

**AIRBNB EN MEDELLÍN: PROBLEMÁTICAS ACTUALES, DERECHO DE PROPIEDAD Y
VIABILIDAD DE SU PROHIBICIÓN.**

Antonia López Tobón

Christian Daniel Ortega Ramírez

Universidad EAFIT

Escuela de Derecho

2025

Agradecimientos

Expresamos nuestro más sincero agradecimiento a nuestros padres, cuyo amor incondicional, apoyo y sacrificio han sido fundamentales para alcanzar esta meta.

Asimismo, extendemos nuestra gratitud a nuestro asesor, Dany Alexander Granda Jaramillo, por su invaluable guía, dedicación y conocimientos aportados al trabajo, sin él no hubiera sido posible. Por último, agradecemos a la Universidad Eafit, nuestra futura Alma

Mater.

Resumen

En esta monografía se pretende realizar un análisis detallado de los efectos normativos y sociales que ha generado la implementación y el uso de plataformas como lo son Airbnb en Medellín. Actualmente, Airbnb es una de las plataformas turísticas y hoteleras más utilizadas a nivel mundial, un fenómeno sin precedentes que ha revolucionado el turismo moderno y, por supuesto, esto también se ha hecho evidente en la ciudad de Medellín.

A pesar de los numerosos beneficios que ha traído a la economía nacional y municipal, los efectos negativos han tenido un peso importante, viéndose afectados principalmente los mismos ciudadanos de la ciudad. De aquí surge la necesidad del presente escrito, un análisis de las problemáticas que ha desencadenado su uso, junto con una investigación de la Ley de propiedad en Colombia y de qué manera logra o no regular a estas innovadoras plataformas, para después evaluar, de acuerdo con la información obtenida, si la prohibición de estas plataformas es la solución más viable para hacer frente a los retos a los que se ha enfrentado la ciudad.

El cuestionamiento frente a la Ley de propiedad vigente y las medidas planteadas y adoptadas por los mandatarios de la ciudad en torno a estas problemáticas resulta crucial a la hora de proponer soluciones. Determinar si las regulaciones actuales logran cobijar el uso y funcionamiento de plataformas como Airbnb no solo representa un análisis legal profundo, también implica una búsqueda por alternativas para que este tipo de fenómenos no se sigan presentando en la ciudad o, aún peor, no se expandan al resto de ciudades de Colombia.

Palabras Clave: Airbnb, turismo, Medellín, derecho de propiedad, normatividad, gentrificación, prohibición, regulación, políticas públicas.

Abstract

This monograph aims to carry out a detailed analysis of the regulatory and social effects brought to the city of Medellín by the implementation and use of platforms such as Airbnb. Currently, Airbnb is one of the most widely used tourism and hotel platforms worldwide, an unprecedented phenomenon that has revolutionized modern tourism and, of course, this has also become evident in the city of Medellín.

Despite the numerous benefits it has brought to the national and municipal economy, the negative effects have had a significant weight, with the city's citizens themselves being the mainly affected. From this arises the need for this paper, an analysis of all the problems that its use has triggered, along with an investigation of the Property Law in Colombia and how it manages or fails to regulate these innovative platforms, to then evaluate, according to the information obtained, whether banning these platforms is the most viable solution to address the challenges the city has faced.

The questioning of the current property law, and the measures proposed and adopted by the city's authorities in relation to these problems, is crucial when proposing solutions. Determining whether current regulations are able to cover the use and operation of platforms such as Airbnb not only represents a deep legal analysis, but also implies a search for alternatives so that this type of phenomena does not continue to occur in the city or, even worse, does not expand to other cities in Colombia.

Key Words: Airbnb, tourism, Medellín, property law, normativity, gentrification, prohibition, regulation, public policies.

Sumario

Introducción	5
Capítulo 1	7
Concepto de Airbnb	7
1.1. ¿Qué es Airbnb?	7
1.2 Turismo y operación de Airbnb en la ciudad de Medellín.....	10
1.3 Airbnb en Medellín, urbanismo y derecho a la ciudad.....	13
Capítulo 2	18
Algunas problemáticas actuales en Medellín relacionadas con el auge de plataformas de alquiler temporal como Airbnb	18
2.1 Gentrificación	18
2.2 Prostitución y explotación sexual de menores	21
Capítulo 3	26
Identificación y análisis de la regulación a Airbnb en Colombia y Medellín	26
3.1. Marco normativo de Airbnb en Colombia	26
3.2. Airbnb en régimen de propiedad horizontal	32
3.3. Airbnb en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín	36
Capítulo 4	39
Airbnb en el mundo: análisis sucinto de derecho comparado occidental	39
4.1. Airbnb en Estados Unidos.	39
Nueva York:.....	39
San Francisco:	40
Hawái:	41
4.2. Airbnb en la Unión Europea.....	42
Barcelona:	43
Ámsterdam:.....	44
Berlín:.....	45
Capítulo 5	47
Implicaciones de una eventual prohibición de Airbnb en el derecho de propiedad colombiano	47
Capítulo 6	53
¿Es la prohibición la respuesta adecuada para Medellín?	53
Capítulo 7	60
Conclusiones	60
Referencias	65

Introducción

En los últimos años, Colombia ha experimentado un auge sin precedentes en su sector turístico, impulsado en gran medida por la adopción de plataformas de alquiler temporal como Airbnb. Plataformas que han fomentado un cambio en la forma de viajar y, a su vez, en el tipo de hospedaje, de turistas y de zonas turísticas. Colombia, no ajena a esta tendencia, se ha posicionado como el tercer país de América Latina que más ganancias generó en rentas de Airbnb durante el periodo del 2023 (El Tiempo, 2024). Inclusive, pareciera que esta tendencia se mantendrá en alza durante los próximos años, ya que el país rompió su récord de turismo con casi siete millones de visitantes en 2024 (El país, 2025).

