

REPUBLICA DOMINICANA

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA

-UNIBE-



FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS

**Regulación Jurídica de Airbnb en República Dominicana: Un Enfoque sobre Libertad de Competencia y Consideraciones Tributarias**

Trabajo de grado para optar por el título de:

Licenciatura en Derecho.

**Sustentante:**

Leny Franchesca Gomez Rivas

**Asesor de Contenido**

Georgina Daville Z.

**Asesor Metodológico**

Oscar Valdez, M. A.

## INDICE

<b>TEMA</b> .....	<b>4</b>
<b>JUSTIFICACION DEL PROBLEMA:</b> .....	<b>5</b>
<b>DELIMITACION DEL TEMA</b> .....	<b>7</b>
1. Delimitación temporal .....	7
2. Delimitación espacial .....	8
3. Delimitación sustantiva .....	8
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	<b>9</b>
1. Interrogantes claves.....	<b>10</b>
<b>MARCO TEORICO:</b> .....	<b>11</b>
1. Breve referencia a estudios anteriores sobre el tema .....	11
2. Desarrollo teórico atinentes al tema.....	12
3. Definición de términos básicos:.....	13
<b>HIPOTESIS</b> .....	<b>15</b>
<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>16</b>
1. Objetivo general:.....	16
2. Objetivos específicos: .....	16
<b>METODOLOGÍA</b> .....	<b>17</b>
1. Tipo de investigación .....	17
2. Métodos .....	17
<b>INTRODUCCIÓN:</b> .....	<b>18</b>
<b>CAPITULO I: HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE LA PLATAFORMA AIRBNB HASTA LA ACTUALIDAD Y LAS REGULACIONES JURÍDICAS</b> .....	<b>20</b>
1.1. Reseña histórica de los alquileres, las condiciones y obligaciones entre las partes.....	20
1.2. Reseña histórica del nacimiento y evolución de la plataforma de Airbnb ....	24
1.3. Concepto, funcionamiento y dinámica de la plataforma Airbnb a través del tiempo .....	27
<b>1.4. Regulaciones jurídicas de la plataforma de Airbnb en países internacionales (Alcances y obligaciones ante el Estado)</b> .....	<b>33</b>

<b>2. CAPITULO II. ANÁLISIS DE LACERACIÓN A TERCEROS POR LA FALTA DE REGULACIÓN DE AIRBNB EN REPÚBLICA DOMINICANA DESDE EL ENFOQUE DE LA LIBERTAD DE COMPETENCIA;</b>	<b>42</b>
2.1. Reseña histórica de la libertad de competencia en la República Dominicana:	42
2.2. Análisis del sector competitivo de la plataforma digital de Airbnb conforme a su naturaleza y las leyes preexistentes en la República Dominicana.....	48
2.3. De la competencia desleal, y su prohibición dentro del territorio nacional: análisis de las incurrencias de la plataforma Airbnb por la falta de regulación..	53
<b>3. CAPITULO III: POSIBLES IMPLICACIONES TRIBUTARIAS DE LA PLATAFORMA AIRBNB EN CASO DE SER REGULADO CONFORME A LA NORMA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA</b>	<b>58</b>
3.1. La obligatoriedad de contribuir al Estado, los sujetos obligados a contribuir y las exenciones.....	58
3.2. De la regulación tributaria en cuanto a los hoteles, resorts y/o cadenas hoteleras.....	63
3.3. Análisis de la carga tributaria que correspondería aplicarle a la plataforma de Airbnb y definición de los sujetos obligados.....	65
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>76</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>77</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>78</b>

**TEMA.**

El tema elegido para la investigación que ha de constituir el Trabajo de grado para optar por el título de licenciatura en derecho es de “regulación jurídica de Airbnb en Republica Dominicana: Un enfoque sobre liberalidad de Competencia y consideraciones Tributarias”.

## **JUSTIFICACION DEL PROBLEMA:**

Airbed & Breakfast (cama de aire y desayuno), mejor conocido como Airbnb es un proyecto que nace en el año 2007, en virtud de que los fundadores Joe Gebbia y Brian Chesky tenían problemas financieros y el dinero que tenían no alcanzaba para pagar la renta, buscando una alternativa para generar dinero y poder cubrir los gastos de renta transformaron la sala de estar y la convirtieron en una habitación con colchones inflables, aprovechando que se encontraban en la ciudad de San Francisco y que los apartamentos para rentar eran escasos decidieron publicar por la web la renta de este espacio a un bajo costo.

Luego del auge que tuvieron en estas actividades de transformar la sala de estar por habitaciones para que pudiera ser rentado a bajo costo de manera temporal por cualquier persona en San Francisco, los mismos se fueron expandiendo y ya para el 2009 lo que se denominaba “Airbed and breakfast” pasó a llamarse Airbnb de manera resumida y haciendo un nombre más comercial.

Lo cierto que, en el 2019, Forbes reconoció que Airbnb contaba con más de seis millones de anuncios de alojamientos con presencia en 191 países, mediante la modalidad que es conocida hoy en día de que los usuarios suministren un alojamiento acogedor, a buen precio a través de la plataforma que se encargaría de dar seguridad tanto al propietario como al arrendatario de una estadía segura.

Estás actividades de amueblar y condicionar espacios a los fines de ser rentados ha sido una alternativa para millones de usuarios a nivel mundial, siendo esto una actividad fija a la que usuarios han optado por dedicarse a tiempo completo, en

virtud de los beneficios económicos -y en principio libres de gravámenes de impuestos-.

Empero, estas actividades comerciales deben ser vistas desde la óptica del estado, en beneficio de este, de la sociedad, y del usuario, y su alcance debe estar más allá que los lineamientos propios que contiene la plataforma deben estar conforme a la Ley de los estados en los que se encuentran situados, -y solo de esta manera el Estado pudiera ser un ente capaz y con aptitud de definir, dirimir, y solucionar los conflictos derivados de esta actividad comercial.

Desde un enfoque más particular, en la República Dominicana existe una institución denominada Procompetencia, que dentro de sus funciones tiene la defensa de la competencia, siendo este ente el organismo responsable de una competencia efectiva de todos los bienes y servicios suministrados en el territorio Nacional, pero ... ¿Como pudiera esta institución velar por una competencia sana y efectiva de los servicios brindados a través de la plataforma virtual de Airbnb, si estos servicios se encuentran únicamente regularizados por los términos y condiciones que se encuentran previstos en la plataforma?, ¿serían los términos y condiciones de la plataforma suficientes para dirimir los conflictos de competencia derivados de la referida actividad?, ¿Como pudiera intervenir Procompetencia en virtud de un conflicto o a favor de un usuario si esta plataforma no se encuentra regularizada con las disposiciones legales actuales de la República Dominicana?

También es importante establecer que el deber tributario corresponde a todos de conformidad con el Código Tributario dominicano y debe realizarse en proporción a los ingresos y bienes de cada ciudadano, y esta actividad comercial, así como las demás no debería estar exenta de esta carga, sobre todo porque se trata de una

alternativa al alojamiento tradicional que tributa debidamente y por tanto, el comerciante que alternativamente se lucra de estas actividades debe tributar de la manera correcta y en proporción a lo obtenido.

En estos aspectos de competencia y carga tributaria resulta indispensable un análisis a la aplicación de Airbnb en la República Dominicana, a favor del Estado principalmente y en beneficio de la sociedad, y sobre todo siendo este análisis un documento jurídico que estaría disponible al escrutinio público de la clase jurídica para conocer sobre los derechos, y deberes de todos los usuarios que rentan y arrendan a través de la referida aplicación.

## **DELIMITACION DEL TEMA.**

### **1. Delimitación temporal**

Esta investigación se enfocará en el periodo comprendido desde el surgimiento de Airbnb en República Dominicana hasta la fecha actual. La delimitación temporal abarcará desde el año 2014, cuando Airbnb comenzó a ganar relevancia en el país, hasta el presente, considerando la información disponible hasta el corte de conocimiento en enero de 2022.

Durante este periodo, se analizarán los cambios significativos en la operación y popularidad de Airbnb, así como cualquier intento o propuesta de regulación por parte de las autoridades dominicanas. Se explorarán los eventos clave, cambios legislativos o intentos de establecer regulaciones específicas para plataformas de economía colaborativa en el sector de alojamientos.

Es importante destacar que la investigación no se limitará exclusivamente al periodo mencionado, ya que se podrían incluir antecedentes históricos relevantes que influyan en la regulación actual. Sin embargo, el enfoque

principal estará en el periodo específico mencionado para garantizar la relevancia y actualidad de los hallazgos.

## **2. Delimitación espacial**

Se consideran las diversas regiones y distintos turísticos dentro de la República Dominicana, tomando en cuenta las posibles variaciones en la aplicación y percepción de la regulación de Airbnb.

## **3. Delimitación sustantiva**

1. Leyes especiales de los países del Continente Americano en los que ya ha sido regularizado con la normativa nacional la plataforma de Airbnb.
2. Código Tributario de la República Dominicana.
3. Ley 42-08, Sobre la defensa de la competencia.
4. Reglamento de aplicación de la Ley 42-08, sobre la defensa a la competencia.
5. Ley 479-08, sobre sociedades comerciales y empresa.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La plataforma digital de Airbnb, es un aplicación de alcance mundial que se rige por “normas y condiciones” genéricas que no han sido consensuadas previamente con ningún ordenamiento jurídico de los países en los que se ofrece el servicio de arrendamiento a través de estas aplicaciones, y las actividades comerciales realizadas a través de la referida plataforma han sido realizadas al margen de la normativa interna de cada país, ignorando los deberes, derechos y obligaciones a los que deben estar sujetos todas las empresas, sociedades y personas al momento de suministrar un bien o un servicio.

Es bien sabido que el Estado, tiene como deber garantizar una competencia leal, efectiva y sana en las actividades comerciales que se realizan en la nación, sin embargo, no pudiera tener un alcance en las actividades comerciales realizadas en menosprecio de las normativas internas del estado, quedando esta situación en detrimento y deterioro del usuario contratante que no pudiera tutelar bajo la sombra de la ley los conflictos, situaciones o infortunios como resultado de la adquisición o el suministro de bienes y servicios en una plataforma digital que no ha sido adecuada y debidamente regularizada de conformidad a la normativa interna.

Sumándole a esta situación que todos los ciudadanos se encuentran en el deber inalienable de contribuir con la carga pública a través de los deberes tributarios de las ganancias recibidas en el territorio nacional, y en el caso de marras la falta de regularización legal de la plataforma digital Airbnb en la República Dominicana, supone una situación que va en detrimento de los usuarios y el Estado Dominicano.

El hecho de que no se regulen tributaria y gubernamentalmente las operaciones comerciales realizadas a través de Airbnb, supone una desventaja directamente para la competencia en la referida materia de alquileres, hoteles y relacionados que si cumplen con sus cargas tributarias, así como con todas las obligaciones y requerimientos del estado impuestas por la normativa vigente República

Dominicana, siendo estas obligaciones y cargas omitidas por los arrendatarios de la plataforma, y para la plataforma misma.

En este sentido, la plataforma digital de Airbnb será analizada a través del presente documento para realizar un aporte doctrinal a la clase jurídica principalmente a los fines de que posteriormente sea legislado a favor de la sociedad y el Estado.

### **1. Interrogantes claves**

2. ¿Qué significa la libertad de competencia?
3. ¿Cuáles son los lineamientos que rigen la libertad de competencia en la República Dominicana?
4. ¿Todos los suplidores de servicios y productos tienen la obligación de regularizarse conforme la norma vigente en la República Dominicana?
5. ¿Tienen los suplidores de productos y servicios una obligación tributaria con la República Dominicana?
6. ¿Dejar de cumplir con los deberes y obligaciones por parte de un suplidor de productos y servicios es considerado como competencia desleal?
7. ¿Supone una afectación directa al estado, a la competencia y al usuario la falta de regularización de Airbnb conforme a la normativa vigente en la República Dominicana?
8. ¿Cuál sería la solución jurídica en caso de conflicto en la prestación de servicio de Airbnb en la República Dominicana?
9. ¿Cuáles son los riesgos para el usuario de la plataforma Airbnb al momento de adquirir servicios a través de la plataforma de Airbnb sin estar debidamente regularizada?

## MARCO TEORICO:

### 1. Breve referencia a estudios anteriores sobre el tema

- Luna, K. (2023, octubre 24). *Airbnb seguirá creciendo; su regulación es una necesidad*. Acento. <https://acento.com.do/amp/turismo/airbnb-seguira-creciendo-su-regulacion-es-una-necesidad-9259795.html>
- Turismo, H. Y. (s/f). *ESTUDIO SECTORIAL DE*. Edu.do. Recuperado el 12 de marzo de 2024, de <https://proetp2.edu.do/wp-content/uploads/2020/03/Informe-CLAEM-Consolidado-Informe-Ejecutivo-Web.pdf>
- 
- *La regulación de Airbnb en República Dominicana se retrasa*. (s/f). tuanis-real-estate.alterestate.com. Recuperado el 12 de marzo de 2024, de <https://www.tuanis.do/post/la-regulacion-de-airbnb-en-republica-dominicana-se-retrasa>
- (S/f). Researchgate.net. Recuperado el 12 de marzo de 2024, de [https://www.researchgate.net/publication/364584684\\_El\\_fenomeno\\_de\\_Airbnb\\_bajo\\_la\\_lupa\\_estudios\\_academicos\\_desde\\_America\\_Latina/fulltext/635703118d4484154a2d5c94/El-fenomeno-de-Airbnb-bajo-la-lupa-estudios-academicos-desde-America-Latina.pdf](https://www.researchgate.net/publication/364584684_El_fenomeno_de_Airbnb_bajo_la_lupa_estudios_academicos_desde_America_Latina/fulltext/635703118d4484154a2d5c94/El-fenomeno-de-Airbnb-bajo-la-lupa-estudios-academicos-desde-America-Latina.pdf)

## **2. Desarrollo teórico atinentes al tema:**

Con el objetivo de establecer puntualmente cuales son los deberes y obligaciones de todos los prestadores de servicios en la República Dominicana, de conformidad con la Ley 42-08 Sobre de la Defensa de la Competencia. Otras normativas que pudieran tener utilidades complementarias en el presente documento serian:

Dominicana, R. (11 de diciembre 2008). *Ley 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresa.*

Dominicana, R. (08 de febrero 2011). *Ley No. 31-11 que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.*

Todos los sujetos de derechos tienen deberes y obligaciones frente al Estado de contribuir con la carga publica, a través de los impuestos, como sustento normativo a esta obligación se pueden establecer las siguientes normas complementarias a la presente investigación:

Dominicana, R. (16 de mayo 1992). *Ley 11-92, Código Tributario.*

Mejía, H. (09 de marzo 2001). *Reglamento del ITBIS.*

Mejía, H. (09 de marzo 2001a). *Reglamento del ISR.*

Medina, D. (s/f). *Reglamento 472-14, Reglamento de aplicación a la Ley 158-01 Sobre Fomento al Desarrollo Turístico.*

*Reglamento Titulo 2 de impuesto Sobre la Renta. (2000).*

Finalmente, para crear un margen o modelo de educación a la plataforma digital Airbnb, y pueda ser regularizada en la República Dominicana, de conformidad con las normas, cumpliendo con los deberes y obligaciones creados a través de la normativa legal vigente, como método de comparación se evalúan los aportes de la normativa intención que ya han agotado esta fase:

Colombia. (2020). *Ley 2068 de 2020, Ley General de Turismo*.

