda, ya que el porcentaje de alojamientos turísticos en la mayoría de los barrios de Madrid es mínimo y no tiene un impacto significativo en el mercado de la vivienda", pese al déficit de proyectos de construcción de viviendas y viviendas vacías. En tal sentido, Airbnb señala que, entre 2015 y 2023, el número de nuevos hogares en Madrid se duplicó en comparación con las unidades residenciales construidas, dejando un vacío de más de 54.000 viviendas necesarias para cumplir con esa demanda (Airbnb, 2024)¹⁵.

Por ello, Airbnb propuso alternativas amigables de regulación a la administración madrileña, de cara a ser parte de una solución integral, para evitar una satanización a su modelo de negocio. Ante ello propuso lo siguiente¹⁶:

- En el distrito Centro, donde la densidad de alojamientos de alquiler de corta duración es mayor, Airbnb sugiere permitir únicamente nueva oferta de anfitriones ocasionales, es decir, de aquellos que alquilan de manera ocasional su residencia principal o incluso una habitación en su propia casa, mientras están en ella. Esto no elimina las unidades del mercado, ya que son viviendas principales.
- Favorecer la colaboración efectiva entre Airbnb y el Ayuntamiento de Madrid para garantizar la implementación armonizada de la reciente normativa europea sobre alquileres de corta duración, cuya ambición es asegurar un entorno más justo y aumentar la transparencia de datos que permita a las administraciones públicas tomar mejores decisiones.
- Trabajar estrechamente con las autoridades turísticas de la ciudad para fomentar la dispersión del turismo, dentro de la propia ciudad y desde la ciudad a las zonas rurales, más allá de los destinos tradicionales y de las fechas con mayor afluencia.
- Dispositivos de ruido obligatorios. En Madrid, más de 3.500 VUTs tienen instalado un sensor para monitorizar el ruido y el promedio de alertas de ruido por dispositivo es menos de un 1%, que se resuelven en menos de una hora.

Airbnb ha señalado que, la regulación que ha buscado culpar a los alquileres de corta duración han traído consecuencias económicas no deseadas, y han respondido a una política populista, antes que a una solución real del problema de la vivienda. Los casos de Nueva York o Escocia son ejemplos de sobre regulación en el consumo colaborativo de vivienda, donde normativas desproporcionadas sobre alojamientos de alquiler de corta duración, repercuten en la economía local sin corregir el problema de fondo, esto es el desequilibrio en el acceso a la vivienda (Airbnb, 2024).

¹⁵ Airbnb, 2024

¹⁶ Airbnb, 2024

A pesar de ello, el gobierno local de Madrid ha regulado el consumo colaborativo del alojamiento compartido. En primer lugar, destaca la obligación, vigente desde el 1 de julio de 2025, de la inscripción de todo alojamiento turístico en un Registro Único de Arrendamientos Turísticos, que genera un código identificativo obligatorio. Las plataformas intermediarias (como Airbnb o Booking) están legalmente obligadas a verificar la existencia de dicho registro y retirar, en el plazo máximo de 48 horas, aquellos anuncios que carezcan de licencia o cuyo código resulte inválido. En buena cuenta, se pone una carga a las plataformas, donde su rol deja de ser la de una mera plataforma intermediaria, sino que es prácticamente una certificadora del alojamiento legalmente apto.

A ello se suma la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (en vigor desde el 3 de abril de 2025), que establece la necesidad de contar con el acuerdo favorable de, al menos, el 60 % de los propietarios del edificio para destinar una vivienda a alquiler turístico. Asimismo, los anfitriones deben cumplir con el deber de registro de huéspedes en el sistema estatal SES.HOSPEDAJES, conforme al Real Decreto 933/2021.

La regulación de Airbnb y de las viviendas de uso turístico en Madrid constituye hoy un claro ejemplo de cómo el ordenamiento jurídico español intenta equilibrar la libertad de empresa y el derecho de los consumidores con la necesidad de proteger la vivienda como bien esencial, la convivencia ciudadana y la sostenibilidad urbana. La intervención coordinada del legislador estatal, la administración autonómica, los ayuntamientos y los tribunales han configurado un régimen jurídico cada vez más restrictivo y protector del interés general, en línea con las tendencias regulatorias observadas en otras grandes capitales europeas.

V. CASO AIRBNB EN PERÚ

En el Perú, la regulación del alojamiento de corta duración no ha sido ajena de una tentación reguladora por parte del legislador. Como parte de la tradición importadora del ordenamiento jurídico peruano, las innovaciones europeas han sido óbice para que surjan propuestas que busquen imponer mayores responsabilidades a las plataformas como Airbnb.