En este mismo orden de ideas, Medellín se ha consolidado como el principal destino turístico de Colombia desde el año 2022, recibiendo anualmente más de un millón de visitantes. Para 2025, se proyecta que la ciudad alcanzará los 1,8 millones de turistas (El Colombiano, 2025). Fenómeno que indudablemente ha generado numerosos beneficios para la ciudad al fomentar el comercio, generar empleo, representar ingresos para los anfitriones y ayudando a dejar atrás la huella de la violencia que marcó al país y a la ciudad por muchos años.

A pesar de los numerosos beneficios que la implementación de esta plataforma ha traído a Medellín, las consecuencias negativas también se han hecho evidentes. Teniendo en cuenta que la ciudad es el mayor foco turístico del país, son muchos los extranjeros que anualmente la visitan en búsqueda de lujos y fiesta, actividades e inmuebles que fácilmente pueden costear con monedas extranjeras valoradas por encima del peso colombiano. También ha provocado que múltiples propietarios de viviendas dejen de arrendar sus apartamentos a residentes de la ciudad para alquilar estos espacios a los turistas por medio de plataformas como Airbnb. Este tipo de situaciones han desencadenado fenómenos como la gentrificación, un aumento en los precios de determinados bienes y servicios en distintas

zonas de la ciudad, altos costos de arrendamiento, prostitución, e incluso delitos de explotación sexual de niños, niñas y adolescentes.

Como respuesta a estas problemáticas, el actual alcalde de la ciudad de Medellín, Federico Gutiérrez, planteó una posible prohibición a todos los servicios de arrendamiento por corto tiempo (El Colombiano, 2024). Situación que tendría diversas implicaciones en el vigente ecosistema turístico de la ciudad. Implicaciones que van desde la disminución de la oferta turística hasta la reducción de ingresos para los anfitriones que utilizan estas plataformas. A partir de esta situación surgen las siguientes preguntas: ¿Es la prohibición de plataformas como Airbnb la medida más adecuada a este tipo de problemáticas en Medellín?, y si lo fuera, ¿qué implicaciones tendría en el derecho de propiedad?

Capítulo 1

Concepto de Airbnb

1.1. ¿Qué es Airbnb?

Hoy en día Airbnb es sinónimo de innovación en la industria del turismo, siendo una de las aplicaciones más utilizadas a nivel mundial, reconocida por haber cambiado la forma tradicional de viajar. Al igual que muchas grandes compañías de tecnología actuales, Airbnb es producto de una idea que nació de una necesidad propia. Los protagonistas de esta historia son Brian Chesky, Joe Gebbia y Nathan Blecharczyk, tres jóvenes estadounidenses que unieron esfuerzos y talentos para crear una de las compañías tecnológicas más importantes y con mayor presencia global de la actualidad, pues Airbnb está presente en más de 220 países y en más de 100.000 ciudades del mundo (Economista Colombia, 2025).

Brian Chesky asistió a la Escuela de Diseño de Rhode Island, donde recibió su Licenciatura en Bellas Artes en Diseño Industrial. En dicho lugar conoció a Joe Gebbia, quien se graduó de Licenciatura en Diseño Gráfico y Diseño Industrial. Tras graduarse, los dos jóvenes tomaron rumbos diferentes, pues Gebbia consiguió empleo en San Francisco, mientras que Chesky se mudó a Los Ángeles. En el 2007, Gebbia logró convencer a Chesky para que se mudará con él a San Francisco y emprendieran juntos. Allí compartieron apartamento con otro joven llamado Nathan Blecharczyk, quien era Licenciado en Ciencias de la Computación de la Universidad de Harvard y se dedicaba al desarrollo de software (Negocios y Emprendimiento, 2020).

A finales del año 2007 recibieron la notificación de que el valor de la renta del apartamento que compartían subiría un 25%. Nathan consideró que el nuevo precio era demasiado alto, así que abandonó a sus antiguos compañeros en busca de un apartamento más económico. Ante la ausencia de Nathan, Gebbia y Chesky comenzaron a buscar formas de ganar dinero

extra para cubrir el costo nuevo del alquiler. Fue entonces cuando se enteraron que en la ciudad se realizaría una convención de La Sociedad de Diseñadores Industriales de América, a la que asistiría una gran cantidad de personas de todo el país, por lo que los hoteles no darían abasto y se llenarían rápidamente (2020).

A Gebbia se le ocurrió la idea de comprar algunos colchones inflables y ofrecer hospedaje, internet y desayuno en su pequeño apartamento, aprovechando la habitación que Nathan había dejado libre. Chesky estuvo de acuerdo con la idea e inmediatamente pusieron en marcha la iniciativa. Concretaron algunos detalles, compraron tres colchones inflables y crearon un sencillo sitio web bajo el nombre de airbedandbreakfast.com, un nombre que básicamente resumía su idea de brindar un colchón inflable y desayuno a huéspedes (2020).

Sus tres primeros clientes, dos hombres y una mujer, pagaron 80 dólares cada uno por una noche de alojamiento con desayuno. Durante la convención, obtuvieron cerca de 1000 dólares, lo que les permitió cubrir los gastos de alquiler. En este mismo orden de ideas, el sitio web que crearon inicialmente para satisfacer una necesidad personal se convirtió en algo más. Motivados por los resultados, vieron el potencial de su idea para transformarse en un negocio rentable, permitiendo que muchas personas como ellos ganaran dinero extra al compartir sus viviendas con viajeros que buscaban alojamiento económico (2020).