Colombia. (s/f). *Decreto 1836 del 2021*.

Rica, C. (s/f). *Ley 9742 LEY MARCO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y SU INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES*.

### **3. Definición de términos básicos:**

- a. Por “competencia efectiva” se entenderá que es la participación entre los agentes intervinientes de una materia, en que todos se enfocan en el mejoramiento de la calidad y el precio del producto o servicio ofertado, siendo esta participación en beneficio principalmente del consumidor.
- b. Por “Contribuyente”, es todo aquel, que conforme a la normativa genera una obligación tributaria.
- c. Por “conflicto”, se entenderá como una confrontación de intereses, en virtud de una discrepancia.

- d. Por “Hecho generador”, se entera como el cumplimiento del requerimiento de la Ley para tipificar el tributo.
- e. Por “Libre competencia” se entenderá que es la libertad y posibilidad que tienen todos de acceder por las vías previstas por las leyes a los fines de ofertar bienes, productos y servicios sin la preexistencia de prohibición de ingresar al mercado creados por los demás competidores.
- f. Por “Resolución de conflicto”, se entenderá como la manera pacífica en particulares y/o organizaciones encuentran una solución a las discrepancias enfrentadas.
- g. Por “Regulación jurídica”, efecto de encontrarse en las condiciones y disposiciones que prevé la norma.
- h. Por “deberes y obligaciones de los contribuyentes y responsables” se entenderán todos los deberes establecidos a los generados o contribuyentes de conformidad con el Código Tributario.
- i. Se entenderá como “Carga del Estado”, los gastos directos e indirectos asumidos por el Estado a los fines sostener servicios e instrucciones públicas que lo componen.

**HIPOTESIS:**

El Estado ha creado normas, mecanismos e instituciones para garantizar los derechos y deberes de los consumidores, así como para regularizar la libertad de competencia en igualdad de armas, sin embargo, la aplicación de un servicio o producto similar al que ya es prestado por otros contribuyentes bajo la sombras de las normativas en cumplimiento de las obligaciones y deberes estipulados por la norma generan un estado de desventaja para los consumidores y demás competidores regularizados y cumplidores.

## **OBJETIVOS:**

### **1. Objetivo general:**

Analizar la obligación de la regulación jurídica de Airbnb en República Dominicana, enfocándose en la libertad de competencia y consideraciones tributarias.

### **2. Objetivos específicos:**

1. Analizar la historia, concepto y desarrollo de la plataforma de Airbnb desde su nacimiento hasta la época, así como las regulaciones legales que han sido aprobadas.
2. Establecer los sujetos lacerados conforme a la libertad de competencia en la República Dominicana y las normas infringidas por la falta de regulación legal.
3. Indicar cuales serian las implicaciones tributarias de la plataforma de Airbnb en la República Dominicana en caso de una posible regulación jurídica.

## **METODOLOGÍA**

### **1. Tipo de investigación:**

Tomando en consideración que inicialmente se trata de un estudio a la libertad de la competencia en la República Dominicana y los cargos tributarios que rigen la materia a los fines de crear un instrumento jurídico en harás de aportar a la regulación del Airbnb en la República Dominicana, podríamos decir que tiene un carácter descriptivo – hermenéutico.

Sin embargo, también podríamos destacar que luego de realizar el análisis a la libertad de competencia y a las cargas tributarias que rigen la materia vamos a analizar y comparar regulaciones jurídicas de Airbnb en otros países (leyes internacionales), -por lo que-, también la presente investigación posee un carácter comparativo.

### **2. Métodos:**

Para estudiar el origen, evolución, crecimiento y regulación de Airbnb de manera global será empleado un método hermenéutico – histórico.

Asimismo, luego de recopilar toda la información necesaria con respecto a las distintas regulaciones jurídicas del Airbnb a los fines de crear un instrumento doctrinal será necesario emplear el método de análisis y síntesis de la información para plasmar de forma sintetizada toda la información que resulta relevante para la presente investigación.

## **INTRODUCCIÓN:**

En el presente documento que pretende ser un instrumento doctrinario, será abordada la plataforma de Airbnb, con un enfoque dirigido a la libertad de competencia, así como las consideraciones tributarias que deben ser tomadas en consideración frente a una posible regulación normativa de esta actividad comercial en la República Dominicana.

La proposición de regulación jurídica de las actividades comerciales de Airbnb se realizan en virtud del auge de la referida plataforma dentro del territorio de la República Dominicana, que se ha desarrollado de manera exponencial sin que el Estado intervenga para lograr la prestación del servicio de manera eficaz, y con todas las garantías y derechos del estado que deben revestir todas las operaciones comerciales, y que además ha generado grandes cantidades económicas dentro del territorio, sin que estos ingresos hayan sido gravados impositivamente por el estado dominicano.

El objetivo general del presente trabajo ha sido el análisis de la obligatoriedad de regular jurídicamente Airbnb en la República Dominicana, con enfoques prioritarios en la libertad de competencia y las consideraciones tributarias.

Este trabajo fue desarrollado en 3 capítulos, siendo el primero “la historia y crecimiento de la plataforma de Airbnb hasta la actualidad”, donde se establecerá en un primer punto el origen y desarrollo de la plataforma, en un segundo punto será desarrollado el concepto de Airbnb, su funcionamiento y dinámica a través del tiempo, así como las regulaciones jurídicas de algunos países, donde se explicará de manera detallada el desarrollo de la plataforma, su funcionamiento, y la actividad comercial que se realiza a través de esta.

En un segundo capítulo denominado “análisis a la laceración a terceros por la falta de regulación de Airbnb desde el enfoque de la libertad de competencia”, mediante el cual será abordado las implicaciones de la libertad de competencia, las violación

por omisión de regulación y las adecuaciones necesarias para estar en igualdad de condiciones con mercados similares.

Finalmente serán abordadas las posibles implicaciones tributarias de la plataforma de Airbnb en caso de ser regulado conforme a la norma en la República Dominicana, donde se establecerán los impuestos que rigen la materia, la necesidad de la carga impositiva, así como las consideraciones de aportación conforme al autor.

## **CAPITULO I: HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE LA PLATAFORMA AIRBNB HASTA LA ACTUALIDAD Y LAS REGULACIONES JURÍDICAS.**

### 1.1. Reseña histórica de los alquileres, las condiciones y obligaciones entre las partes.

Aunque la primera concepción de alquileres datan desde año 218 a.c en Roma, según (Pedro Ángel Fernández Vega / Locución: Cati Miloro, 2021), se habla de una época de desigualdades sociales, donde los lugares destinados a ser “alquilados/rentados”, podían llegar a ser “cuchitriles”<sup>1</sup> por la necesidad de viviendas que existía en esa época.

Conforme a lo que narra (Pedro Ángel Fernández Vega / Locución: Cati Miloro, 2021), La necesidad era tan grande, que cualquier lugar siempre y cuando estuviera techado era un buen lugar para vivir, destacándose principalmente las denominadas buhardillas, que eran lugares repletos de palomas, y en el mejor de los casos eran lugares con una o dos habitaciones, generalmente sin sanitarios que obligaba a los inquilinos a utilizar una tinaja o a tirar los derechos por las escaleras.

Además, es importante destacar, que dentro de las características más llamativas en los contratos de alquileres celebrados en Roma en aquella época se encuentra que los acuerdos se renovaban cada año y entraban en vigor el día primero de julio de cada año, por tanto, cuando pasaba esta fecha y los inmuebles se habían quedado sin alquilar bajaban de precio, porque había pasado “el plazo de arriendo en Roma”. El acceso al arrendatario era obligatorio, por lo que, aunque se encontrara alojado el inmueble en esta época los administradores podían llevar a los posibles inquilinos aun estando los actuales lo que ponía a los inquilinos ya residentes en la postura de aceptar un aumento del arrendamiento o buscar otro inmueble.

---

<sup>1</sup> Palabra utilizada para describir lugares poco espaciosos, sucios y/o en malas condiciones en perjuicio del habitante.

En este sentido, podría decirse que en esa época si bien es cierto existían los alquileres, estos subsistían en condiciones deplorables y a un elevado costo para el público residente. (Pedro Ángel Fernández Vega / Locución: Cati Miloro, 2021).

A partir de ahí, en el continente Europeo principalmente la historia se reduce a escasas de viviendas para rentar, alquileres excesivamente caros (por encima de los ingresos generales de la población), condiciones deplorables de vida y arbitrariedad por parte de los arrendatarios, quienes podían acceder en cualquier momento a las propiedades habitadas ( violando así la privacidad de los inquilinos, además de la posibilidad de desalojar de manera expedita, a pesar de estar percibiendo los montos de renta.

Estas condiciones descritas precedentemente, y que se mantuvieron presentes durante años, marcaron la causa de la movilización social en España principalmente de los inquilinos y la clase obrera en general, en virtud de que según (El Decreto que bajó el precio del alquiler y prohibió las expulsiones sin causa, 2020), la mayoría de los ciudadanos Españoles eran inquilinos, y la presión social en el año 1920 fue tanta, que a pesar de lo Conservadores que eran las autoridades de aquella época en España, fue emitido por el Ministerio de Gracia y justicia el denominado decreto de Bugallal sobre Arrendamientos en fecha 21 de junio del año 1920.

Este decreto, conocido como “el Real Decreto”, tiene sus antecedentes en la concientización del poder frente las protestas realizadas por la sociedad, siendo inclusive una de las motivaciones que reposan en este ordenamiento jurídico “las protestas de entidades económicas, corporaciones y empresas”, cuyo apartado del texto reza textualmente de la manera siguiente:

*“...EXPOSICIÓN*

*Señor: La escasez de viviendas y el abuso de algunos propietarios que no han vacilado, prevaliéndose de las circunstancias, de aumentar excesivamente los precios de alquiler de sus fincas, han producido honda perturbación en varias poblaciones y creado un estado de opinión bien manifiesto en las protestas públicas de Corporaciones representativas, importantes entidades económicas, empresas comerciales e industriales y colectividades formadas por elementos de las clases sociales más numerosas.*

*Notoria y evidente la necesidad de resolver este problema que entraña un gran interés público, ha sido apreciada en toda su importancia por el Gobierno, que se considera con el deber de aplicar rápidas soluciones al conflicto creado, estableciendo aquellas normas extraordinarias que el orden jurídico y la salud pública reclaman.”*

Según lo establecido en (Montagut, s/f), este decreto, marca un hito histórico en el ámbito de los arrendamientos porque aborda principalmente los siguientes aspectos:

1. Una regulación en cuanto a los precios de los alquileres, a los fines controlar y sincronizar los precios con los ingresos reales de los hogares.
2. Se prohibió la posibilidad de expulsar injustificadamente, instruyendo en el ordenamiento jurídico lo denominado “prorroga forzosa”. En tal sentido, si era demostrable que el inquilino había cumplido con sus obligaciones, principalmente las obligaciones de pago, el arrendador no podía expulsarlo o desalojarlo.
3. Se creó un tribunal especial para los conflictos derivados del contrato de arrendamiento.

Todas estas problemáticas con respecto a la dignidad de las personas, la importancia de una vivienda fue convirtiéndose en una necesidad fundamental,

-tanto así que fue consagrado por la Constituciones de las naciones, a partir del marco de la Declaración Universal de los derechos humanos, cuyo ordenamiento jurídico plasmo en su artículo 25.1 el derecho a la dignidad, a la vivienda y otras prerrogativas, cuyo texto reza textualmente de la manera siguiente:

*“Artículo 25. 1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

Mas tarde, en el año 1976, con la entrada en vigor del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y culturales se reconoce dentro de esta categoría de derechos fundamentales el derecho a una vida adecuada -para sí mismo y para la familia-, comprendido por vivienda, alimentación y vestimenta, estableciendo lo siguiente en su artículo 11:

*“Artículo 1. 1. 1. Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento...”*

Conforme a las directrices emanadas por las convenciones citadas precedentemente, el Estado Domingo conforme a su constitución ha previsto la inviolabilidad al respeto de la dignidad humana, y con respecto a la vivienda en su artículo 59, de manera particular, además de prever en otro apartado de la

carta magna el derecho a la propiedad, ha establecido las condiciones en que deben convivir los ciudadanos, estableciendo textualmente lo siguiente:

*“Artículo 59.- Derecho a la vivienda. Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda.”<sup>2</sup>*

Evidentemente al ser considerado un derecho fundamental el derecho a la vivienda y las condiciones mínimas de las que debía estar previsto cada ciudadano y conforme a las directrices emanadas de los Convenios internacionales de los que ha sido miembro el Estado de la República Dominicana resultaba necesaria la regularización particular de las previsiones al respecto, por tanto, en el año 1959 se emite el decreto 4807 de fecha 16 de mayo del año 1959 que regula los contratos de alquileres, prohíbe los desalojos ilegales y prevé las formalidades imprescindibles para desalojar un inquilino de la propiedad donde reside.

Lo cierto es que en la época que fue promulgado el referido decreto correspondía a momentos de necesidades distintas a la época actual, y la última modificación de la referida normativa data del año 1988, dígame hace más de treinta y cinco años, en virtud de lo cual desde el año 2020 se han realizado diferentes proyectos a los fines de actualizar la normativa con las condiciones actuales.

## 1.2. Reseña histórica del nacimiento y evolución de la plataforma de Airbnb.

La historia y concepción de Airbnb nace en el año 2007, cuando sus fundadores, Joe Gebbia y Nathan Blecharczyk se encontraban alojados en un apartamento

---

<sup>2</sup> Constitución de la República Dominicana modificada en el año 2015

en San Francisco (California), que no podían pagar y es cuando surge la idea de negocios de rentar colchones de aire dentro del apartamento en el que se encontraban alojados los fundadores, quienes les rentaban a visitantes que iban por lapsos cortos a San Francisco, bajo el concepto de “Bed and Breakfast”.

Los anfitriones (los fundadores) les ofrecían a los huéspedes quedarse en el apartamento en un colchón de aire con un precio razonable, que incluía dormir y desayunar dentro del apartamento.

La compañía de manera formal, ya con estructura comercial, denominada “Airbed and breakfast”, es lanzada oficialmente en marzo del año 2008, cuando se acercaba el evento de South By Southwest (SXSW), un famoso festival musical que se celebra anualmente en Texas, donde la compañía, “Airbed and Breakfas” sin aun ser plataforma digital obtuvo únicamente dos reservas.

Para agosto 2008 se lanza oficialmente como plataforma digital el sitio web denominado “Airbed and Breakfast”, la plataforma como intermediaria, con miras a acaparar la atención del público que viajaba hacia la Convención Nacional demacrada, logrando la reserserva de ochenta (80) personas que buscaban una habitación, conjuntamente con la web se adicono un sistema de pago a través de la plataforma a los fines obtener por la plataforma los pagos de los usuarios que posteriormente serian descontado el porcentaje de la plataforma y depositado el restante a los anfitriones participantes.