Sin lugar a duda, la experiencia en el mercado nos ha llevado a alejarnos de la tesis de que "en un mercado de intercambios entre pares, los intermediarios se vuelven intrascendentes" (Rodríguez, G. 2016: p.86)¹⁷. En efecto, hace ocho años se partía de la premisa que la relación de consumo tradicional había migrado de una dinámica basada en la propiedad a una basada en el uso. No obstante, las experiencias han demostrado que las ventajas del consumo colaborativo se han tornado no siempre en experiencias circunstanciales y compartidas sino en negocios de largo aliento.

En el Congreso de la República se ha presentado un nuevo proyecto de ley que busca poner orden al creciente mercado del alquiler temporal de inmuebles con fines turísticos. Se trata del **Proyecto de Ley N.º 9084/2024-CR** (Ley de Alquiler Turístico Temporal, 2024)¹⁸, una propuesta que plantea reglas claras para esta actividad.

¹⁷ Rodríguez García, Gustavo: "Saliendo de la isla: superando un sistema de Protección al Consumidor en guerra consigo mismo" Editorial Jurídica Themis (2016)

¹⁸ Proyecto de Ley N.º 9084/2024-CR "Ley de Alquiler turístico Temporal" publicado en el portal del Congreso de la República del Perú, visto el 31 de julio de 2025, 20:10. Disponible en: <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/MjIwMzcw/pdf>

El proyecto define el alquiler turístico temporal como la oferta de alojamiento por ejemplo, una habitación, departamento o casa por un plazo máximo de 30 días, renovables por otros 30. Esta modalidad se diferencia del arrendamiento tradicional regulado por el Código Civil, que contempla plazos más largos y otro tipo de condiciones.

Uno de los puntos clave de la iniciativa es el registro obligatorio ante el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (Mincetur) para quienes deseen ofrecer este servicio. Este registro exigirá información básica como la identidad del solicitante, detalles del inmueble y declaraciones juradas sobre el estado de las instalaciones y las condiciones de seguridad, entre otros requisitos. Además, se ha dejado claro que no se requerirán licencias de funcionamiento adicionales, lo que busca facilitar la formalización de la actividad sin volverla inaccesible.

Para COMEX esta propuesta intenta encontrar un equilibrio, pero no es la primera vez que el Congreso aborda el tema¹⁹. En 2022, otro proyecto de ley el N° 5467/2022-CR propuso regular directamente a las plataformas digitales que intermedian en estos alquileres, tratándolos de manera similar a los servicios de hospedaje. El problema, señalan varios especialistas, es que **equiparar el alquiler temporal con el hospedaje tradicional podría generar exigencias desproporcionadas**, como la obligación de ofrecer limpieza diaria o custodia de objetos, lo cual no corresponde a la naturaleza de estos alquileres²⁰.

De aplicarse regulaciones como esta, se corre el riesgo de imponer costos excesivos a quienes ofrecen alojamiento temporal y de desincentivar a las plataformas digitales que hoy son una parte esencial del turismo moderno. Sin embargo, cuando uno ingresa a plataformas como Airbnb o booking puede verificar que existen algunas propuestas con apariencia de consumo colaborativo que no necesariamente resultan siendo tales.

Actualmente, el Decreto Supremo N° 001-2015-MINCETUR reglamenta los servicios de hospedaje en el Perú, y claramente distingue a los albergues, apart hotel, hostales y hoteles, y exige que, los establecimientos de hospedaje, independientemente de su clase y/o categoría, durante su funcionamiento deben mantener los requisitos de infraestructura, equipamiento, servicio y personal establecidos en la normativa.

Adicionalmente, los servicios de hospedaje en el Perú tienen el deber de contar con una licencia de funcionamiento, exigencia que no se da en el consumo colaborativo porque su tratamiento es considerado como un alojamiento temporal, casi eventual y esporádico partiendo de una premisa redistributiva y solidaria. Sin embargo, es innegable que existen alojamientos de corta duración que han salido del esquema redistributivo y solidario, y han pasado a ser un negocio de hospedaje, con departamentos adquiridos para dicha finalidad, desnaturalizando su rasgo "colaborativo".

Este hecho no puede pasar inadvertido por parte de las plataformas, quienes con años en el mercado reconocen perfectamente a anfitriones que han convertido su actividad en negocio habitual y lucrativo.

¹⁹ Comex Perú. "ALQUILER TURÍSTICO TEMPORAL: PROPUESTA DE REGULACIÓN" Publicado octubre 2024. Disponible en: <https://www.comexperu.org.pe/articulo/alquiler-turistico-temporal-propuesta-de-regulacion>

²⁰ Comex Perú. "ALQUILER TURÍSTICO TEMPORAL: PROPUESTA DE REGULACIÓN" Publicado octubre 2024. Disponible en: <https://www.comexperu.org.pe/articulo/alquiler-turistico-temporal-propuesta-de-regulacion>

En ese sentido, tenemos empresas “camufladas” de alojamientos bajo esquema de consumo colaborativo que podrían estar incurriendo en violación de normas, lo cual implica una responsabilidad de la plataforma al facilitar una situación adversa al ordenamiento jurídico.