Sin embargo, para desarrollar aún más el proyecto necesitarían ayuda, por lo que buscaron a Nathan para contarle la idea y tratar de unirlo al equipo. Nathan aceptó y juntos comenzaron a trabajar bajo el propósito de hacer que alquilar una casa fuera igual de fácil que alquilar una habitación de hotel. En el 2009, tras estudiar y perfeccionar la idea de negocio, la empresa pasó a llamarse Airbnb, un nombre más fácil de recordar y que según sus creadores, tiene un enfoque que identifica los diferentes tipos de alojamientos que se encuentran en la plataforma (2020).

Actualmente Airbnb funciona como una plataforma en línea que permite a los propietarios de propiedades anunciar sus lugares como alojamiento, de manera que personas de todo el mundo pueden encontrar un lugar para quedarse a cambio de un precio. A la persona que lista su propiedad en Airbnb se le conoce como anfitrión y a la que reserva alojamiento se le conoce como huésped. Los anfitriones cuentan con la opción de anunciar por medio de la plataforma cualquier espacio que tengan disponible, puede ser una habitación en una casa, un apartamento, habitación de hotel u hostel, como también puede ser una propiedad completa, como una casa o cabaña.

El mayor atractivo de Airbnb es la facilidad que tienen los anfitriones para anunciar una propiedad en la plataforma y recibir ingresos por ello, así como la gran variedad de alojamientos que tienen los huéspedes a su disposición para escoger uno que se acomode a su presupuesto y preferencias. Los anuncios de alojamiento suelen incluir una descripción escrita, fotos y una lista de comodidades, así como información sobre el área local. De igual forma, los huéspedes pueden usar filtros para buscar un alojamiento que sea adecuado para ellos, como el número de habitaciones, la ubicación y el precio.

En principio, anunciar un alojamiento en Airbnb es realmente fácil, pues solo se requiere crear una cuenta, elaborar el anuncio y cumplir con unos requisitos mínimos de “compromiso con la reservación, comunicación oportuna, precisión del anuncio y limpieza del alojamiento” (Airbnb, 2025). Sin embargo, cabe aclarar que dependiendo de la región donde se encuentre el alojamiento, pueden variar las normativas y requisitos legales exigidos para publicarlo. Como ejemplo de lo anterior está el caso de Colombia, pues la misma plataforma de Airbnb exige incorporar a la publicación de alojamiento el Registro Nacional de Turismo - RNT (2025). Inclusive, en seguimiento a la Ley 2068 de Turismo y el Decreto 1836, desde el 23 de agosto de 2022, los anfitriones que no tengan un número de Registro o no lo incluyan en sus anuncios, no podrán compartir sus espacios ubicados en Colombia en Airbnb.

La plataforma inició ofreciendo 4.000 alojamientos y ocho años después poseían ya más de 1.500.000 en 34 mil ciudades de 190 países. (Airbnb, 2018). Con todo, más de 500 millones de huéspedes han hecho check-in en alojamientos anunciados en Airbnb desde el inicio de la plataforma (Airbnb, 2025). A pesar de este hito, sus creadores pretenden que la misma siga creciendo y cada vez haya más anfitriones y anuncios. El director comercial de Airbnb, Dave Stephenson, reconoce el éxito y la popularidad de la plataforma, pero enfatiza que aún tienen un largo camino por recorrer para alcanzar la industria hotelera tradicional. Airbnb afirma que tiene ocho millones de alojamientos activos en todo el mundo, frente a, según una estimación, unos 17 millones de habitaciones de hotel (Business Insider, 2024). Por esto, Airbnb se encuentra buscando nuevas fronteras en un momento en el que países de todo el mundo están tomando medidas enérgicas contra la empresa y otras plataformas de alquiler a corto plazo, situación que será desarrollada en capítulos posteriores.

1.2 Turismo y operación de Airbnb en la ciudad de Medellín.

Es un hecho ampliamente reconocido que Medellín ha experimentado un notable auge económico y cultural en la última década. Desde hace unos años, la ciudad viene trabajando arduamente por reconstruir su imagen y su percepción ante el resto del mundo. Lo que antes era una ciudad aterrorizada por la violencia, hoy en día es uno de los destinos turísticos más importantes de Latinoamérica. Esto puede verse reflejado en el aumento súbito en los niveles de turismo, no solo en Medellín, sino en todo el país, pues en el año 2024, Colombia rompió su récord de turismo con casi siete millones de visitantes (El país, 2025).

Medellín se ha consolidado como el principal destino turístico de Colombia desde 2022, atrayendo a más de un millón de visitantes al año. Además, se proyecta que esta cifra aumente a 1,8 millones para 2025 (El Colombiano, 2025). Este auge turístico ha generado numerosos beneficios para la ciudad, impulsando el comercio local, creando empleos,

generando ingresos para los anfitriones de Airbnb y hoteles, y contribuyendo a dejar atrás la imagen de violencia que marcó a la ciudad y al país durante muchos años.

Alejandro Vélez, fundador de AV Group (2024) afirmó que:

Medellín es reconocida a nivel internacional por su desarrollo en infraestructura, oferta gastronómica, clima agradable y espacios verdes. Esto ha aumentado exponencialmente el flujo de turistas que a su vez se están viendo interesados en invertir en la ciudad, con un 70% de compradores extranjeros y un 30% de compradores nacionales.

Esto también se evidencia en un estudio reciente arrojado por la plataforma Booking, en la cual Medellín figura como una de las ciudades más buscadas para viajar en el 2025. La alta demanda de servicios turísticos ha generado, consecuentemente, un crecimiento dramático en el sector hotelero. En el 2012 solo había 75 hoteles con Registro Nacional de Turismo en Medellín, mientras que para el 2022, en un plazo de 10 años, se llegó a 475 hoteles registrados y al porcentaje de mayor ocupación hotelera en el país, con un 77%, por encima incluso de la ciudad de Cartagena, también muy popular entre los viajeros (El Colombiano, 2024).