Ya para el año 2009, se le cambia el nombre a la plataforma digital por el que hoy conocemos como “Airbnb”, es importante establecer que el nombre “Airbnb”, es una combinación de los servicios básicos que ofrecía el modelo de negocio propuesto, dígase: Aire (que en inglés es Air), desayuno y cama, (que en ingles seria Bed and Breakfast), aunque inicialmente la compañía fue lanzada como “Airbed and breakfast”, luego fue formando lo que comercialmente hoy conocemos como “Airbnb”.

A partir del año 2010 comienza a modernizarse la plataforma, ofreciendo reservas inmediatas, y ya para junio 2011, la plataforma comienza a extenderse internacionalmente, dando apertura a una oficina en Alemania.

Asimismo, a los fines de brindar garantía y seguridad a los usuarios, comprometidos tanto con los anfitriones para que promocionen sus alojamientos a través de la plataforma, se crea un seguro de anfitriones de hasta un millón de dólares.

El crecimiento de la plataforma fue tan elevado, que ya para noviembre 2012, la plataforma ofreció colaboración al ayuntamiento de Nueva York, en virtud de las afectaciones a personas que debían ser desplazadas por el huracán Sandy, promocionando así la plataforma la denominada “herramienta de ayudas”, para casos similares de alojamientos masivos en virtud de una necesidad.

En marzo 2015, la plataforma de Airbnb logro ser el proveedor oficial de alojamientos para la celebración de los Juegos Olímpicos celebrados en Rio de Janeiro en el año 2016, para el año 2015 Airbnb también logro establecerse en Cuba a pesar de la complicadas políticas legales internas de la Nación.

Esta plataforma se siguió reinventando, creando políticas que se adecuaban a las situaciones presentadas en la sociedad, como es el caso de las estrategias ofrecidas durante el tiempo de confinamiento por el Coronavirus, dígase en junio 2020, se presentó un protocolo de limpieza avanzada, a los fines de que los anfitriones puedan brindar confianza de alojamientos a los huéspedes a pesar de la situación sanitaria que se vivía en esos momentos.

brindando una alternativa distinta a rentar hoteles convencionales, sirviendo como una plataforma de intermediación para lograr las reservas de alojamientos.

Evidentemente la concepción inicial de Airbnb fue renovada y reestructurada por sus creadores, quienes pasaron de ser anfitriones de un espacio de su alojamiento a ser intermediarios entre miles de anfitriones y huéspedes, ofreciendo facilidades a ambas partes de reservar a través de la plataforma digital, cuyo crecimiento ha sido exponencial y conforme a las estadísticas presentadas por la plataforma cuenta en la actualidad con más de ocho millones de anuncios a nivel global, más de doscientos veinte países que utilizan la plataforma y más de un millón quinientos de llegadas de huéspedes hasta la fecha.

### 1.3. Concepto, funcionamiento y dinámica de la plataforma Airbnb a través del tiempo.

Airbnb, actualmente puede definirse como una empresa internacional que ofrece una plataforma virtual de intermediación a los fines de que se registren usuarios en calidad de inquilino/huésped, o de arrendatario/anfitrión, y a través de la plataforma los arrendatarios de espacios puedan promocionar y alquilar sus inmuebles -por lapsos generalmente cortos-, asimismo los usuarios (huésped), que busquen una estadía puedan localizar el espacio que se adapte a sus necesidades.

Dentro de la plataforma virtual existe la posibilidad de interacción, los arrendatarios o “anfitriones”, deben colgar imágenes del inmueble que pretenden alquilar, acompañado de información que entiendan pertinentes con respecto al inmueble y el anfitrión tiene la posibilidad de aceptar/rechazar a los huéspedes requerentes.

Por su lado, el inquilino/huésped tiene la posibilidad de verificar a través de la plataforma digital las amenidades de los inmuebles, interactuar con el arrendatario/anfitrión, en caso de que exista alguna inquietud con respecto al inmueble.

Como hemos establecido precedentemente en la referida plataforma hay diferentes “roles” al momento de registrarse, y por tanto las funciones de los roles son distintos, a saber:

- Anfitrión:

El anfitrión, según (Porto & Merino, 2015), es una persona, empresa o institución que recibe invitados y/o visitantes – luego de analizar la historia de Airbnb desde sus orígenes, evidentemente hace sentido que la persona que reciba huéspedes o inquilinos a la propiedad tenga la calidad de anfitrión, aunque no esté presente, gracias a la evolución de la plataforma, sin embargo, es el role que ha sido concebido inicialmente por los fundadores.

La plataforma de Airbnb permite la posibilidad de que los usuarios se registren como Anfitriones a los fines de promocionar un espacio que puede ir desde el denominado “Bed and Breakfast”, que es la concepción inicial de los fundadores, hasta alojamientos con lujosas amenidades.

Al momento de ser “Anfitrión”, la plataforma de Airbnb requiere el cumplimiento de denominadas “reglas fundamentales para los anfitriones”, que es básicamente un test de calidad, que inicialmente son las directrices en cuanto al compromiso con el huésped cuando exista una reservación, que haya una comunicación eficiente, pertinente y eficiente entre huésped/anfitrión, que se eviten las publicidades engañosas, por tanto, debe existir una precisión en los anuncios y limpieza del espacio, estableciendo la plataforma que son pautas básicas para mantener altas reseñas dentro de la plataforma a los fines de los huéspedes puedan observar el nivel de calidad del espacio.

- Con respecto al compromiso de la reservación de los huéspedes:

La plataforma de Airbnb le ofrece la oportunidad de reservarse el derecho de admisión de los huéspedes dentro de la plataforma, sin embargo, una vez la reserva es aceptada debe recibir adecuadamente, y brindar seguridad desde la primera impresión.

Luego de que la reservación haya sido confirmada, la misma no debe ser cancelada por los anfitriones, a menos de que exista algunas posibilidades muy reducidas que otorga la plataforma, pero aun en estos casos el anfitrión debe hacer todo lo posible para cancelar con anticipación y establecer una comunicación directa con la plataforma de Airbnb, principalmente en la sección de ayuda en caso de requerir asistencia.

En cuanto al check-in, la plataforma de Airbnb debe proporcionar a los huéspedes un acceso sin complicaciones al espacio de alojamiento cuando llegue el momento de hacer el check- in, dígase instrucciones correspondientes, vías de acceso, contactos necesarios y/o códigos de accesos actualizados.

- En cuanto a la comunicación oportuna:

Esta “regla fundamental” consiste básicamente en la disponibilidad de responder oportunamente y en un lapso de tiempo reducido a los huéspedes, sobre todo las inquietudes, imprevistos y/u observaciones antes, durante y finalizada la estadía del huésped.

La plataforma de Airbnb ha creado un margen razonable dependiendo de la situación de la reserva con respecto a la responsabilidad del anfitrión responder, a saber:

- a. Comunicación antes de la estadía, la plataforma ha establecido que cuando faltan más de cinco días para la estadía los anfitriones deben responder en un tiempo máximo de tres días, para darle la oportunidad al huésped de

organizarse correctamente con respecto a las inquietudes que han surgido dentro de la logística de su viaje/traslado a la estadía.

- b. Comunicación antes de hacer el check in y durante la estadía en el alojamiento. La plataforma de Airbnb ha establecido la necesidad de atención por parte de los anfitriones a la hora de que el huésped vaya a realizar el check in, debido a que en ese momento pueden surgir imprevistos al momento de acceder al alojamiento con respecto a las claves, dirección, instrucciones de acceso, así como puede existir una falta de comodidad, la necesidad de acceder a las áreas del alojamiento, por tanto, la plataforma ha requerido a los anfitriones que el tiempo estimado de respuesta debe ser de máximo una hora y en caso de que el anfitrión no responda directamente interviene la plataforma a los fines de asistir a los huéspedes.

Asimismo, establece la plataforma, que conforme a la clasificación de prioridades de respuestas de la plataforma después de que un huésped lleve más de cinco días alojado, el anfitrión tiene la oportunidad de responder dentro de las doce (12) horas, para considerarse una respuesta oportuna y en caso de no responder interviene directamente el departamento de ayudas de la plataforma.

- En cuanto a la precisión del anuncio:

Al momento de ser anfitrión de un espacio dentro de la plataforma se deben dar de manera eficaz y precisa las características del alojamiento, indicando las comodidades y posibilidades dentro del espacio, cuya publicidad debe contener mínimamente lo siguiente:

- a. El anfitrión debe ofrecer detalles de la reservación: en este sentido, el anfitrión no puede cambiar los detalles con respecto a tiempo, fecha, precio, hora, de manera unilateral, a menos que no lo haya considerado directamente con el huésped.

- b. El anfitrión debe establecer de manera certera la ubicación del alojamiento: al momento de promocionar un espacio de alojamiento debe ser aportado por el anfitrión la información de ubicación, que incluya la localización en el mapa, la dirección escrita de manera precisa y debe precisar también cualquier situación con respecto a las zonas aledañas con respecto al nivel de ruido.
- c. El anfitrión debe describir el tamaño y privacidad del alojamiento: como se ha establecido precedentemente, la plataforma de Airbnb da la posibilidad de publicar un alojamiento de “bed and breakfast”, hasta lujosas amenidades, por tanto, el anfitrión tiene la obligación de describir el tipo de alojamiento que ofrece, que va desde la privacidad del espacio (que puede ser una habitación o un alojamiento completo), las características del alojamiento (que incluye el número de habitaciones, capacidad de personas, tamaño de las camas, entre otros), así como también debe establecer el nivel de privacidad del alojamiento (establecer si únicamente para los huéspedes, si habrá algún administrador dentro de la propiedad o algún otro huésped).
- d. El anfitrión debe entregar el alojamiento reservado: a menos que el huésped haya realizado una solicitud de cambio de viaje (que es una posibilidad que le otorga la plataforma), los anfitriones tienen la obligación de proporcionar estricta y necesariamente el alojamiento que fue reservado por el huésped.
- e. El anfitrión tiene la obligación de establecer las reglas y servicios del alojamiento: conforme a la normativa de Airbnb, el anfitrión tiene la obligación de indicar dentro del anuncio que utiliza para promocionar el alojamiento las reglas específicas que tienen, así como también debe describir todas las comodidades que el alojamiento tiene disponible (ej. Cocina, sillas de masaje, jacuzzi, gimnasio, cancha de golf, etc.). En anfitrión debe establecer

en la misma publicación las posibles restricciones de acceso a las comodidades con las que cuenta el alojamiento.

- En cuanto a la limpieza del alojamiento:

La plataforma exige a los anfitriones la obligación de proporcionar un espacio higiénico al momento que los huéspedes realicen el check-in de su alojamiento y prevé las inclusiones de este requerimiento a saber:

- a. Salud y seguridad: la plataforma exige a los anfitriones que los alojamientos al momento de que el huésped realice el check-in los espacios deben estar limpios y no debe existir dentro del alojamiento ningún riesgo de salud.
- b. Limpieza: las garantías mínimas de limpieza que exige la plataforma de Airbnb son verdaderamente muy alta, indicando que no debe haber polvo en los espacios, no debe haber caspa de mascotas, no debe haber platos sucios, entre otras indicaciones específicas.
- c. Con respecto a la rotación de huéspedes: esta regla consiste en la obligación de cada anfitrión de limpiar después del hospedaje, garantizando la limpieza para el próximo huésped.

Es importante señalar que cuando los anfitriones no cumplen con estas normas denominadas “fundamentales”, incurrir directamente en una infracción en la plataforma, que pudiera darse a conocer en el instante al mismo anfitrión, a la red contacto de la plataforma o posteriormente al alojamiento mediante la reseña.

Luego de esta “denuncia”, hay un procedimiento mediante el cual la plataforma le requiere un informe al anfitrión, puede retener la infracción y en su caso, si las infracciones son repetitivas la plataforma puede suspender o eliminar la cuenta o el anuncio del anfitrión, así como también puede cancelar la reserva al huésped,

reembolsarlo y requerirle pruebas al anfitrión de haber solucionado la falta que le dio lugar a la infracción.

Es importante establecer, que la referida plataforma tiene la disponibilidad de que el anfitrión “apele” las infracciones que les han sido impuestas, aportando hechos novedosos o circunstancias que demuestren la falta de concurrencia de la referida infracción, por lo que al revisar la referida “apelación”, la plataforma podría anularla si la acción tiene fundamento.

#### 1.4. Regulaciones jurídicas de la plataforma de Airbnb en países internacionales (Alcances y obligaciones ante el Estado).

La regulación jurídica pretendida mediante el presente trabajo de grado de las plataformas digitales de alquileres (específicamente Airbnb), ya ha sido realizada en diferentes países, que aunque si bien es cierto han establecido que las referidas regulaciones son “una amenaza para extinguir Airbnb” (Espallargas, 2023), no menos cierto es que las normativas, han sido tendentes a ofrecer seguridad, a los huéspedes y anfitriones a través de las regulaciones, y generar beneficios directos al estado a través de los gravámenes impuestos mediante la regulación, dentro de estos países que tienen una normativa promulgada y aplicable se encuentran Francia, Alemania, algunos estados de los Estados Unidos de Norteamérica (Nueva York, California, Nueva Orleans), España, Ámsterdam de Países Bajos, entre otros, para el objeto de esta investigación será analizada la normativa de México y los Estados de Nueva York y California.

- Regulación de México, con la Ley de Turismo de la Ciudad de México.

Recientemente, en fecha cuatro (04) de abril del año 2024 fue promulgada la Ley de Turismo de la Ciudad de México, que realmente se trató de una reformulación a la ley anterior con respecto a la regulación de los turistas, las actividades comerciales y demás disposiciones con respecto a los turistas, siendo la

modificación de esta ley únicamente lo concerniente a la estancia turística a corto plazo o estancia turística eventual.

La referida modificación se encuentra prevista a partir del capítulo II de la Ley, denominado “DE LA ESTANCIA TURÍSTICA EVENTUAL” y a partir del artículo 61 Bis, comienza a establecer las disposiciones que regularan los alquileres a corto plazo, agregando a la referida normativa términos como “anfitriones, quinquies padrón de anfitriones, padrón de plataformas tecnológicas”.

Es importante señalar que a la luz de las disposiciones previstas por las normas referenciada se denomina patrón de anfitriones al registro de las personas físicas o morales que se encargan de facilitar estancias eventuales turísticas.