Por ende, sí resulta indispensable que el INDECOPI pueda sentar criterios más actualizados, y no dejar que sea el legislador que sobre regule situaciones que pueden ser fácilmente advertidas por la autoridad de consumo.

A la fecha, el INDECOPI no ha generado mayor jurisprudencia sobre el alojamiento de corta duración, pero sí se ha pronunciado sobre las plataformas de consumo colaborativo, generalmente sobre las aplicaciones de taxis. Así, la Sala Especializada en Protección al Consumidor ha señalado en la Resolución N° 1235-2024/SPC-INDECOPI que, para comprender el funcionamiento de las plataformas colaborativas, es necesario partir del concepto de la llamada economía compartida o colaborativa “EC”, que puede ser descrita como una nueva modalidad de producción e intercambio de bienes y servicios a través de plataformas digitales:

(...) “La EC es un término general con una serie de significados, a menudo utilizados para describir la actividad económica y social que implica, en la mayoría de los casos, transacciones en línea. Originalmente nacido de la comunidad de código abierto para referirse a la compartición entre pares de acceso a bienes y servicios, el término se utiliza a veces en un sentido más amplio para describir cualquier transacción de venta que se realiza a través del mercado en línea, incluso las que son del negocio al consumidor (B2C, por sus siglas en inglés, business to customer) en lugar de P2P”

La Sala ha precisado que, “el término «economía colaborativa» se refiere a modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares. Para la Sala la economía colaborativa implica a tres categorías de agentes i) prestadores de servicios que comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias — pueden ser particulares que ofrecen servicios de manera ocasional (pares) o prestadores de servicios que actúen a título profesional (prestadores de servicios profesionales); ii) usuarios de dichos servicios; e iii) intermediarios que —a través de una plataforma en línea— conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos (plataformas colaborativas). Por lo general, las transacciones de la economía colaborativa no implican un cambio de propiedad y pueden realizarse con o sin ánimo de lucro.”

Como puede apreciarse, la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI se ha quedado estancada en el tiempo, puesto que todavía cree que el consumo colaborativo puede ser sin ánimo de lucro. Ello, no implica que no se reconozca la responsabilidad de las plataformas.

Sin embargo, al revisar la definición, la Sala concibe a las plataformas de consumo colaborativo como servicios ocasionales e intermediarios, lo cual no es una definición vigente que propias plataformas reconozcan como tal, puesto que las mismas son plenamente conscientes de su rol activo en el mercado, y su responsabilidad frente a los consumidores

ante eventualmente incumplimientos por parte de sus ofertantes, y anfitriones (en el caso del servicio de hospedaje).

VI. CONCLUSIONES

En primer término, debemos señalar que, el consumo colaborativo no es sinónimo de una sociedad más solidaria y colaboracionista como se pensaba. Por el contrario, se evidencia que la expansión del alojamiento de corta duración puede implicar un modelo de negocio habitual, rompiendo con el paradigma de una relación diferenciada, como parte de un mercado redistributivo.

Las plataformas de consumo colaborativo, especialmente en los casos de alojamiento de corta duración no son meras intermediarias, y ellas mismas han entendido su rol dentro de la relación de consumo. Por tal motivo, la propia empresa Airbnb se ha mostrado a favor de una regulación, e incluso ha mostrado predisposición de colaborar con autoridades locales para evitar una sobre regulación que imponga responsabilidades ajenas, como el encarecimiento de la vivienda en Madrid.

En el caso europeo, el consumo colaborativo ha pasado de un escenario caracterizado por la falta de regulación a un marco normativo más robusto que prioriza la transparencia, la responsabilidad de las plataformas y la protección de los consumidores. Esta evolución busca equilibrar la innovación tecnológica con los derechos básicos de quienes participan en estos mercados digitales.

En el caso peruano, no tenemos precedentes relevantes sobre el consumo colaborativo en alojamiento de corta duración, pero sí sobre las plataformas de consumo colaborativo. La Sala Especializada define el término «economía colaborativa» como un modelo de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares.

La definición de la Sala es bastante reduccionista y no va en sintonía con las propuestas normativas desde el legislativo, toda vez el rol de las plataformas no se limitan a interconectar proveedores con los consumidores finales, sino que hoy son actores activos, y garantes.