Parte de este crecimiento se debe al impulso que tuvo la virtualidad a nivel global con ocasión a la pandemia del Covid-19. Esto llevó al surgimiento del fenómeno de los “nómadas digitales”, personas que tienen la oportunidad de trabajar desde la comodidad de sus dispositivos electrónicos y deciden hacerlo desde cualquier parte del mundo. En este sentido, según una consulta realizada el pasado 2024 por la plataforma “Nomad List”, Medellín se ubica en el puesto 43 de 1.361 destinos analizados para trabajar de manera remota, ubicándose como la segunda ciudad de Latinoamérica que más prefieren los nómadas digitales (El Combiano, 2023).

Todos los factores anteriormente mencionados son los que han influenciado al posicionamiento y crecimiento de la plataforma Airbnb en la ciudad, pues actualmente entre el 95% y el 98% del mercado de las rentas cortas en Medellín lo tiene Airbnb. En 2013 esta plataforma inició sus operaciones en Colombia y desde entonces cada año aumenta el número de huéspedes y de anfitriones. Desde un inicio, el territorio colombiano fue uno de los mercados con mayor potencial debido a la tasa favorable para el dólar y a la expansión del sector turístico del país. Para el año 2024, el país contaba con 85.000 anuncios de Airbnb y de acuerdo con información del Sistema de Inteligencia Turística de Medellín, en 2025 hay 8.384 viviendas turísticas registradas con Registro Nacional de Turismo en la ciudad (2023).

Tanto fue el impacto de su llegada que, en 2016, a tan solo tres años de haberse oficializado su entrada al país, Airbnb logró datos sorprendentes en el mercado de hospedaje, datos que cualquier cadena hotelera envidiaría. Por ejemplo, para ese año en Bogotá se tenían 2.333 apartamentos y habitaciones inscritas en Airbnb, lo que representa el 9% de la capacidad hotelera de la ciudad. En Medellín la plataforma logró abarcar el 11% del mercado hotelero con 1.677 apartamentos y habitaciones. El mayor éxito de Airbnb para ese entonces se situó en Cartagena, representando el 13% de la capacidad hotelera, ofreciendo 1.626 anuncios de hospedaje (Carvajal, 2016).

Actualmente las zonas de Medellín con mayor oferta de estadias cortas por medio de la plataforma son El Poblado, Laureles - Estadio y Belén, al ser áreas de la ciudad con mayor concentración de establecimientos de comercio y recreación para todas las edades. Así mismo, la plataforma también se hace presente en ciertos pueblos aledaños a la ciudad, como lo son Guatapé, Jardín, El Retiro y Santa Fé de Antioquia (Airbnb, 2025).

1.3 Airbnb en Medellín, urbanismo y derecho a la ciudad

Si bien Airbnb ha impulsado el turismo y la economía de Medellín, también ha traído consigo efectos negativos que no se pueden ignorar. Teniendo en cuenta que la ciudad es el mayor foco turístico del país, son muchos los viajeros que vienen en búsqueda de lujos, recreación, actividades y alojamientos que pueden costear fácilmente con monedas extranjeras. Entre las problemáticas que ha afrontado la ciudad se encuentran la gentrificación, el aumento de precios de bienes y servicios en distintas zonas de la ciudad, altos índices de déficit habitacional y altos costos de arrendamiento que tienen a miles de familias buscando vivienda (El Tiempo, 2023). Desde una perspectiva urbanística, este fenómeno turístico y sus problemáticas asociadas, representan desafíos en la planificación y regulación del uso, goce y disposición de la propiedad o posesión del suelo, afectando el acceso a los espacios urbanos y limitando el derecho de los ciudadanos a usufructuar lo que la ciudad tiene para ofrecer.

Con lo anterior, se puede afirmar entonces que el desarrollo metropolitano no puede ser estudiado sin tomar en cuenta los efectos del turismo sobre este. Como enuncian Hiernaux y González (2014), el turismo en un centro urbano adquiere un sentido renovado, los turistas no son solamente visitantes transitorios que recorren espacios, sino que constituyen una categoría diferente de habitantes que también producen la ciudad día a día, a través de sus prácticas socioespaciales en un escenario ya ocupado por otros grupos como residentes permanentes, trabajadores y habitantes que ejercen sus propias prácticas (p.1)

Con la Constitución Política de 1991, el ordenamiento jurídico colombiano experimentó una transformación profunda al incorporar un extenso catálogo de derechos. Se dio paso de una concepción limitada a un enfoque más amplio que reconoce y protege una gama diversa de derechos fundamentales, sociales, económicos y culturales. Lo anterior, en el marco de fortalecer el Estado Social de Derecho y promover la protección de la dignidad humana, la

participación ciudadana y la justicia social. En este mismo orden de ideas, en esta nueva carta magna resaltan de manera expresa derechos como el derecho fundamental a la vida y a la igualdad, sin dejar de lado derechos innominados con la misma importancia. En este contexto, el derecho a la ciudad emerge como un concepto fundamental que busca garantizar el acceso equitativo a los recursos y oportunidades que ofrecen las ciudades.