Asimismo, el padrón de plataformas tecnológicas es, de conformidad con la norma, aquel *“Registro de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, autorizadas para operar, intermediar y/o administrar una plataforma tecnológica en la Ciudad de México, mediante la cual se oferta el servicio de Estancia Turística Eventual;”*

Mientras, quinquies conforme a la Ley de Turismo de la Ciudad de México, textualmente es considerado: ... *“Es un tipo de actividad turística en el que la motivación esencial del visitante es aprender, descubrir, experimentar y consumir los atractivos/productos culturales, materiales e inmateriales, de un destino turístico.”*

Iniciando con las primeras previsiones, la disposición normativa otorga la función a la secretaria de Turismo de la Ciudad de México de administrar y operar el padrón de anfitriones, así como el padrón de plataformas tecnológicas, con los siguientes objetivos:

- a. identificar a todas las personas físicas y morales que se dediquen a la función de anfitriones, así como las plataformas tecnológicas que se encarguen de ofrecer, promocionar o contratar la estancia dentro de la Ciudad de México.
- b. Identificar todos los inmuebles que sean utilizados para estancia eventual de turistas.
- c. Gestionar, administrar y alimentar la base de datos de la secretaria de Turismo de la Ciudad de México.<sup>3</sup>

A que, asimismo como parte de la regulación que compete a toda la comunidad a la que va dirigida la normativa, la ley en su artículo 61 prevé las obligaciones a las que se encuentran sujetos los denominados “anfitriones”, tratándose puntualmente de la precisiones siguientes:

1. la obligación de estar registrados en el Padrón de Anfitriones
2. la obligación de registrar el o los inmuebles que serán destinados a uso habitacional para turistas.
3. ofrecer al turista una información previa con respecto a las características del inmueble, su precio y normas de uso o de condominio.
4. exhibir dentro del inmueble (en un lugar visible para los huéspedes), los números de emergencia y/o de contacto directo con el anfitrión, o de su

---

<sup>3</sup> Artículo 61 Bis. De la Ley de Turismo de la Ciudad de México. La Secretaría será la encargada de administrar y operar el Padrón de Anfitriones y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, los cuales tendrán como propósito: I. Identificar a las y los anfitriones y plataformas tecnológicas que ofrezcan, proporcionen o contraten al turista el servicio de Estancia Turística Eventual en la Ciudad de México; II. Identificar los inmuebles de uso habitacional donde se brinde el servicio de Estancia Turística Eventual; y III. Integrar una base de datos confiable que permita a las autoridades vigilar el correcto funcionamiento en la prestación de este servicio, así como el pago de las contribuciones correspondientes de conformidad con la presente Ley y el Código Fiscal de la Ciudad de México.

representante, así como los folios que son entregados por la secretaria, que certifican el registro del anfitrión, así como del inmueble en la referida institución.

5. generar un reporte detallado de manera semestral de las actividades que ha tenido el inmueble, el referido reporte debe contener las veces que fue ocupada, las noches e información básica de los huéspedes, bajo pena de nulidad de dar de baja del padrón en caso de omisión a esta obligación o de falsedad en los reportes.
6. brindar instalaciones higiénicas y seguras para los turistas.
7. informar a todos los vecinos inmediatos del uso turístico del inmueble, así como el ofrecimiento de números de contacto para que pueda reportar mal uso o alguna situación de emergencia.
8. cumplir con las obligaciones en materia fiscal (impuestos).
9. proteger los datos de confidencialidad de los turistas conforme a la normativa.
10. el cumplimiento de todas las obligaciones de la Ciudad de México, de conformidad con la norma nacional. (Art. 60, Ley de Turismo de la Ciudad de México).

Es importante mencionar, que, para ser legalmente un anfitrión en la Ciudad de México, la Ley de Turismo de la Ciudad de México ha establecido las condiciones para agregarlos al denominado “padrón de anfitriones”, siendo los mismos los siguientes:

1. generales del pretendido anfitrión (dígase nombre completo, denominación o razón social y nacionalidad).

2. la ubicación en la que pretende rentar cuartos o habitaciones debe estar registrada previamente en las identificaciones del pretendido anfitrión, en caso contrario debe hacer una declaración jurada).

3. título de propiedad o documento que acredite la administración o posesión de los inmuebles registrados.

4. el pretendido anfitrión debe estar previamente inscrito en el registro federal de contribuyentes.

5. certificación de estado fiscal (si el inmueble o pretendido anfitrión tienen alguna deuda en el Registro federal de contribuyentes).

6. constancias de que el inmueble se encuentra libre de deudas de prediales y agua.

7. descripción de las plataformas tecnológicas en las que será ofrecido el inmueble.

8. declaración jurada bajo protesta de decir la verdad en la que se juramente que el inmueble cumple con las medidas sanitarias y de seguridad, para satisfacer el mandato de la normativa de gestión integral de riesgos y protección civil.

9. Acuse de que fue notificada la Asamblea General de Condominios de que el inmueble será ofertado para servicios de estancias turísticas eventual, en el caso de que aplique.

La normativa estudiada prevé medidas novedosas y actualizadas para garantizar el correcto registro de las rentas eventuales, para garantizar la igualdad de competencia con respecto a estancias de turismo previa, así como para velar por la libertad de competencia y fiscalizar estos actos comerciales que se han generado en las últimas décadas.

Es importante resaltar, que la normativa ha previsto que cada inmueble que sea incorporado al patrón tendrá una constancia de esta actividad y su folio para el registro del mismo en las plataformas en las que será ofertado (las plataformas tienen la obligatoriedad de requerido), y este registro de folio tiene una vigencia de un año que debe renovarse dentro de los treinta días previo a su vencimiento.

Además, cuando los inmuebles registrados por un anfitrión sobrepasen los tres inmuebles, evidentemente se trata de una persona física o moral que realiza actos de comercios de ofrecer estancias temporales, por tanto, además de los requisitos previstos, deben aportar el registro mercantil emitido por el departamento de avisos y permisos de establecimientos mercantiles.

Es importante establecer que la responsabilidad de pagar impuestos sobre hospedaje les corresponde tanto a los anfitriones, así como solidariamente a las personas que se encargan de administrar las plataformas tecnológicas.<sup>4</sup>

Luego de estudiar la norma, podemos establecer que la referida no solo graba impositivamente la actividad comercial de ofrecer estancias temporales a través de las plataformas digitales que se dedican a estas actividades, si no que crea un conjunto de previsiones a los fines de garantizar un buen servicio a los turistas contratantes, que puedan hospedarse bajo condiciones óptimas de higiene y salubridad, en virtud de que como el contribuyente negociante aporta al gasto

---

<sup>4</sup> Artículo 61 de la Ley de Turismo de la Ciudad de México: Artículo 61 Octies. Las personas físicas o morales mexicanas, extranjeras, que operan, intermedian y/o administran una Plataforma Tecnológica y los intermediarios, en su calidad de gestores o administradores, serán obligados solidarios de los Anfitriones respecto al pago del Impuesto sobre Hospedaje y por aquellas sanciones relacionadas a los servicios de Estancia Turística Eventual que los Anfitriones hayan proporcionado o contratado a través de dicha Plataforma Tecnológica. Las personas físicas o morales que operan intermedian y/o administran Plataformas Tecnológicas quedarán exentas de dicha responsabilidad cuando acrediten que el Anfitrión o intermediario actuó de mala fe o hizo mal uso de la Plataforma Tecnológica.

público del estado con sus actividades comerciales, el estado se compromete con el mismo a los fines de establecerle al anfitrión y al turista condiciones de confiabilidad, por tanto, cuando se actúa bajo la sombra del Estado el mismo tiene la obligación de prestar los servicios comunes de seguridad, recogida de basura, de retribución y todas las condiciones previstas en las normativas relacionadas.

Esta normativa constituye un margen y un avance legal que bien pudiera ser utilizado como instrumento jurídico en una aplicación de derecho comparado para regular de manera interna o internacional las actividades de este tipo de rentas, que es precisamente el objeto del presente documento a los fines de aportar positivamente a los turistas (huéspedes), a los anfitriones que no dependerán únicamente de las pocas e inviables garantías que pueda otorgarle una plataforma digital, igualdad y/o equidad frente a los comerciantes previos (hoteles) que ya ofrecían estancia eventuales a turistas y cuyo flujo ha reducido el flujo por la implementación y concurrencia de las de las plataformas digitales.

- Regulación en el estado de Nueva York, ley de registro de alquileres a corto plazo o ley local 18

En el Estado de Nueva York, Estados Unidos, en Fecha 05 de noviembre 2023, entró en vigencia la denominada Ley Local 18 de la Ciudad de Nueva York, que también ha sido denominada “Ley de registro de Alquileres de Nueva York”, y es una norma, que conforme a lo establecido por (Florián, 2023), Ha sido denominada una ley “en contra de Airbnb”, en virtud de las previsiones y restricciones que contiene.

Dentro de los aspectos más importantes de esta normativa y sus restricciones se encuentran las siguientes:

- Los denominados “anfitriones a corto plazo”, que operen dentro de la ciudad tienen la obligatoriedad de registrarse en la Oficina de cumplimiento Oficial (OSE), pagar los impuestos correspondientes a la inscripción
- y cumplir con una serie de requisitos internos “los que este departamento entienda pertinente” para obtener la licencia.
- Estos “hospedajes a corto plazo”, solo serian permitidos si el huésped vive en el inmueble y se encuentra presente durante todo el tiempo de hospedaje.
- En los inmuebles de “hospedaje a corto plazo”, solo pueden hospedarse dos huéspedes a la vez.
- El hospedaje no puede exceder los treinta días.

Evidentemente, conforme lo establece (Florián, 2023).esta normativa tiene antecedentes en la ciudad de Nueva York, que trascienden a la necesidad de regular las actividades de los huéspedes que usualmente rentaban inmuebles bajo la falencia de medidas de higiene, seguridad y salubridad, que hayan sido reportado por los huéspedes de la referida actividad en la ciudad, además de los reportes de los residentes cercanos de los inmuebles rentados, por la presencia de ruidos insoportables, basuras en el vecindario, peligro por el desconocimiento mínimo de los huéspedes y por la contribución de la escasez de viviendas para ser rentadas a corto plazo.

Asimismo, se han previsto mediante la referida norma la imposición de multas en perjuicio del anfitrión cuando el mismo incumpla con las imposiciones de esta norma, que van entre 100 y 1000 dólares en una primera infracción y descarga a los huéspedes de sanción alguna en caso de haberse alojado en un inmueble que ha sido rentado de manera ilegal.

Conjuntamente con la promulgación de esta norma, el Estado de Nueva York ha promocionado a través de las instituciones pertinentes los indicativos de un “alquiler ilegal”, para que los mismos puedan ser identificado, y denunciados, de acuerdo a la particularidad de la construcción, estas “alertas”, van desde la denuncia de promociones en línea hasta la observación por parte de los residentes cercanos cuando evidencien la llegada de personas con equipajes y se marchen a los pocos días, la llevada de visitantes de manera frecuente a un edificio, portando equipajes y con instrucciones, el establecimiento de llaves de manera exterior del apartamento dentro de una caja de seguridad.

A que, a la consideración del autor las normas impuestas verdaderamente son restrictivas y limitan el desarrollo de la plataforma Airbnb, y contrario a la normativa de México que con sus previsiones coloca a los comercios en condiciones competitivas

- En cuanto a la regulación de California, San Francisco, Estados Unidos.

Realmente esta normativa no crea novedades con respecto a la plataforma de Airbnb, si bien es cierto lo regula, no menos cierto es que hace una similitud con los hospedajes en hoteles, moteles, residencia, etc. Y, por tanto, estas actividades serian gravadas con impuestos estatales hoteleras.

## **2. CAPITULO II. ANÁLISIS DE LACERACIÓN A TERCEROS POR LA FALTA DE REGULACIÓN DE AIRBNB EN REPÚBLICA DOMINICANA DESDE EL ENFOQUE DE LA LIBERTAD DE COMPETENCIA;**

### **2.1. Reseña histórica de la libertad de competencia en la República Dominicana:**

La libertad de competencia ha recorrido un grande camino en la historia de la República Dominicana, sus orígenes datan desde el año 1997, cuando se sometió por primera vez el proyecto de ley, y ciertamente no se abordaba únicamente la libertad de competencia en esta época, si no que era parte de un compendio de leyes que se denominarían “Código de ordenamiento de mercado”, que dentro del mismo se encontraban leyes que posteriormente fueron aprobadas de manera particular como lo fue la ley 20-00, que regula propiedad industrial, así como la ley 358-05, sobre ley de protección a los derechos del consumidor.

Pero... ¿qué estaría detrás de esta legislación?, y es que toda la necesidad de regular jurídicamente las actividades de comercio, competencia y sus derivados surge en la República Dominicana, después de la firma del Acuerdo General de Aranceles Aduaneros de comercio (GATT), que dentro de sus objetivos tenía la misión principalmente establecer una colaboración entre las naciones miembros, reducir los costos aduanales entre las naciones y consigo aportando una herramienta de desarrollo al intercambio de mercancía.

Es importante señalar, que a pesar de la importancia y urgencia que la proclamación de esta norma y sus derivados, el proyecto de ley que correspondía a la libertad de competencia no fue aprobada en su momento, tampoco lo fue el previsto “Código de ordenamiento de mercado”, si no que más bien se fueron separando cada una de las normas que comprenderían este código y de manera individual el poder legislativo aprobó cada uno de los anteproyecto de leyes que comprendían el referido código.

Sin embargo, no es hasta el año 2008 que se aprueba la ley general de la defensa a la competencia, que conforme a la normativa (ley 42-08), se promulga con el objetivo de regular la competencia efectiva en el mercado de bienes y servicios, en beneficio de los consumidores dentro del territorio de la República Dominicana, conforme a las disposiciones previstas en el primer artículo de la ley, que dispone de manera textual lo siguiente

*“Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto, con carácter de orden público, promover y defender la competencia efectiva para incrementar la eficiencia económica en los mercados de bienes y servicios, a fin de generar beneficio y valor en favor de los consumidores y usuarios de estos bienes y servicios en el territorio nacional.”*

Otro hecho histórico en materia de competencia en la República Dominicana se sitúa en el año 2011, cuando se conforma por primera vez el denominado Consejo directivo de la comisión nacional de defensa de la competencia (Procompetencia), cuya comisión fue creada mediante la ley 42-08, como una de las autoridades nacionales de defensa a la competencia en el territorio dominicano, creado por la referida norma como un órgano descentralizado del estado, con personalidad jurídica, y con capacidad de contraer obligaciones, así como adquirir derechos, con patrimonio propio e inembargable. (Art. 16, ley 42-08).