Así, en el caso del hospedaje de corta duración, las plataformas virtuales son responsables de:

- Responder por alojamientos legalmente aptos para los consumidores.
- Cautelar que los anuncios de sus plataformas sean reales y que se cumpla con los ofrecimientos establecidos.
- Ofrecer devoluciones si no se cumple con la idoneidad del servicio ofrecido en sus plataformas.
- Atender reclamos y quejas respecto del servicio ofrecido por sus usuarios y ofertantes de espacios de corta duración.
- No imponer cláusulas abusivas en sus contratos, que las exima de responsabilidad por incumplimientos por parte de sus ofertantes, y peor aún desvincular su responsabilidad frente a denuncias ante la autoridad de consumo.

VII. APRECIACIÓN PERSONAL

El consumo colaborativo de corta duración no necesita una sobre regulación, siempre y cuando la autoridad de consumo establezca lineamientos claros sobre la responsabilidad administrativa de las plataformas frente a los consumidores.

No necesitamos “copiar” modelos extranjeros que pretenden responsabilizar de la problemática de la escasez de vivienda, a las plataformas de consumo colaborativo. Sin embargo, tampoco se puede desconocer que las propias plataformas son conscientes de su impacto en el rubro de alojamientos, y que algunas prácticas podrían ser desleales, puesto que el alojamiento en el Perú tiene una regulación especial contemplada en el Decreto Supremo N° 001-2015-MINCETUR.

En efecto, si la plataforma de consumo colaborativo busca “camuflar” hospedajes que encajan en la regulación del Decreto Supremo N° 001-2015-MINCETUR, entonces claramente deben ser sancionados por incumplimiento normativo, puesto que el halo de “colaborativo” no debe ser excusa para una eventual violación de normas, y menos aún para un sistema que lejos de ser solidario, termina siendo altamente lucrativo.

BIBLIOGRAFÍA

- “Airbnb propone nuevas soluciones para regular el alquiler de corta duración en Madrid y preservar las comunidades locales”. Publicado noviembre 2024. Visto el 31 de julio de 2025, 20:00 horas. Disponible en: <https://news.airbnb.com/es/airbnb-propone-nuevas-soluciones-para-regular-el-alquiler-de-corta-duracion-en-madrid-y-preservar-las-comunidades-locales/>
- Barrio, M. (2024, mayo 19). El Reglamento Europeo de Servicios Digitales ya está en vigor: ¿y ahora qué? abogacía española consejo general.
- <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-innovacion-legal/el-reglamento-europeo-de-servicios-digitales-ya-esta-en-vigor-y-ahora-que/>
- Comex Perú. “ALQUILER TURÍSTICO TEMPORAL: PROPUESTA DE REGULACIÓN” Publicado octubre 2024. Disponible en: <https://www.comexperu.org.pe/articulo/alquiler-turistico-temporal-propuesta-de-regulacion>
- De prensa, Z. (2016, enero 6). Una Agenda Europea para la economía colaborativa. Comisión europea.
- European Commission. (2020, 11 de marzo). A new Circular Economy Action Plan: For a cleaner and more competitive Europe (Comunicado COM 2020 98 final). https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_16_2001
- LEY DE ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO, (2024) (testimony of Carlos Ernesto Bustamante Donayre). <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/MjJwMzcw/pdf>
- Proyecto de Ley N° 9084/2024-CR “Ley de Alquiler turístico Temporal” publicado en el portal del Congreso de la República del Perú, visto 31 de julio de 2025, 20:10.

Disponible en: <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/MjlwMzcw/pdf>

- Proyecto de ley que regula las empresas administradoras de plataforma tecnológica de intermediación del servicio de hospedaje y creación del registro nacional, (2023) (Guido Bellido Ugarte). <https://app.bibguru.com/p/b513570f-e2ff-4d51-ad34-2097fc5f4821>
- Ramírez y Bárbara Ruiz Rodríguez, H. R. (Ed.). (2018). Consumo colaborativo: confianza, sustentabilidad y protección del consumidor (Vol. 15, Número 2). Revista Académica: contribuciones a la economía.
- Rodríguez García, Gustavo: "Saliendo de la isla: superando un sistema de Protección al Consumidor en guerra consigo mismo" Editorial Jurídica Themis (2016)
- Servicios Digitales, ¿qué es el Reglamento. (2024, febrero 20). ¿Qué es el Reglamento de Servicios Digitales? consejo europeo consejo de la unión europea. <https://www.consilium.europa.eu/es/policies/digital-services-act/>
- Unión Europea. (2019). Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a una mejor aplicación y modernización de las normas de protección de los consumidores. Diario Oficial de la Unión Europea, L 328, 7–28.
- Unión Europea. (2022). Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales). Diario Oficial de la Unión Europea, L 277, 1-102. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:32022R2065>