Contrario a lo que podría pensarse por su nombre, el derecho a la ciudad no es un concepto que esté exclusivamente relacionado con un “techo” o con el derecho a vivienda digna, sino que también abarca otras circunstancias como lo afirma Maldonado (2002):

Pero el derecho a la ciudad no es sólo el techo. También son las condiciones de vida, es decir, el acceso a todos los servicios públicos, en buenas condiciones, a bajo costo. Pero de igual manera el derecho al trabajo bien remunerado. Poder vivir fruto de nuestra realización personal, sintiéndonos útiles a la sociedad. (p.9)

En principio, llegar a tal afirmación de primera mano no es tan sencillo, más que nada porque en Colombia el desarrollo normativo del derecho a la ciudad es prácticamente inexistente. En la Constitución no se encuentra un artículo que consagre de manera expresa el derecho a la ciudad. Sin embargo, del extenso catálogo de derechos que contempla, se pueden extraer los elementos que lo conforman. En últimas, el derecho a la ciudad en Colombia es un derecho innominado que resulta de “la mezcla entre derechos fundamentales, colectivos, sociales, ambientales, innominados, los fines del Estado y todas las reglas y los principios que tengan relación tácita o explícita con el desarrollo de la comunidad” (como se citó en Arango & Taborda, 2023, p. 6).

A partir de lo anterior, queda claro que el derecho a la ciudad trasciende la literalidad, pues es un concepto que cobija una amplia gama de derechos. De esta forma, el análisis del derecho a la ciudad, además de identificar a sus titulares y obligados, requiere comprender tres dimensiones fundamentales, que son: a) la posibilidad de usufructuar equitativamente la

ciudad, b) construcción colectiva y participativa de los asuntos de ciudad y c) goce efectivo de los derechos humanos en los contextos urbanos (Correa, 2010, p. 125).

En primer lugar, los titulares/beneficiarios del derecho a la ciudad son todos los ciudadanos que pueden beneficiarse de todo lo que las ciudades tienen por ofrecer. Entendiendo “ciudadanos” como concepto ampliamente considerado, es decir, todas las personas que se encuentren en ella sin ningún otro tipo de consideración. Serán titulares de este derecho todas las personas que habitan la ciudad, sea permanente o transitoriamente. Por otro lado, este derecho vincula no solo a la ciudadanía como actor social, sino que también involucra a las diferentes instituciones del Estado y su política de regulación. Como obligados/destinatarios se determinan a las autoridades públicas de cada ciudad como responsables de fomentar y garantizar el cumplimiento del contenido del derecho a la ciudad (Correa, 2010, p. 141).

En segundo lugar, las tres dimensiones que conforman el derecho a la ciudad se pueden definir de la siguiente forma:

a) La posibilidad de usufructuar equitativamente la ciudad: Implica que todas las personas, tengan acceso justo y equitativo a los bienes, servicios y oportunidades que ofrece la ciudad. Esto significa poder disfrutar plenamente de sus espacios públicos, su infraestructura, su cultura y su economía, sin que existan barreras que privilegien a ciertos sectores en detrimento de otros.

b) Construcción colectiva y participativa de los asuntos de ciudad: Esta dimensión hace referencia a que el derecho a la ciudad se materializa en la participación efectiva y democrática de los habitantes en el proceso de toma de decisiones y manejo de los asuntos de la ciudad (Correa, 2010, p. 137). Implica la apropiación del territorio por parte de la comunidad, permitiendo que sus decisiones influyan en la configuración y funcionalidad del espacio urbano y en la creación de políticas públicas que se adecuen a sus necesidades. (Arango & Taborda, 2023, p. 1).

c) Goce efectivo de los derechos humanos en los contextos urbanos: Implica que todas las personas que habitan la ciudad puedan ejercer plenamente sus derechos. Esto abarca el acceso a una vivienda digna, a un trabajo, a servicios básicos como agua potable, saneamiento, salud y educación, así como a un entorno seguro y sostenible.

De esta forma, si bien el derecho a la ciudad busca garantizar participación y goce de derechos en el entorno urbano, la realidad muestra un escenario muy diferente en Medellín. La gentrificación y el aumento del turismo han desplazado a comunidades de bajos ingresos, obligándolas a abandonar sus barrios tradicionales debido al incremento en los costos de vida y la especulación inmobiliaria. Además, persisten desigualdades en el acceso a servicios básicos, vivienda digna y espacios públicos de calidad, especialmente en las comunas periféricas. En este sentido, aunque la ciudad ha sido reconocida internacionalmente como la ciudad más innovadora del mundo por sus innovaciones urbanísticas, estas no siempre benefician a quienes más lo necesitan.

Pasando al contexto de esta investigación, en Medellín, Airbnb ha sido de tal éxito que incluso el 26% de los anfitriones ofrece más de un apartamento en la plataforma, en comparación con otros anfitriones en Bogotá con el 14% o Barranquilla con el 16%. Los propietarios de más de una vivienda han encontrado una inversión sumamente rentable en la plataforma, mucho más rentable que la de suscribir un contrato de arriendo con quién lo necesita en la ciudad de manera permanente. Esta es una de las consecuencias más adversas para las ciudades en el mundo: el reemplazo de oferta de vivienda para las personas que viven, estudian y trabajan en la misma ciudad, a cambio de rentas temporales para turistas, expulsando a la gente que vive en dichas zonas afuera de los epicentros de trabajo y estudio (Carvajal, 2016).

Dado que la gran mayoría de turistas extranjeros pueden asumir costos más altos por su favorabilidad de moneda frente al peso, muchos propietarios aprovechan la oportunidad para no renovar los contratos con los inquilinos originales, optando en su lugar por arrendar a

turistas a través de plataformas como Airbnb. Como resultado, en algunos barrios de la ciudad de Medellín se ha dado un aumento súbito en los costos de arriendo. Lo anterior ha dado lugar a numerosos casos de personas que deben desalojar sus viviendas sin encontrar opciones accesibles en su entorno, obligándolas a trasladarse a barrios con menores costos, pero también con una calidad de vida inferior. Barrios que, a su vez, no cuentan con la misma variedad de oferta de servicios que sus barrios anteriores o que les implican mayores tiempos de traslado a su lugar de trabajo.