Las funciones de la referida comisión se encuentran consagradas en el artículo 31 de la ley 42-08, que reza textualmente de la manera siguiente:

“Artículo 31.- De las facultades del Consejo Directivo. La Comisión Nacional de Defensa de la Competencia podrá, a través de su Consejo Directivo:

- a) Divulgar el contenido de esta ley y sus reglamentos;
- b) Asegurar el cumplimiento del objetivo y disposiciones de la presente ley, por las empresas, las demás dependencias del Estado y la sociedad en su conjunto;

c) Celebrar audiencias para la comparecencia, con derecho de participación en los debates y formulación de pedimentos, de los presuntos responsables, denunciados y perjudicados por la comisión de conductas sancionadas por la presente ley, así como para la audición de testigos y peritos, a fin de recibirles declaración y ordenar careos;

d) Acceder a los lugares objeto de inspección con el consentimiento de los ocupantes o mediante orden judicial, la que será solicitada por el Consejo Directivo ante el juez competente, y deberá realizarse con el auxilio del Ministerio Público, conforme el procedimiento establecido en el Código Procesal Penal. En tal diligencia se deberá autorizar el secuestro si hubiere la necesidad de ello. El juez competente deberá resolver la petición en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas;

e) Proponer la adopción de medidas cautelares y correctivas que juzgue necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos y disposiciones de la presente ley; en tal sentido, conceder autorizaciones a la Dirección Ejecutiva para que practique diligencias probatorias, exámenes de documentos privados de empresas, allanamientos y cualquier otra medida que ésta solicite en el curso de una investigación administrativa o para el aseguramiento de pruebas, conforme las disposiciones establecidas en el Código Procesal Penal;

f) Solicitar al juez competente las medidas cautelares que estime pertinentes. La petición deberá ser resuelta en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas;

g) Conocer de las solicitudes de revocación de las medidas cautelares y correctivas ordenadas por la Dirección Ejecutiva, a petición de parte;

h) Requerir a los agentes económicos e instituciones del Estado información y documentación necesarias, incluyendo libros de actas, registros contables e informaciones estadísticas, de conformidad con el Artículo 46 de la presente ley;

i) Dirimir, de acuerdo a los principios y normas de la presente ley y sus reglamentos, en resguardo del interés público, los diferendos entre empresas, y entre empresas y sus clientes o usuarios, en la materia regida por este ordenamiento;

j) Dictar resoluciones reglamentarias de carácter general y de carácter especial en las materias de su competencia, así como para el buen funcionamiento administrativo de la Comisión;

k) Imponer sanciones por la comisión de faltas administrativas previstas en la presente ley y decretar la suspensión de los actos infractores; así como, ordenar las medidas e imponer obligaciones contra el agente económico o persona sancionada, a los fines de corregir la distorsión en el mercado y restaurar la competencia;

l) Dictaminar el inicio del procedimiento de consulta pública de los proyectos de reglamento de la presente ley, conforme lo establecido en la reglamentación;

m) Pronunciar dictámenes no vinculantes solicitados por otros entes reguladores del mercado, de conformidad con el procedimiento establecido en el Artículo 20 de la presente ley;

n) Realizar actividades de abogacía de la competencia en la gestión que desempeñan órganos y entidades del Estado, a través de la emisión de informes de recomendación establecidos en los Artículos 14 y 15 de la presente ley. Asimismo, efectuar acciones de defensa y promoción de la competencia durante los procesos de formación de leyes u otros instrumentos normativos, en materia económica y comercial y otras materias cuyos efectos puedan incidir en la competencia, a través de los mecanismos establecidos en esta ley;

o) Proponer al Poder Ejecutivo las políticas nacionales de promoción y defensa de la competencia; en particular aquellas medidas y acciones que tengan por objeto

facilitar la entrada al mercado de nuevos competidores, incluyendo desburocratizar y modernizar la administración pública y mejorar el entorno económico para un mejor desempeño de los agentes económicos;

p) Representar a la República Dominicana en la negociación de acuerdos, convenios y tratados internacionales sobre defensa de la competencia, en coordinación con la autoridad encargada de la conducción general de tales negociaciones y previa delegación expresa del presidente de la República;

q) Recomendar la adhesión de la República Dominicana a los acuerdos, convenios y tratados internacionales sobre defensa de la competencia;

r) Recomendar o adoptar, según el caso, las normas y medidas necesarias para la aplicación y cumplimiento en la República Dominicana de los acuerdos, convenios y tratados internacionales relativos a la defensa de la competencia;

s) Concluir acuerdos de cooperación internacional con instituciones homólogas para asegurar la consecución de los objetivos de la presente ley;

t) Promover la cooperación relacionada con los objetivos de la presente ley, a nivel nacional, regional e internacional;

u) Preparar y someter al Poder Ejecutivo ternas para la selección del director ejecutivo;

v) Diseñar las políticas y aprobar los estatutos, reglamentos y manuales organizativos y de funciones de la institución;

w) Fijar las remuneraciones de los miembros del Consejo Directivo, del director ejecutivo, los subdirectores y del personal técnico, conforme lo establecido en el Artículo 22 de esta ley;

x) Aprobar y firmar los contratos en los que participe la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia que excedan los niveles de aprobación del director ejecutivo;

y) Nombrar y remover funcionarios y técnicos de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia, previa recomendación de la Dirección Ejecutiva;

z) Resolver sobre las correcciones disciplinarias, recusaciones e incompatibilidad y sobre la incapacidad para el desempeño del cargo y el incumplimiento de las funciones de los miembros del Consejo Directivo y del director ejecutivo;

aa) Crear, a solicitud del director ejecutivo, las dependencias, departamentos o unidades del organismo, que se requieran para su buen funcionamiento, según lo dispuesto en el Artículo 34 de esta ley;

bb) Aprobar y divulgar la memoria anual de las actividades de la Comisión;

cc) Aprobar el presupuesto anual del organismo y los estados financieros; y,

dd) Ejecutar cualesquiera otras funciones que le sean señaladas por esta ley, su reglamentación u otras leyes.

Artículo 32.- De las facultades del presidente del Consejo Directivo. Son atribuciones del presidente del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia:

a) Convocar y presidir las sesiones del Consejo, y determinar los asuntos a ser incorporados en la agenda, a partir de los que le someta el director ejecutivo

b) Supervisar la correcta ejecución de las resoluciones adoptadas por el Consejo Directivo;

- c) Mantener el buen orden y gobierno de la Comisión;
- d) Ejercer la representación legal de la institución y delegarla total o parcialmente en la persona que autorice;
- e) Suscribir los contratos que se requieran para el desarrollo de las actividades de la Comisión y que, conforme a los reglamentos y estatutos, correspondan al nivel de aprobación del Consejo Directivo;
- f) Ejercer funciones de jefatura en relación al personal de la Comisión;
- g) Resolver las cuestiones no asignadas al pleno del Consejo Directivo; y,
- h) Cualquier otra función que le sea delegada por el Consejo Directivo.”

Posterior a la conformación formal de este órgano, no fue hasta el año 2007, cuando fue emitido el decreto no. 5-17, designado a la directora ejecutiva de la comisión nacional de defensa de la competencia, por tanto, es hasta el 2017 que se le pleno cumplimiento a las disposiciones y mandatos que instruye la ley 42-08.

## 2.2. Análisis del sector competitivo de la plataforma digital de Airbnb conforme a su naturaleza y las leyes preexistentes en la República Dominicana.

A los fines de analizar el sector que compite directamente -partiendo de lo general a lo particular-, resulta indispensable partir del objeto de la ley 42-08, y es a partir de la exposición del objetivo de la ley, que nace la relevancia de una regulación jurídica de las plataformas digitales, específicamente de Airbnb, en la República Dominicana cuya importancia de enfoque en la competencia se reduce básicamente a permitir que este servicio pase el filtro del estado a través de sus normas, requisitos e instituciones establecidas, de imponer la obligatoriedad de cumplimiento mínimo de efectividad que debe garantizar el estado a todos los

consumidores de bienes y servicios, y que al tratarse de una plataforma de promoción digital, que ha permitido la incorporación de miles de personas de manera virtual mediante la plataforma específicamente dentro del “role” de “anfitrión”, estas personas se encuentran realizando habitualmente actos de comercio, por tanto, al prestar el servicio de “hospedar”, de manera habitual son comerciantes a la luz de lo que establece la definición de la Ley 42-08, y que más allá de lo que establezca una plataforma no pasan por el cedazo de ser inspeccionadas, fiscalizadas y que el estado como comerciante que son pueda exigirles a estos prestadores la efectividad que deben mostrar todos los comerciantes frente a los consumidores dentro del territorio de la República Dominicana.

Es importante señalar que luego de analizar las normativas internacionales en un capítulo anterior, es evidente que las actividades comerciales consistentes en la prestación de servicio de hospedaje a corto plazo ha sido considerado por países como México, como una actividad estrechamente relacionada con actividades turísticas y que como tales actividades, en los países en que existe una regulación han sido fiscalizadas, han sido obligadas al cumplimiento de condiciones, y son sujetos de monitoreo por el interés existente en las actividades comerciales directa e indirectamente e indirectamente influyentes en el turismo.

Siendo así las cosas, en la República Dominicana, visto el auge de los hospedajes cortos, que son promocionados a través de la plataforma de Airbnb dentro del territorio dominicano, estas actividades se encuentran directamente en competencia con las actividades de los hoteles, resorts y/o complejos hoteleros en la República Dominicana, cuyas actividades han sido reguladas y consideradas “de especial interés para el estado dominicano” y conforme a esto, han sido fijadas las obligaciones y condiciones con las que deben incorporarse los hoteles en la República Dominicana, a los fines de ofrecer de manera eficaz el servicio de hospedaje a todos los consumidores.

En virtud de esto, y estableciendo los requerimientos mínimos de cumplimiento de las actividades comerciales de hoteles, hospedaje y sus establecimientos, en el año 2003 fue emitido el reglamento no. 818-03, que instruye el “Reglamento normativo del funcionamiento de los establecimientos hoteleros en la República Dominicana”.

Y resulta de vital importancia para el tema que nos ocupa analizar, conforme a la normativa el concepto de empresas hoteleras, que al respecto el artículo primero del reglamento dispone textualmente: *“Artículo 1.- Para los fines del presente reglamento, son empresas de hotelería las dedicadas de modo técnico-profesional a proporcionar habitación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario, por un precio determinado.”*

Evidentemente partiendo de la definición aportada precedentemente de las empresas hoteleras -que ha sido otorgada por la ley- y el concepto de Airbnb, sus actitudes y actualmente la definición dada por la plataforma -que conforme a lo desarrollado en capítulos anteriores- se puede establecer que las actividades de comercio realizadas a través de la plataforma de Airbnb por los anfitriones, -de hospedar-, se corresponde de manera indudable con actividades de comercio muy similares a las ya reguladas por este reglamento, que identifica cuáles son los prestadores sujetos, máxime con el lanzamiento de la plataforma de ofrecer “experiencias”, que son servicios accesorios y adicionales al hospedaje.

Y en virtud de este reglamento, surge la duda de ¿dónde se encontraría el conflicto de competencia entre estos dos comerciantes?, y la respuesta -deducible, a partir de los planteamientos anteriores-, es que evidentemente los hoteles se encuentran en la obligación de sujetarse a las condiciones previstas en el reglamento no. 818-03, que conforme reza a los considerandos de la ley, regulan los hoteles, cadenas de hoteles y sus actividades en virtud de *“ Que el turismo es un factor económico de primer orden para el desarrollo del país, por lo cual deben ser planificadas y reglamentadas todas sus actividades, a fin de que respondan a una política coherente y eficaz;”* y conforme a esto, los hoteles tienen una prohibición explícita

dada por la ley de poder incorporarse sin la debida autorización de operación correspondiente, que debe ser emitida por el Ministerio de Turismo de la República Dominicana, cuya “autorización” se encuentra sujeta al cumplimiento de un conjunto de condiciones específicas que han sido planteadas por el reglamento en beneficio del público consumidor.

“Artículo 6.- Todos los establecimientos de hospedaje, ubicados dentro de los límites del territorio de la Republica Dominicana, deben acogerse a las disposiciones establecidas por el presente reglamento, siempre y cuando cumplan, al menos, con una de las condiciones siguientes:

- a) Estar ubicado en un sitio y/o zona turística.
- b) Ofrecer hospedaje a turistas con inclusión o no de servicios complementarios.
- c) Aparecer de manera específica en la publicidad y/o promoción que realice la secretaria de Estado de Turismo. Dicha promoción o publicidad podrá ser tanto a nivel nacional como internacional.
- d) Ofrecer servicios de hospedaje, con inclusión o no de servicios complementarios, vinculados, ya sea de manera directa o indirecta, con las operaciones propias de empresas que se dediquen a la práctica del régimen de tiempo compartido.
- e) Haber suscrito contratos y convenios con entidades sociales y comerciales que se dediquen a ofrecer servicios de agendas de viajes, tour operadores, líneas aéreas, y entidades sociales y comerciales a fines, a los fines de ofrecer servicios a los clientes de estos.

- f) Haber sido constituido para fines de explotación turística.
- g) Tener proyectada la implementación o el desarrollo de actividades vinculadas con el turismo y cuya regulación, reglamentación, etc., sea considerada necesaria por la secretaria de Estado de Turismo.
- h) Estar desarrollado cualquier actividad vinculada con el turismo cuya regulación, reglamentación, etc., sea considerada necesaria por la secretaria de Estado Turismo.

Párrafo. Se excluyen del ámbito de aplicación del presente reglamento las edificaciones cuyas unidades ocupacionales estén destinadas y/o Sean utilizadas para fines residenciales o cuya ocupación, de conformidad en términos contractuales, sea de carácter más o menos indefinido. Entre estos se encuentran: los residenciales, multifamiliares, condominios, urbanizaciones, etc.

Artículo 7.- Todos los establecimientos hoteleros y/o de hospedaje del país deberán acogerse al depósito de los documentos especificados en las listas siguientes en función de 10s intereses particulares de cada establecimiento y/o entidad social.”

Del análisis de los artículos precedentemente citados se puede evidenciar lo siguiente:

Los hospedajes promocionados a través de la plataforma de Airbnb son evidentemente compatibles con las disposiciones que prevé el reglamento, sin embargo, los comerciantes que se dedican habitualmente a ser “anfitriones” a través de la referida plataforma no tienen que cumplir con ninguno de estos requisitos establecidos por la ley que tienen como único fin la garantía mínima de seguridad, eficacia y confianza en el servicio a brindar al consumidor.

La falta de regulación del hospedaje a través de la plataforma Airbnb, generan un conflicto de competencia en detrimento de los hoteles, resorts y/o cadenas hoteleras, quienes se encuentran en el mercado compitiendo con una innovación a la prestación de servicio de hospedaje promocionado a través de plataforma digitales, sin que sus competidores directos se encuentren en la obligación de cumplir con ninguna prerrogativa legal, sin la imposición de obligaciones fiscales y otorgando precios más económicos en virtud de que no se encuentran atados a los mismos compromisos o equitativamente comprometidos con el estado, sus normas y sus impuestos.

### 2.3. De la competencia desleal, y su prohibición dentro del territorio nacional: análisis de las incurrencias de la plataforma Airbnb por la falta de regulación.

Nuestra normativa desde su promulgación en el año 2008 ha prohibido de manera puntual todas los comportamientos que son considerados desleales, que no guarden el margen mínimo de la “buena fe”, competitiva, así como las actuaciones que son ilícitos y/o prohibidos, con la finalidad de desviar de manera masiva y a su favor, la demanda de consumidores, sin importar el sector del comercio.

Siendo, así las cosas, es importante señalar que la Ley no solo se ha limitado a definir el concepto de actos de deslealtad o ilegales, mucho menos ha limitado estas conductas denominadas “competencia desleal”, muy por el contrario, la Ley ha enunciado -sin que sea limitativa-, las acciones y aptitudes que serían consideradas como tal a la luz de las previsiones de los legisladores.

Como un punto muy relevante para el posterior análisis, es importante citar textualmente las consideraciones de la norma al respecto, que establece lo siguiente:

**“Artículo 10.- Cláusula General.** Se considera desleal, ilícito y prohibido, todo acto o comportamiento realizado en el ámbito comercial o empresarial que resulte contrario a la buena fe y ética comercial que tengan por objeto un desvío ilegítimo de la demanda de los consumidores.