Capítulo 2

Algunas problemáticas actuales en Medellín relacionadas con el auge de plataformas de alquiler temporal como Airbnb

Como se indicó en el capítulo anterior, el rápido crecimiento de Airbnb en la ciudad ha generado múltiples efectos, algunos positivos y otros no tanto. Con ocasión a esto, no se pueden ignorar los recientes fenómenos y escándalos que han surgido en la ciudad. Por ello, es fundamental analizar los principales problemas que han emergido o incluso se han agravado en Medellín debido al uso de Airbnb por parte de turistas nacionales y extranjeros.

2.1 Gentrificación

Como se ha mencionado anteriormente en este escrito, en las zonas donde se alquilan turísticamente propiedades en plataformas de renta corta como Airbnb se acelera el proceso de gentrificación turística que, como describe Shabrina et. Al (2017), desplaza a las personas con menores ingresos de las áreas centrales hacia zonas de la periferia (p.11). Sin embargo, antes de analizar la situación de Medellín en cuanto a gentrificación, primero es importante comprender dicho concepto. Como afirman Hiernaux y González (2014), la definición más aceptada de gentrificación “es la que considera que es un proceso de desplazamiento espacial de una población de menor perfil económico por otra de mayores ingresos y capital cultural” (p.1).

El origen del término data de los años sesenta, cuando en 1964 la socióloga británica especializada en urbanismo, Ruth Glass, acuñó el término “gentrification”, al estudiar la progresiva expulsión de la población pobre en los barrios de Londres durante esas décadas. El término gentrificación nace de la palabra “gentry” que se refiere a la alta burguesía. Este fenómeno se ha relacionado con las sociedades posindustriales, es decir, aquellas en las que las ciudades han dejado de ser centros industriales, para centrarse en el sector servicios. En

este sentido, la gentrificación responde a diversas causas y suele desarrollarse en múltiples fases, adaptables a distintos contextos (El Orden Mundial, 2025)

En el modelo clásico de gentrificación, la primera fase es el nacimiento de un núcleo urbano con una población de renta baja. Mientras la gente de rentas altas/pudiente se localiza en la periferia de las ciudades, más tranquilas y limpias, los trabajadores de industrias o servicios se concentran en los barrios cercanos a sus lugares de trabajo. La segunda fase tiene lugar cuando se da la degradación de esos barrios por distintas razones económicas, sociales, políticas o migratorias. La tercera es la revalorización de dichos barrios, lo cual termina resultando en la gentrificación (2025).

Indudablemente, la gentrificación tiene un gran impacto social, económico y político sobre la ciudad y sus habitantes. El principal impacto es el deterioro de la calidad de vida de la población con menos recursos, que se ve obligada a abandonar sus zonas de residencia por otras generalmente más alejadas, deterioradas y con menos servicios. Esto a su vez, aumenta los tiempos de transporte y limita el acceso a oportunidades educativas y laborales, lo que los lleva a un mayor empobrecimiento. De esta forma se genera un círculo vicioso en el sentido de que cuanto más empobrecida es una población, menos puede permitirse la vivienda y más se aleja de los centros de riqueza (2025).

Una vez comprendido el concepto de gentrificación, se puede analizar en detalle su impacto en Medellín. Para esto, es importante hacer una aclaración inicial antes de continuar, y es que en la ciudad destaca la actividad turística como un elemento clave para que se presente el fenómeno de la gentrificación (Caparros, 2023). Por ello, el modelo de gentrificación que se observa actualmente en Medellín dista del modelo clásico, pues no la producen las clases pudientes locales como en el modelo clásico, sino habitantes no residentes: los turistas.

En el Boletín 103 del Concejo de Medellín se discutió el tema de la gentrificación en la ciudad. En este se expresó que “si bien el turismo es uno de los pilares de generación de empleo de la capital antioqueña y genera muchas oportunidades de empleo y crecimiento económico para el Distrito, una de las consecuencias negativas que trae es la gentrificación” (Concejo Distrital de Medellín, 2023). En este sentido y de acuerdo con datos reportados por Camacol Antioquia, la ciudad de Medellín ha evidenciado un alza significativa en los precios de mercado en la compra y arrendamiento de vivienda, ya que mientras a finales del 2022 el valor por metro cuadrado en Medellín estaba en \$5,9 millones, para marzo de 2023 subió a \$6,4 millones de pesos en promedio (El tiempo, 2023).

Tal como aduce Solórzano (2023), este incremento se ha dado principalmente porque los propietarios de viviendas prefieren alquilar por días a través de plataformas digitales como Airbnb y no por arriendo tradicional en el que se cobra un canon fijo mensual, toda vez que resulta más rentable el uso de dichas plataformas. Siendo así, se entiende que una de las razones por las que suben los arriendos es por la transición de rentas tradicionales con cánones fijos a alquileres por Airbnb. En últimas, menos propiedades para arriendo tradicional y más para Airbnb reduce la oferta de arriendos y eleva los precios. De esta forma, se identifica que el fenómeno de la gentrificación en Medellín se ha incrementado desde el año 2020 debido a la disminución en la oferta de vivienda en arriendo en la ciudad, aumentándose de esta manera los cánones de arrendamiento.

Como fundamento de lo anterior, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín informó que en los primeros seis meses de 2022 disminuyó en un 50% la oferta de vivienda en arriendo en el Valle del Aburrá y se estaba dando un fenómeno en el que los arriendos estaban incrementando muy por encima de la inflación anual. En este mismo orden de ideas, entre 2020 y 2023, los aumentos promedios en los arrendamientos de la ciudad oscilaron entre el 25% y 68,75% anual, y en las comunas de Guayabal y Belén, el incremento alcanzó hasta el 100% (Caparroso, 2023).