**Artículo 11.- Listado Enunciativo de Actos de Competencia Desleal.** Sin que la presente lista sea limitativa, se consideran actos de competencia desleal:

a) **Actos de engaño.** La utilización o difusión de indicaciones incorrectas o falsas, publicidad engañosa, la omisión de la verdadera información o cualquier otro tipo de práctica que, por las circunstancias en que tenga lugar, sea susceptible de inducir a error a sus destinatarios;

b) **Actos de confusión.** Todo acto que se preste para crear confusión con la actividad, los productos, los nombres, las prestaciones, el establecimiento y los derechos de propiedad intelectual de terceros; En particular se reputa desleal el empleo o imitación de signos distintivos ajenos, así como el empleo de etiquetas, envases, recipientes u otros medios de identificación que en el mercado se asocien a un tercero.

c) **Actos de comparación indebida.** La comparación pública de actividades, prestaciones, productos, servicios o establecimientos propios o ajenos con los de un tercero cuando la comparación se refiera a extremos que no sean objetivamente comprobables o que siéndolo contengan afirmaciones o informaciones falsas o inexactas. No es de aplicación la presente norma respecto de aquellas informaciones, expresiones o mensajes que por su naturaleza sean percibidas por un consumidor razonable como subjetivas y que reflejan sólo una opinión no sujeta a comprobación;

d) **Actos de imitación.** La imitación sistemática de las prestaciones e iniciativas empresariales de un agente económico competidor cuando dicha estrategia se halle encaminada a impedir u obstaculizar su afirmación en el mercado y exceda de lo que, según las circunstancias, pueda reputarse como una respuesta natural del mercado;

- e) *Actos violatorios del secreto empresarial. La apropiación, divulgación o explotación sin autorización de su titular de secretos empresariales o industriales;*
- f) *Incumplimiento a normas. Sin perjuicio de las disposiciones y medidas que fuesen aplicables conforme a la norma infringida, constituye competencia desleal prevalerse en el mercado de una ventaja competitiva resultante del incumplimiento de una norma legal o técnica directamente relevante a la actividad, los productos, los servicios o el establecimiento de quien incumple la norma, o la simple infracción de normas que tengan por objeto la regulación de la actividad concurrencial. En estos casos la ventaja debe ser significativa y generar un perjuicio a los competidores como consecuencia directa de la infracción cometida por el agente económico;*
- g) *Actos de denigración. La propagación de noticias o la realización o difusión de manifestaciones sobre la actividad, el producto, las prestaciones, el establecimiento o las relaciones comerciales de un tercero o de sus gestores, que puedan menoscabar su crédito en el mercado a no ser que sean exactas, verdaderas y pertinentes;*
- h) *Inducción a la infracción contractual. La inducción intencional a trabajadores, proveedores, clientes y demás obligados a infringir los deberes contractuales básicos que han contraído con los competidores. La inducción a la terminación regular de un contrato o el aprovechamiento en beneficio propio o de un tercero de una infracción contractual ajena sólo se reputará desleal, cuando siendo conocida, tenga por objeto la difusión o explotación de un secreto industrial o empresarial o vaya acompañada de circunstancias tales como el engaño, la intención de eliminar a un competidor del mercado u otras análogas.*

**Artículo 12.** *Acciones contra las conductas de competencia desleal. La aplicación de las disposiciones relativas a las conductas previstas en esta sección no podrá condicionarse a la existencia de una relación de competencia entre el sujeto activo y el sujeto pasivo del acto de competencia desleal.*

*En caso de infracción a las normas de competencia desleal establecidas en esta sección los afectados podrán acudir directamente por ante el juzgado de primera instancia del domicilio del demandado, actuando en sus atribuciones civiles y comerciales, sin necesidad de agotar la vía administrativa y en ejercicio de las acciones establecidas en el Artículo 55 de la presente ley.*

*Sin embargo, si los afectados decidieren iniciar el respectivo procedimiento administrativo, de conformidad con las disposiciones de esta ley, no podrán demandar el resarcimiento de los daños y perjuicios que hubieren podido sufrir como consecuencia de prácticas prohibidas, sino hasta después que la resolución definitiva del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia haya sido emitida.”*

Partiendo de las disposiciones legales citadas precedentemente, se ha edificado el criterio de que la plataforma de Airbnb, así como los anfitriones de la plataforma incurren solidariamente en prácticas de competencia desleal en el territorio dominicano, a la luz de las disposiciones establecidas en el artículo 16, literal f de la ley 42-08, que indica “f) *Incumplimiento a normas. Sin perjuicio de las disposiciones y medidas que fuesen aplicables conforme a la norma infringida, constituye competencia desleal prevalerse en el mercado de una ventaja competitiva resultante del incumplimiento de una norma legal o técnica directamente relevante a la actividad, los productos, los servicios o el establecimiento de quien incumple la norma, o la simple infracción de normas que tengan por objeto la regulación de la actividad concurrencial. En estos casos la ventaja debe ser significativa y generar un perjuicio a los competidores como consecuencia directa de la infracción cometida por el agente económico;*”

Evidentemente con sus actividades comerciales, la plataforma de Airbnb ha incumplido normas para constituirse, escalar y prevalecer en el mercado, y esto se debe a lo planteado en el apartado anterior del presente capítulo, relativo a la regulación de los hospedajes en la República Dominicana, que ya fue regularizada mediante la ley 818-03, y que establece un conjunto de requisitos y condiciones

mínimas para poder hospedar – sin intervenir en los arrendamientos por tiempos indefinidos-, por tanto, la omisión de estos registros, cumplimientos, y ofrecimientos de garantías mínimas son competencias desleales, y esta denominación se configura totalmente, tomando en consideración que en la parte in fine de las disposiciones establecidas por el literal f, del artículo 16 que establece que la ventaja debe ser significativa y tener un perjuicio a los competidores como consecuencia directa de la infracción cometida.

Conforme a la parte in fine del precitado numeral y artículo, evidentemente la ventaja de la plataforma digital de Airbnb ha sido significativa sobre los hoteles y resorts y cadenas hoteleras en la República Dominicana, que conforme al informe del Ministerio de Turismo para el año 2023, las plataformas como Airbnb habían captado el 59.7% de reservas de hospedajes en la República Dominicana, y que conforme a los datos estadísticos emitidos en este mismo informe hasta el mes de marzo del año 2023, la plataforma contaba en la República Dominicana con 99,609 habitaciones ofertadas.

Asimismo, conforme lo establece (*Airbnb, a toda velocidad en RD: capta casi el 60% de los hospedajes, 2023*), luego de la emisión de este informe, los representantes de las cadenas hoteleras reaccionaron negativamente, por lo que (*Airbnb, a toda velocidad en RD: capta casi el 60% de los hospedajes, 2023*), indica “*Por ello, el sector hotelero no está a gusto con la competencia que les representan las reservas por Airbnb, debido a que se trata de propiedades de particulares sin regulación, que no pagan impuestos, operan en la informalidad y por eso pueden ofrecer hospedaje a un costo menor, aunque con menos seguridad y comodidad para los turistas.*”, y evidentemente conforme a lo aportado este gremio hotelero tiene la razón conforme a las normas precedentemente citadas.

### **3. CAPITULO III: POSIBLES IMPLICACIONES TRIBUTARIAS DE LA PLATAFORMA AIRBNB EN CASO DE SER REGULADO CONFORME A LA NORMA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA.**

- 3.1. La obligatoriedad de contribuir al Estado, los sujetos obligados a contribuir y las exenciones.

Según (Communications, s/f), los tributos son las contribuciones obligatorias al estado realizadas por los ciudadanos/contribuyentes, a los fines de aportar a la carga publica, conforme a las distribuciones que el Estado entienda necesaria, estos impuestos o tributos son pagaderos de manera directa o indirecta al estado.

Sin adentrarnos en la historia y origen de los impuestos/tributos al estado será abordada puntualmente la importancia, obligación y necesidad de contribuir al Estado a través de los gravámenes impuestos, iniciando con que los impuestos son un aporte al Estado para sostener los “gastos públicos”, que dé según (Dirección General de presupuestos, <https://www.digepres.gob.do/presupuesto-ciudadano/gasto-publico/>, 2020), son *“Gasto Publico: Todo aquel gasto que lleva a cabo el gobierno para adquirir los medios necesarios para la realización de servicios públicos.”*

Es importante establecer que así como la Constitución de la República Dominicana ha previsto los derechos fundamentales que son inherentes a las personas dentro del territorio nacional, asimismo han sido previstos los Deberes fundamentales de cada persona, que lo obliga a cumplir con las responsabilidades frente al Estado, y de manera precisa debe indicarse que el numeral 6, del artículo 75 de la Constitución de la Republica Dominicana al momento de indicar las obligaciones, responsabilidades y conductas frente al estado prevé, -conjuntamente con otras obligaciones que han sido reguladas de manera particular por leyes individuales-, la obligación de tributaria indicando *“6) Tributar, de acuerdo con la ley y en proporción a su capacidad contributiva, para financiar los gastos e inversiones públicas. Es deber fundamental del Estado garantizar la racionalidad del gasto público y la promoción de una*

administración pública eficiente;”

Del análisis al mandato constitucional citado anteriormente se puede extraer de manera particular lo siguiente:

- El estado, a través de los servicios e instituciones públicas tiene un gasto.
- Las instituciones públicas, así como los gastos son en beneficio de las personas.
- Las personas que se encuentran en el territorio dominicano, conforme a su capacidad debe aportar al estado para que sea posible la subsistencia pública.
- A partir del aporte de las personas al estado, queda a cargo del estado la administración eficaz de los fondos recibidos.

Es importante establecer, que con respecto a los gastos del Estado, particularmente en la República Dominicana, según el reporte realizado por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, a través del portal de la Dirección General de presupuestos, se estableció que para la fecha comprendida solo desde el primero de enero del año 2024, hasta mayo 2024, el Estado Dominicano tuvo un gasto de 539,723, 000 millones de pesos, que fue posible sostener por fuentes de ingresos (impuestos), y financiamientos.

- De los sujetos obligados a tributar:

Como hemos establecido precedentemente, si bien es cierto la obligación tributaria se encuentra consagrada en los deberes de la Constitución de la Republica Dominicana, no menos cierto es que la regularización de este deber se encuentra redireccionado a la ley 11-92, que instruye el Código tributario vigente de la Republica Dominicana, y este Código ha establecido de manera puntual cuales son

los impuestos vigentes en la República Dominicana, -entre todos siendo relevantes para el ámbito del presente documento especialmente los impuestos Sobre la Renta y el impuesto general al consumo tipo valor agregado que se aplica a la transferencia e importación de bienes industrializados, ITBIS.

Partiendo de esto, las disposiciones previstas en el artículo 4, establece cuales son los sujetos pasivos de la obligación tributaria, al indicar textualmente lo siguiente:

*“Artículo 4. Definición Y Concepto. Sujeto pasivo de la obligación tributaria es quien en virtud de la ley debe cumplirla en calidad de contribuyente o de responsable.*

*“Párrafo I. La condición de sujeto pasivo puede recaer en general en todas las personas naturales y jurídicas o entes a los cuales el Derecho Tributario le atribuya la calidad de sujeto de derechos y obligaciones.*

*“Párrafo II. La capacidad tributaria de las personas naturales es independiente de su capacidad civil y de las limitaciones de ésta.”*

De esta referencia normativa se puede colegir, que directa o indirectamente todos las personas somos “sujetos pasivos de obligación tributaria”, conforme a las indicaciones, debido a que un pleno ejercicio de vida, consumo y convivencia, a través de nuestros ingresos o adquisición de bienes y servicios contribuimos al estado.

Esta contribución puede ser directa, tratándose del Impuesto Sobre la Renta, que es un impuesto que se retiene al contribuyente que recibe de manera fija y constante (constatable en nominas, registros, libros mercantiles), ingresos a partir de los cuales la ley ha previsto su gravamen tributario.

De acuerdo, a la contribución directa es importante indicar que su consagramiento jurídico puede encontrarse a partir del artículo 5 del Código tributario que indica textualmente lo siguiente:

*“Artículo 5. Contribuyente. Concepto. Contribuyente es aquel respecto del cual se verifica el hecho generador de la obligación tributaria.*

*Párrafo I. Las obligaciones y derechos del contribuyente fallecido serán cumplidos o ejercidos, en su caso, por los herederos sucesores y legatarios, sin perjuicio del derecho a la aceptación de herencia a beneficio de inventario.”*

En cuanto al impuesto sobre la renta, el Hecho generador que lo acredita como contribuyente y como tal se reúne la obligación. es la reunión de presupuestos establecidos por la ley, las cuales se encuentran reunidas en el 272 del Código tributario, que refiere cuales son las rentas de cuentas dominicanas, sin embargo, sea cual sea el hecho generador del gravamen, al ser contribuyente, se encuentra sujeto a las normas previstas por el Código Tributario, que de entrada y de manera general se encuentran descritas en el artículo 7 del referido código y reza textualmente de la manera siguiente:

*“Artículo 7. Deberes Y Obligaciones De Los Contribuyentes Y Responsables. Los contribuyentes y los responsables están obligados al cumplimiento de las obligaciones tributarias y de los deberes formales establecidos en este Código o en normas especiales.*

*Párrafo I. La exención de la obligación tributaria, no libera al contribuyente del cumplimiento de los demás deberes formales que le corresponden.*

*Párrafo II. Las obligaciones tributarias podrán ser cumplidas por medio de representantes legales o mandatarios.”*

Asimismo, cuando hablamos de impuestos indirectos, se trata principalmente del Impuesto General al Consumo tipo Valor Agregado que se Aplica a la transferencia E Importación De Bienes Industrializados, ITBIS que son gravámenes aplicados a la prestación y/o adquisición de bienes y servicios.

El ITBIS, o impuesto indirecto, es pagado por personas físicas, dígame profesionales que ejercen de manera independiente, negocios de único dueño, como personas jurídicas, dígame las entidades y sociedades comerciales, así como las entidades no lucrativas que ejercen de manera privada, independientemente de la

nacionalidad, son gravámenes a estas personas descritas precedentemente en el ejercicio de transferencias, prestación de servicios gravados o importaciones.

Es importante establecer, que a pesar de la obligatoriedad de contribución tributaria, existen extensiones a este aporte previstos a partir del artículo 343, que dispone inicialmente los bienes y productos que no tienen la obligación de pagar ITBIS, dígase, que a pesar de ser un bien se encuentran impositivamente exonerados, y los referidos bienes son puntualmente *“Animales vivos, Carnes frescas, refrigeradas y congeladas, Pescado de consumo popular o reproducción, Lácteos (excepto yogurt y mantequilla), Leche y miel, Otros productos de origen animal, Plantas para siembra, Legumbres, hortalizas, tubérculos sin procesar de consumo masivo, Frutas sin procesar, de consumo masivo, Café sin tostar, sin descafeinar, cáscara y cascarilla de café, Cereales, harinas, granos trabajados, Productos de molinería, Semillas oleaginosas y otras semillas (para grasas, siembra o alimentos animales), Embutidos, Cacao en grano, entero o partido, crudo o tostado, Cáscara, películas y demás residuos de cacao...”*

Asimismo, como se ha previsto la exención de bienes, también se ha realizado en cuanto a los servicios, por tanto se encuentran exentos de impuestos los siguientes servicios: “ Servicios financieros, incluyendo seguros, Servicios de planes de pensiones y jubilaciones, Servicios de transporte terrestre de personas y de carga, Servicios de electricidad, agua y recogida de basura, Servicios de alquiler de viviendas, Servicios de salud, Servicios educativos y culturales, Servicios funerarios, Servicios de salones de belleza y peluquerías.

Hemos establecido precedentemente que los servicios de salud, así como los servicios preventivos de salud se encuentran exentos del pago de ITBIS, en ese entiendo y como parte de las exenciones también se abarcaran en este reglón los servicios odontológicos y gimnasios.

Es importante establecer asimismo, que si bien es cierto los servicios de vivienda se consideran exentos del pago de ITBIS, no menos cierto es que los denominados “fincas, terrenos, industrias, barcos, aviones, villas, apartamentos turísticos, locales o estructuras físicas para el uso distinto de viviendas, tales como locales comerciales o naves industriales, incluyendo lugares donde operan comercios, negocios, oficinas, consultorios, hospitales, colegios, centros educativos o de recreación, hoteles, aparta-hoteles, moteles y otras estructuras que no sean viviendas.”, conforme a las consideraciones que constan en (Dirección General de impuestos internos, 2019), no son considerados viviendas, por tanto no se encuentran beneficiados con la exención prevista para las viviendas.

### 3.2. De la regulación tributaria en cuanto a los hoteles, resorts y/o cadenas hoteleras.

Los hallazgos de una regulación tributaria en la República Dominicana, con respecto a los hoteles, resorts y/o cadenas hoteleras datan del año 1975, con la promulgación de la ley 116, del año 1975, que establecía el impuesto a hoteles, moteles, apartahoteles, y a los negocios llamados dormitorios, que disponía la imposición de un 2% de impuestos que hayan sido pagaderos diariamente por los usuarios de moteles, hoteles y aparta-hoteles.

Sin embargo, esta normativa posteriormente fue derogada y correspondía al Código tributario su regulación, sin embargo, Los impuestos con respecto a las actividades comerciales han sido regularizadas de manera particular, tomando en consideración el interés especial de esta actividad para el Estado fijada de conformidad con la disposiciones legales establecidas en el artículo 3 de la Ley 158-01, sobre el Fomento al Desarrollo Turístico, es por tanto, que si bien es cierto esta actividad no se encuentra exenta de impuestos, no menos cierto es que la carga ha sido regulada de manera particular.

En tal sentido, mediante el amplio código tributario que prevé todos los impuestos, ejecuciones, sujetos obligados no se encuentra establecido el porcentaje que deben

aportar los comercios dedicados a estas actividades, por el mandato propio de la Ley de Fomento al desarrollo turístico, limitándose a establecer que será regulado, conforme a acuerdos de precios anticipados, cuyo texto legal, -aportado para su posterior desglose en el presente documento reza textualmente de la manera siguiente:

*“Artículo 281.- Validez De Los Actos Jurídicos Entre Contribuyentes Vinculados. Los actos jurídicos celebrados entre una empresa local de capital extranjero y una persona física o jurídica domiciliada en el exterior, que directa o indirectamente la controle, serán considerados, en principio, efectuados entre partes independientes cuando sus disposiciones se ajustan a las prácticas normales del mercado entre entes independientes. Sin embargo, en ningún caso se admitirá la deducción de los pagos en concepto de intereses, regalías o asistencia técnica, efectuados por los establecimientos permanentes a su controladora del exterior si no han pagado las retenciones del treinta por ciento (30%) previsto en los artículos 298 y 305 de este Código. La reducción de la tasa opera con plena vigencia en tales casos.*

*... Párrafo II: (Agregado por Art.15 Ley 495-06) Para el caso del sector hotelero de todo incluido, cuyo negocio tiene vinculaciones particulares relacionadas con el exterior, la Administración Tributaria podrá definir Acuerdos de Precios Anticipados (APA) sobre los precios o tarifas que serán reconocidas a partir de parámetros de comparabilidad por zonas, análisis de costos y de otras variables de impacto en el negocio hotelero de todo incluido. El sector estará representado para la firma del APA por la Asociación Nacional de Hoteles y Restaurantes (ASONAHORES). Los acuerdos serán publicados mediante resolución y su vigencia será de dieciocho (18) meses. Los acuerdos subsiguientes podrán tener una vigencia de hasta 36 meses. En los casos en que se haya vencido un Acuerdo de Precios Anticipados (APA) y no existiere un nuevo acuerdo, continuará vigente el acuerdo anterior hasta que fuere aprobado el nuevo APA (Advance Pricing Agreements). Quedan vigentes las disposiciones del Código Tributario de la República Dominicana sobre la determinación de los impuestos.”*

Conforme a esto, y para no gravar tan estrictamente el sector hotelero, la Dirección general de impuestos internos establece que se hará un análisis de razonabilidad partiendo de las zonas costos y otros variables para imponer la carga tributaria, y que no obstante a esto, al momento de determinar el porcentaje correspondiente no será una imposición, se trataría de un acuerdo en el que participará la asociación nacional de Hoteles y restaurantes.

Luego de esto y conforme a las directrices emanadas por el Código tributario, se emitió la ley 10-96, que establecía las imposiciones tributaria que deben pagar los hoteles, resorts y sus relacionados, siendo así las cosas esta ley con respecto a la imposición formal rezo de la manera siguiente:

*"Art. 1.- Se establece un impuesto de un 10% (diez por ciento), diariamente, al precio de la habitación cobrado al usuario de hoteles, moteles, apartahoteles, paradores y condo-hoteles".*

*"Art. 2.- Se establece un impuesto de un 2% (dos por ciento), diariamente, al precio de la habitación cobrado al usuario de los negocios llamados dormitorios".*

Siendo esta ley, que impone un 10% aplicado a los hoteles, dígame a la sociedad o entidad comercial que se encarga que brindar servicios de hospedajes y la imposición de un 2% al usuario.

### 3.3. Análisis de la carga tributaria que correspondería aplicarle a la plataforma de Airbnb y definición de los sujetos obligados.

En este apartado, serán aportados los aspectos que conforme al criterio del autor serían los puntos más importantes al momento de regularizar tributariamente la plataforma digital de Airbnb, conforme a los tópicos desarrollados a lo largo del presente documento.

A los fines de establecer el criterio sobre la aplicación impositiva a los usuarios de Airbnb, se deben analizar todos los elementos planteados en el presente documento.

Por la supremacía de la Constitución, iniciando con la obligatoriedad de los todas las personas sea física o jurídica de contribuir a través los tributos a la Carga del Estado Dominicano, es importante resaltar que esta obligación sería oponible a todos los actores intervinientes en la oferta, promoción, y adquisición de los servicios a través de la plataforma Airbnb en particular, que con respecto al sujeto que ha sido desarrollado el presente documento.

Partiendo de esto, y luego de un análisis a la Ley de defensa a la Competencia, así como la ley 818-03, con respecto al Fomento del Turismo en la República Dominicana, así como la Ley que regula el hospedaje temporal en hoteles, moteles, resorts y otros lugares de alojamiento, es evidente que lo que promueve y realiza comercialmente la plataforma digital de Airbnb a través de sus patrocinadores se corresponden totalmente con las actividades de hospedaje descritas por las leyes precedentemente citadas, y dichas actividades han sido jurídicamente abordadas con respecto a la obligatoriedad del tributo dentro del territorio Nacional.

En el caso particular, hablando de imposición de impuestos debe establecerse de manera llana lo que sería el hecho generador de impuestos de esta actividad comercial que se encuentra instruido por el Código tributario y cuyo impuesto generador de servicio, conforme al artículo 362, no sería más que *“Artículo 362. Este impuesto gravará la transferencia de algunos bienes de producción nacional a nivel de fabricante, su importación y la prestación o locación de los servicios descritos en este Título.”*

En este caso, el servicio de hospedaje brindado a los denominados “huéspedes”, a través de la plataforma, al igual que la regulación con respecto a los hoteles, resorts y cadenas hoteleras, serían este servicio la generación automática de gravamen tributario.

Determinado el hecho generador de una responsabilidad tributaria frente al estado por las realizaciones de actos de comercio, se procedería a analizar la base imponible a impuesto.

- En cuanto a la base imponible:

La base imponible, conforme a (Dirección General de impuestos internos, 2017), no es más que “La base imponible es el valor numérico sobre el cual se aplica la alícuota (tasa) del tributo.”

Dígase la cantidad de dinero a la que se le impondrá una cuota impositiva, y que en concordancia con la disposiciones previstas en el Código Tributario, en el caso de los servicios corresponde la imposición sobre el valor total, cuya disposición legal reza textualmente de la manera siguiente:

*“Artículo 339.- Base Imponible. (Modificado por la Ley 147-00, de fecha 27 de diciembre del 2000). La base imponible de este impuesto será:*

*1) Bienes transferidos: (Modificado por Art.19 Ley 495- 06) El precio neto de la transferencia más las prestaciones accesorias que otorgue el vendedor, tales como: transporte, embalaje, fletes e intereses por financiamientos, se facturen o no por separado, más el importe de los impuestos selectivos que sean aplicables, menos las bonificaciones y descuentos.*

*2) Importaciones: El resultado de agregar al valor definido para la aplicación de los derechos arancelarios, todos los tributos a la importación o con motivo de ella.*

*3) Servicios: El valor total de los servicios prestados, excluyendo la propina obligatoria.”*

Sobre la base asentada de que lo que ofrece la plataforma de Airbnb y sus anfitriones son servicios, la norma obliga a que se tome del valor total la imposición del porcentaje tributario, indicando que en caso de que dentro de la plataforma, se realice un hospedaje dentro de un inmueble, el valor total del inmueble servirá como base para establecer el porcentaje o alícuota que le corresponde a Dgii, significa

que si Juan rento su apartamento en cinco mil pesos (RD\$5,000.00) por noche y una vez regularizado el impuesto de esta plataforma corresponde a un 10%, deberá pagarse a la Dirección general de impuestos internos un 10% de los 5,000 mil pesos que perciba Juan por cada noche que dure rentada.

Y realizando un ejercicio de comparación con las imposiciones tributarias de la materia, se puede visualizar que ciertamente, los hoteles, resorts y/o cadenas la base imponible es la totalidad de lo percibido por noche.

- De los posibles sujetos obligados y/o responsables en virtud de una posible regulación:

En el caso que nos ocupa, la plataforma de Airbnb, en una posible regulación por su función de canalización entre “anfitrión, huésped”, jugaría un papel de sujeto obligado, así también como sujeto responsable y sujeto solidariamente responsable, y dichas funciones serán desarrolladas posteriormente.

- a. Como sujetos obligados (contribuyente): este concepto ha sido previamente desarrollado en el primer apartado de este capítulo, y sobre las bases de esto, se debe establecer que la plataforma de Airbnb con la prestación de servicios de promoción, intermediación y anfitrión de inmuebles (prestador del servicio), a partir de la percepción económicas en principio, con respecto a los inmuebles que se encuentran en el territorio dominicano concretizan el hecho generador de impuestos y por tanto, conforme a las disposiciones textuales del artículo 7 del Código tributario tienen los siguientes deberes y obligaciones:

*“Artículo 7. Deberes Y Obligaciones De Los Contribuyentes Y Responsables.  
Los contribuyentes y los responsables están obligados al cumplimiento de las*

*obligaciones tributarias y de los deberes formales establecidos en este Código o en normas especiales.*

*Párrafo I. La exención de la obligación tributaria, no libera al contribuyente del cumplimiento de los demás deberes formales que le corresponden.*

*Párrafo II. Las obligaciones tributarias podrán ser cumplidas por medio de representantes legales o mandatarios.”*

Todo lo anteriormente expuesto, si bien es cierto ha sido focalizado en la plataforma digital de Airbnb se plantea sin presumir la extensión de impuestos a favor de los denominados “anfitriones” y “huésped”, respectivamente, estos también por la prestación así, como por la adquisición se encontrarían obligados al cumplimiento del ITBIS.

b. Con respecto la función de agente de retención de Airbnb:

La dinámica de la plataforma de Airbnb en cuanto a lo económico básicamente es aceptar la promoción del inmueble, a través de la plataforma, recibir de manera directa los montos pagaderos en virtud del servicio de alojamiento, debitar su porcentaje (que asciende a un 14% de los montos percibidos a través de la plataforma), y canalizar de manera automatizada (online), el pago al denominado “anfitrión”, por tanto, quien realiza las reservas, quien lleva las estadísticas – que son públicas en la plataforma- es la plataforma de Airbnb, además es quien recibe la totalidad de la base imponible, de conformidad con lo establecido precedentemente.

En razón de esto, correspondería a la plataforma de manera particular la retención de la totalidad de impuestos, así como retiene su porcentaje y depositar al anfitrión, que también es un sujeto obligado el deducible de este monto, acciones que han sido ya previstas y regularizadas por el Código tributario, y conforme al Código la plataforma de Airbnb tendría las siguientes responsabilidades:

*“Artículo 8. Agentes De Retención O Percepción. (Modificado por la Ley No.495-06, del 28 de diciembre del 2006, de Rectificación Fiscal). Son responsables directos en calidad de agentes de retención o percepción las personas o entidades designadas por este Código, por el reglamento o por las normas de la Administración Tributaria, que por sus funciones o por razón de su actividad, oficio o profesión, intervengan en actos u operaciones en los cuales puedan efectuar, la retención o la percepción del tributo correspondiente.*

*Párrafo I. Los Agentes de Percepción, son todos aquellos sujetos que por su profesión, oficio, actividad o función se encuentran en una situación que les permite recibir del contribuyente una suma que opera como anticipo del impuesto que, en definitiva, le corresponderá pagar, al momento de percibir cualquier retribución, por la prestación de un servicio o la transferencia de un bien. Tienen la facultad de adicionar, agregar o sumar al pago que reciben de los contribuyentes, el monto del tributo que posteriormente deben depositar en manos de la Administración Tributaria.*

*Párrafo II. Los Agentes de Retención son todos aquellos sujetos, que por su función pública o en razón de su actividad, oficio o profesión, intervienen en actos u operaciones en las cuales pueden efectuar la retención del tributo correspondiente. En consecuencia, el Agente de Retención deja de pagar a su acreedor, el contribuyente, el monto correspondiente al gravamen para ingresarlo en manos de la Administración Tributaria.*

*Párrafo III. Efectuada la designación de Agente de Retención o percepción, el agente es el único obligado al pago de la suma retenida o percibida y responde ante el contribuyente por las retenciones o percepciones efectuadas indebidamente o en exceso.”*

*“Énfasis agregado en el apartado de interés” ...*

Evidentemente, lo planteado con respecto a las funciones que tiene la plataforma de recibir y retribuir la totalidad de los montos envueltos, pudiera ser el agente de retención en una posible regularización tributaria con respecto a estas actividades.

- c. Sobre la posible función de responsables solidarios de cumplimiento de la plataforma digital de Airbnb:

Aunque la focalización de este documento es la plataforma de Airbnb, no menos cierto es que ha sido propuesta imposición de la obligación tributaria al denominado “anfitrión”, que dentro de esta actividad comercial vendría siendo el beneficiario final, por tanto, con la imposición de impuestos a esta actividad como hemos establecido precedentemente debe hacerse sobre la base imponible sin importar los intervinientes en el proceso, porque todos tenemos la obligatoriedad de aportar al estado de conformidad con nuestras percepciones económicas.

Luego de establecer esto y siendo propuesta la plataforma de Airbnb como agente de retención del porcentaje tributario en virtud de sus funciones dentro de la operación comercial, esta actividad de agente situaría también a la plataforma en una situación de responsabilidad solidaria con respecto a los ingresos recibidos del “anfitrión”, cuando no se realice la debida retención y el “anfitrión” falte a sus obligaciones, esto de conformidad con el artículo 11 del Código tributario, que establece quienes son los responsables solidarios.