Frente a Medellín, se observa una mayor tendencia de gentrificación en El Poblado y Laureles, experimentando transformaciones significativas en su estructura social, económica y cultural. Estos sectores se han establecido como puntos clave del turismo y del proceso de gentrificación, ya que en ellos se han manifestado con mayor claridad las características propias de dicho fenómeno. Entre ellas, destacan el incremento en la afluencia de turistas, la modificación en el uso del suelo y de las propiedades, el desplazamiento de las comunidades originarias, la alteración de las dinámicas económicas y sociales, así como el aumento en el costo de vida. (Sierra & Márquez, 2023).

En últimas, como los extranjeros pueden asumir altos costos, los propietarios de viviendas ven la oportunidad perfecta de subirle a los alquileres y de no renovar los contratos con los inquilinos originales para alquilarle más caro a los turistas en plataformas como Airbnb. Razón por la cual se está normalizando en algunos barrios de la ciudad el aumento de los arriendos hasta en un 50% (H13N, 2024). Por esto hay numerosos casos de personas a las que les piden los apartamentos y las casas y no encuentran un lugar para habitar, pues los precios han aumentado en sus alrededores y terminan viéndose obligados desplazarse a otros barrios con menores costos y calidad de vida (2024).

2.2 Prostitución y explotación sexual de menores

Ahora, el uso de plataformas como Airbnb ha potenciado, a su vez, otro tipo distinto de problemáticas. En los últimos años, se ha observado un incremento en la llegada de extranjeros que vienen a Colombia con el propósito de realizar actividades delictivas. Carlos Calle, líder del Observatorio de Turismo de la Personería Distrital de Medellín, dijo recientemente a la agencia EFE que "hay un perfil negativo de turista que viene porque encuentra en Medellín un lugar donde hacer lo que no puede en su país" (BBC, 2024). Estos, aprovechándose de su condición de foráneos, por venir de países cuyas monedas tienen mayor valor adquisitivo, y por la poca contundencia y severidad de las autoridades locales a

la hora de hacer cumplir la ley, en comparación con la de sus países de origen, han encontrado en Colombia un terreno “óptimo” para realizar todo tipo de actividades ilícitas, como lo son el consumo de estupefacientes, prostitución y trata de menores.

A continuación, se hablará específicamente de los dos últimos problemas enunciados, en tanto se evidencia que son los que más se han presentado en relación con las rentas cortas por medio de Airbnb. También son las que se encuentran entre las problemáticas más destacadas en los medios y con mayor presencia en las noticias locales y nacionales. Para empezar, hay que tener claro en qué consisten estos fenómenos y por qué son tan perjudiciales, para luego analizar como por el uso frecuente de Airbnb por extranjeros, estos se han visto potenciados

La prostitución es una práctica en la cual un individuo ofrece servicios sexuales a cambio de alguna compensación económica u otro tipo de retribución. Desde un enfoque socio-jurídico, es un fenómeno que involucra aspectos sociales, culturales y económicos. Aunque se ha practicado durante milenios en diversas partes del mundo, en la actualidad su realidad varía según el contexto social y económico de cada país. Ciertas naciones la catalogan como una profesión, mientras que en otras no se encuentra regulada, o es incluso penalizada. Esta práctica puede ser voluntaria, pero también son muchos los casos, en donde se relaciona con la explotación sexual y la trata de personas.

En el caso de Colombia, la prostitución es un fenómeno que ha tenido un crecimiento desaforado en los últimos años, tomando por sorpresa a las principales ciudades del país, entre estas, la ciudad de Medellín. A pesar de ser legal, si es voluntaria y por beneficios propios, la prostitución se ha convertido en una problemática social, la cual se ha visto influenciada por numerosos factores. Por un lado, está la falta de oportunidades laborales y la desigualdad social en las poblaciones más desfavorecidas de la ciudad, lo que ha llevado especialmente a mujeres y personas de la comunidad LGTBIQ + a recurrir a esta práctica

como forma de sustento propia y de sus familias. De igual manera, la violencia recurrente en ciertas zonas rurales del país ha generado el desplazamiento forzado de muchísimas personas que, al llegar a las ciudades centrales y ante la falta de apoyo por parte del Estado y de las autoridades, optan por este camino para su sustento.

Pero el factor más relevante es en definitiva el “turismo sexual”, lo que ocurre cuando un destino turístico es apetecido no solo por sus paisajes, gastronomía y/o recreación, si no por la oferta de servicios sexuales ofrecidos en dicho lugar. Estos destinos suelen tener un trasfondo social y económico débil, por lo cual es fácil para los extranjeros tomar provecho de la vulnerabilidad de la población que ofrece este tipo de servicios. En la actualidad, Medellín es catalogada como uno de los principales destinos para turismo sexual en Latinoamérica. De acuerdo con Katherine Jaramillo Díaz, fundadora y directora de la ONG “Valientes”, entidad sin ánimo de lucro que lucha por la prevención y erradicación del tráfico de niñas, niños y adolescentes con fines de explotación sexual comercial, Medellín ha venido consolidándose como un destino asociado al turismo sexual durante más de una década, pero este fenómeno se intensificó significativamente desde el 2019 (BBC, 2024).

Como agravante de esta situación, la gran mayoría de casos de prostitución presentados en la ciudad no son por voluntad propia ni para beneficio propio, se trata de explotación sexual o, aún peor, trata de menores. De acuerdo con reportes del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF), Alcaldía y Fiscalía, entre 2010 y 2022 se contabilizaron más de 3000 víctimas de explotación sexual y abuso contra menores en la ciudad de Medellín, y de acuerdo con la ONG Valientes, en el 2023 se reportaron casi 330 víctimas por delitos sexuales en menores de edad (BBC, 2024). Es importante señalar que estas estadísticas corresponden a casos registrados, lo que deja abierta la incógnita sobre cuántos casos han pasado desapercibidos por las autoridades.