*“Artículo 11. Responsables Solidarios De Su Cumplimiento. Son solidariamente responsables de la obligación tributaria de los contribuyentes:*

*a) Los padres, tutores, curadores de los incapaces y, en general, los representantes legales;*

*b) Los presidentes, vicepresidentes, directores, gerentes, administradores o representantes de las personas jurídicas y de los demás entes colectivos con personalidad reconocida;*

- c) Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los entes colectivos y empresas que carecen de personalidad jurídicas, incluso las sucesiones indivisas;
- d) Los mandatarios con administración de bienes;
- e) Los síndicos, liquidadores y representantes de quiebras, con cursos y sociedades en liquidación;
- f) Los socios en caso de liquidación o término de hecho de sociedades de personas o sociedades de hecho y en participación;
- g) Las personas y funcionarios que por disposición de la ley o de la Administración Tributaria deben exigir o verificar el cumplimiento de la obligación tributaria, cuando incumplan esta obligación;

**Nota: El párrafo III del Artículo 8 del Código Tributario, modificado por la Ley No.495-06, del 28 de diciembre del 2006, de Rectificación Fiscal, estableció lo siguiente: “Efectuada la designación de Agente de Retención o percepción, el agente es el único obligado al pago de la suma retenida o percibida y responde ante el contribuyente por las retenciones o percepciones efectuadas indebidamente o en exceso.”**

**h) El agente de retención o percepción, por las sumas que no haya retenido o percibido de acuerdo con la ley, los reglamentos las normas y prácticas tributarias;**

i) Los terceros que faciliten las evasiones del tributo por su negligencia o culpa; j) La persona jurídica o entidad que resulte de la fusión, transformación o incorporación de otra persona jurídica o entidad, por los tributos debidos por ésta hasta la fecha del respectivo acto;

k) En la proporción correspondiente, los adquirientes de bienes afectados por la ley a la deuda tributaria y los adquirientes de establecimientos, de empresas, de entes colectivos con personalidad jurídica o sin ella, comprendiéndose en aquellos a los socios y accionistas de las sociedades liquidadas, así como los adquirientes de los activos y pasivos de ellas. Cesará, sin embargo, la responsabilidad del adquiriente en cuanto a la obligación tributaria no determinada:

1) *Tres meses después de operada la transferencia, siempre que el adquirente hubiese comunicado la operación a la Administración Tributaria no menos de quince días antes de efectuarla.*

2) *En cualquier momento en que la Administración Tributaria reconozca como suficiente la solvencia del cedente en relación con el tributo que pudiere adeudarse. La responsabilidad de los administradores, mandatarios, liquidadores o representantes, de los adquirentes de empresas o de activos y pasivos se limita al valor de los bienes que administren o que reciban respectivamente, a menos que hubiesen actuado con dolo, caso en el cual responderán con sus bienes propios del total de la obligación.*

***Los agentes de retención o percepción que no hayan cumplido sus obligaciones de retener, percibir y pagar el impuesto serán pasibles de la sanción por la infracción de mora cometida, cuya sanción se establece en este Código.”***

*“Énfasis agregado” ...*

d. Con respecto a la alícuota frente a una posible regulación:

Lo primero es establecer que la alícuota, conforme (Dirección General de Impuestos Internos, 2012), se trata de “Alícuota: es el valor porcentual que se debe aplicar sobre la base imponible de acuerdo al impuesto que corresponde, para determinar el monto del tributo. Dígase es el porcentaje que impone la norma sobre la base imponible.

Entendemos que la alícuota debe quedar a la soberana apreciación de los legisladores al momento de regularizar la plataforma digital de Airbnb, sin embargo, hay varios aspectos que deben ser tomados en consideración, que ya fueron planteados en el presente documento y que resultan indispensables al momento de la fijación.

La propuesta jurídica con respecto a la plataforma de Airbnb va dirigida a la reforma de la ley 158-01, sobre Fomento al desarrollo turístico, así como la modificación al decreto no 818-03, que aprueba el reglamento del funcionamiento de establecimientos hoteleros en la República Dominicana, toda vez, que conforme a las estadísticas aportadas, la plataforma digital de Airbnb también debe ser declarada de interés para el Estado Dominicano, en virtud de la relación con el turismo y la incidencia obtenida en las estadísticas aportadas del año 2023, reportado por el Ministerio de Turismo de la República Dominicana.

Por tanto, previo a una regularización del Airbnb, preferiblemente modificando el decreto 818-03, sobre el reglamento de funcionamiento de establecimientos hoteleros en la República Dominicana, donde se incorpore “los hospedajes ofrecidos y promocionados a través de las plataformas digitales”, este acto de comercio también debe ser tributariamente impuesto con la delicadeza han sido gravados los establecimientos hoteleros para garantizar su desarrollo dentro del territorio de la República Dominicana.

De conformidad con esto, si bien es cierto no será sugerida una alícuota con respecto a esta actividad, se mantiene el criterio que al momento de la fijación debe tomarse como referencia las facilidades ya impuestas a los hoteleros y sus cadenas.

- Consideraciones finales del denominado “anfitrión” de la plataforma de Airbnb.

A criterio del autor la regulación tributaria con respecto a este participante de la actividad comercial no debe ser tan hermética y rigurosa como a las que sería impuesta la plataforma de Airbnb, (que es la persona jurídica que registraría al anfitrión).

Fijando como criterio en un apartado anterior que la alícuota del Estado con respecto a esta actividad comercial desarrollada a través de la plataforma de Airbnb

debe ser sobre la base imponible, y esta persona fungiría como socio de la plataforma digital de Airbnb con respecto al inmueble particular que lo involucra, su obligación tributaria al momento de ser pagada por el agente de retención propuesto (plataforma de Airbnb) se ejercería plenamente sin tener que ser herméticamente obligado.

Salvo que el referido anfitrión tenga otros hechos generadores conforme al Código tributario y las demás normas que rigen la materia, por los que también debería ser tributariamente responsable.

## **CONCLUSIONES:**

El estado, a través de sus mecanismos debe garantizar el cumplimiento eficaz de las previsiones mínimas a las que son obligadas los comerciantes frente a los consumidores, y debe implementar métodos fiscalización y cumplimiento, recíprocamente a esto, todas las personas físicas o jurídicas que se encuentren en el territorio dominicano tienen el deber de aportar al gasto público (a través de los tributos).

Partiendo de esta premisa que ata cualquier actividad comercial desarrollada dentro del territorio dominicano, fue analizada la posibilidad y necesidad de que la plataforma de Airbnb, que conforme a las estadísticas de Ministerio de Turismo para el año 2023, lideró los servicios hospedaje con un 59.7%, por encima de los hoteles, resorts y cadenas hoteleras, a pesar de no estar debidamente regularizada en territorio y sin tener ninguna carga impositiva, de lo anterior, conforme a la investigación se pudo concluir de manera fehaciente lo siguientes:

Se debe considerar de urgencia la regulación jurídica de la plataforma de Airbnb, así como de cualquier comerciante que preste servicios en el país.

Todas las personas (físicas o jurídicas), a partir del hecho generador que ha previsto el Código tributario de la República Dominicana, deben aportar al estado dominicano a través del pago de los impuestos, y esta plataforma no debe ser la excepción.

En la República Dominicana a existe una regulación con respecto a los hospedajes (únicamente con los hoteles y resorts, convencionales), que como lo único novedoso que aporta la plataforma de Airbnb es la esfera digital, la normativa debería ser modificada a los fines agregar este tipo de hospedaje.

## **RECOMENDACIONES:**

- Regular la plataforma de Airbnb resulta de urgencia para el estado dominicano, en aras de aplicación de una sana competencia y a los fines de recibir lo correspondiente de esta actividad comercial, y, en consecuencia, estas regularizaciones deben ser correspondientes a:
- Establecer condiciones mínimas de garantía de salubridad, seguridad e higiene.
- Crearse un registro de anfitriones e inmuebles participantes para identificar, fiscalizar y controlar los actos de comercio de hospedaje a través de la plataforma.
- Adecuar la normativa que Fomenta el Turismo en la Republica Dominicana, así como el decreto 818-03, que aprueba el funcionamiento de los establecimientos hoteleros, para que regule las estadías cortas, incluyendo la plataforma de Airbnb.
- Imponer posibles sanciones y consecuencias jurídicas a Airbnb y los anfitriones ante el incumplimiento de las normas aplicables por ser una actividad de interés para el turismo.
- Gravar impositivamente las actividades de comercio realizadas a través de la plataforma, en virtud de la obligación de las personas dentro del territorio dominicano de tributar impuesto por la Constitución de la Republica Dominicana.

## Bibliografía:

- *Airbnb, a toda velocidad en RD: capta casi el 60% de los hospedajes.* (2023, May 25). Arecoa.com.  
<https://www.arecoa.com/destinos/2023/05/25/airbnb-a-toda-velocidad-en-rd-capta-casi-el-60-de-los-hospedajes/>
- Colombia. (2020). *Ley 2068 de 2020, Ley General de Turismo.*
- Colombia. (s/f). *Decreto 1836 del 2021.*
- Communications. (n.d.). *Tributos: qué son y tipos de impuestos, contribuciones y tasas.* BBVA. Retrieved August 15, 2024, from <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/los-distintos-tipos-de-tributos-impuestos-contribuciones-y-tasas/>
- *Cómo funciona el modelo de negocio de Airbnb.* (2023, August 28). *iGMS ES - Software de Alquiler Vacacional.* <https://www.igms.com/es/modelo-de-negocio-airbnb/>

- *Conceptos Tributarios - Consultas de orientación - Portal de trámites y servicios - SAT.* (n.d.). Gob. Mx. Retrieved August 15, 2024, from <https://www.sat.gob.mx/consulta/61977/conceptos-tributarios>
- Dominicana, R. (11 de diciembre 2008). *Ley 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresa.*
- Dominicana, R. (08 de febrero 2011). *Ley No. 31-11 que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.*
- Dominicana, R. (16 de mayo 1992). *Ley 11-92, Código Tributario.*
- *El Decreto que bajó el precio del alquiler y prohibió las expulsiones sin causa.* (2020, June 18). [Sindicatdellogateres.org](https://sindicatdellogateres.org).  
<https://sindicatdellogateres.org/es/el-decreto-que-bajo-el-precio-del-alquiler-y-prohibio-las-expulsiones-sin-causa/>
- Espallargas, A. (2023, July 28). *Estas son algunas medidas anti-Airbnb en diferentes ciudades del mundo.* Forbes España; Forbes.  
<https://forbes.es/empresas/318842/estas-son-algunas-medidas-anti-airbnb-en-diferentes-ciudades-del-mundo/>
- Florian, M.-C. (2023, September 13). *Legislación de Nueva York prohíbe efectivamente los Airbnbs y los alquileres de apartamentos a corto plazo.* ArchDaily en español. <https://www.archdaily.cl/cl/1006679/legislacion-de->

[nueva-york-prohibe-efectivamente-los-airbnbs-y-los-alquileres-de-apartamentos-a-corto-plazo](#)

- Hartling, D. (2021, June 22). *Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio*. Observatorio Judicial Dominicano. <https://ojd.org.do/ley-de-alquileres-y-desahucios-propuestas-legales-para-un-parque-de-vivienda-en-equilibrio/>
  
- ITBIS. (n.d.). Gov.do. Retrieved August 15, 2024, from <https://dgi.gov.do/cicloContribuyente/obligacionesTributarias/principalesImpuestos/Paginas/Itbis.aspx>.
  
- Luna, K. (2023, octubre 24). *Airbnb seguirá creciendo; su regulación es una necesidad*. Acento. <https://acento.com.do/amp/turismo/airbnb-seguira-creciendo-su-regulacion-es-una-necesidad-9259795.html>
  
- *La regulación de Airbnb en República Dominicana se retrasa*. (s/f). tuanis-real-estate.alterestate.com. Recuperado el 12 de marzo de 2024, de <https://www.tuanis.do/post/la-regulacion-de-airbnb-en-republica-dominicana-se-retrasa>
  
- Mejía, H. (09 de marzo 2001). *Reglamento del ITBIS*.
  
- Mejía, H. (09 de marzo 2001a). *Reglamento del ISR*.

- Medina, D. (s/f). *Reglamento 472-14, Reglamento de aplicación a la Ley 158-01 Sobre Fomento al Desarrollo Turístico.*
- Montagut, E. (n.d.). *El Decreto Bugallal sobre alquileres de 1920.* Eduardo Montagut. Retrieved August 9, 2024, from <https://www.eduardomontagut.es/mis-articulos/historia/item/2392-el-decreto-bugallal-sobre-alquileres-de-1920.html>
- (N.d.-b). Airbnb.com. Retrieved August 15, 2024, from <https://news.airbnb.com/es/about-us/>.
- (N.d.-c). Gob.Do. Retrieved August 15, 2024, from <https://www.digepres.gob.do/presupuesto-ciudadano/gasto-publico/>.
- (N.d.-a). Gov.Do. Retrieved August 15, 2024, from <https://dgi.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/Codigo%20Tributario%20y%20Leyes%20que%20lo%20modifican%20y%20complementan/11-92.pdf>,
- Pedro Ángel Fernández Vega / Locución: Cati Miloro. (2021, September 12). El alquiler en la Antigua Roma: caro y sin comodidades. *National geographic*. [https://historia.nationalgeographic.com.es/a/alquiler-antigua-roma-caro-y-sin-comodidades\\_17192](https://historia.nationalgeographic.com.es/a/alquiler-antigua-roma-caro-y-sin-comodidades_17192)
- Porto, J. P., & Merino, M. (2015, October 28). *Anfitrión*. Definición.de; Definicion.de. <https://definicion.de/anfitrion/>
- *Reglamento Título 2 de impuesto Sobre la Renta.* (2000).  
*Reglamento de Funcionamiento de los Establecimientos hoteleros (2003)*

- Rica, C. (s/f). *Ley 9742 LEY MARCO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y SU INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES.*
- República Dominicana, (2010). Constitución de la República Dominicana
- República Dominicana, (2008). LEY SOBRE LA DEFENSA DE LA COMPETENCIA.
- República Dominicana, 1992. Ley 11-92, Código Tributario de la República Dominicana.
- República Dominicana (2001), Ley 158-01.
- República Dominicana, 1996, Ley que modifica los artículos 1 y 2 de la ley 116 del año 1975.
- (S/f). Researchgate.net. Recuperado el 12 de marzo de 2024, de [https://www.researchgate.net/publication/364584684\\_El\\_fenomeno\\_de\\_Airbnb\\_bajo\\_la\\_lupa\\_estudios\\_academicos\\_desde\\_America\\_Latina/fulltext/635703118d4484154a2d5c94/El-fenomeno-de-Airbnb-bajo-la-lupa-estudios-academicos-desde-America-Latina.pdf](https://www.researchgate.net/publication/364584684_El_fenomeno_de_Airbnb_bajo_la_lupa_estudios_academicos_desde_America_Latina/fulltext/635703118d4484154a2d5c94/El-fenomeno-de-Airbnb-bajo-la-lupa-estudios-academicos-desde-America-Latina.pdf)
- Turismo, H. Y. (s/f). *ESTUDIO SECTORIAL DE.* Edu.do. Recuperado el 12 de marzo de 2024, de <https://proetp2.edu.do/wp-content/uploads/2020/03/Informe-CLAEM-Consolidado-Informe-Ejecutivo-Web.pdf>