Uno de los casos que más retumbó en la ciudad fue el de un lujoso apartamento ubicado en la zona de El Poblado, propiedad de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), entidad vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual se confirmó era rentado por medio de Airbnb por extranjeros para turismo y explotación sexual. De acuerdo con la plataforma (2022), el precio a principios del 2022 era de 2.200.000 COP la noche, y a inicios del 2023 llegó a costar hasta 3.800.000 COP, debido a la alta popularidad que alcanzó entre los viajeros. Entre las reseñas que dejaron ciertos huéspedes en Airbnb, recomiendan este sitio para un “guys trip” (viaje de hombres), refiriéndose a la facilidad y acceso a la prostitución, y también agradecen al anfitrión por atender con diligencia todo requerimiento (El Colombiano, 2023). Lo más curioso es que este inmueble cuenta con un RNT, a pesar de que las reglas de la copropiedad donde se encuentra ubicado prohíben expresamente la implementación de rentas cortas por plataformas electrónicas.

Por situaciones como esta y muchas otras presentadas desde 2022 hasta la actualidad, en el mes de septiembre de 2024 la Alcaldía de Medellín y la plataforma Airbnb unieron fuerzas para la creación de nuevas políticas en la plataforma con la intención de luchar contra la trata de personas y la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes, y a su vez buscar que estos incidentes no se prolonguen en la ciudad. La aplicación planteó 3 iniciativas: el entrenamiento y formación de la policía de Medellín, la atestación de viajeros a Medellín sobre la prohibición del trabajo sexual y/o turismo sexual en la plataforma, y la eliminación de todo tipo de anuncios o publicidad donde se promocionen servicios sexuales en los alojamientos ofrecidos por medio de la plataforma.

Es claro que las autoridades han identificado todas estas problemáticas (la gentrificación, la prostitución y la explotación sexual de menores), y su relación directa con la prestación de servicios de arrendamiento corto por medio de Airbnb y plataformas aledañas, por lo que han intentado hacer frente a estas situaciones por medio de políticas y normativas que, a final de cuentas, solo han logrado dar soluciones temporales. Esto no solo perjudica la imagen y

reputación del país a nivel mundial, sino que los verdaderos afectados son los ciudadanos de Medellín, cuya calidad de vida se ha visto notoriamente afectada a raíz de estas problemáticas. En próximos capítulos del presente escrito, se desarrollará esta idea con mayor profundidad.

Capítulo 3

Identificación y análisis de la regulación a Airbnb en Colombia y Medellín

El crecimiento de Airbnb ha transformado el turismo convencional y representa un reto significativo para los legisladores en cada región donde la plataforma funciona. En Colombia, la regulación de este fenómeno aún es incipiente, y no se tiene certeza sobre la solidez del marco legal para evitar los conflictos que ya han ocurrido en otros países. Por esto mismo, resulta sumamente importante realizar un análisis del ordenamiento jurídico colombiano vigente, para eventualmente determinar si establece un marco normativo adecuado para regular el modelo de rentas cortas en plataformas digitales como Airbnb o si, por el contrario, presenta vacíos e insuficiencias.

En principio, es importante señalar que en Colombia la Ley 820 de 2003 regula el arrendamiento de vivienda urbana, sin embargo, esta no se ocupa de manera específica en el alquiler de inmuebles por cortos periodos de tiempo, ni tampoco del uso de plataformas para la renta. Por lo anterior, deberá realizarse una búsqueda más exhaustiva si lo que se pretende es encontrar normativa que contemple las rentas cortas por plataformas digitales.

3.1. Marco normativo de Airbnb en Colombia

El caso de Airbnb en Colombia es una situación paradigmática. Mientras algunos sectores de la sociedad buscan una ley que prohíba su funcionamiento, otros abogan por una regulación totalmente permisiva. En definitiva, existe la necesidad de un marco jurídico claro que defina su estatus y establezca si la plataforma puede operar en el país. Esta necesidad de buscar un tipo de regulación normativa surge por la rapidez con la que la plataforma ha crecido (y seguirá creciendo), y por las dificultades que se han presentado en la comprensión de su funcionamiento.

Por lo anterior, sería comprensible que el país no cuente con una normativa clara y completa sobre las rentas cortas a través de plataformas digitales. El abrupto avance tecnológico y la transformación de las dinámicas de mercado han revolucionado el turismo tradicional y reconfigurado diversos escenarios sociales, lo que ha dificultado que el derecho disponga del tiempo y los espacios necesarios para una reflexión profunda y un debate que impulse la creación de normativas alineadas con la realidad de las TIC. (Becerra, 2015, p.9)

Pasando ahora al ordenamiento jurídico colombiano, el artículo 333 de la Constitución Política de Colombia (1991) prescribe que “La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley”. De igual forma, el artículo 58 garantiza el derecho a la propiedad privada en el territorio colombiano, así como la protección de los derechos adquiridos, estableciendo que estos no podrán ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. De estas consagraciones constitucionales se puede entender que un propietario de un bien inmueble en Colombia es libre de utilizar su vivienda para usufruirla y permitirse un ingreso económico.

En el año 2003, el Congreso de la República expidió la Ley 820 de 2003, por la cual se reguló el régimen de arrendamiento de vivienda urbana en el país. El artículo primero de la Ley establece como objeto de la misma “[...] fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social”. En este mismo orden de ideas, resulta más que claro que esta Ley no se ocupó de manera específica en el alquiler de inmuebles por cortos periodos de tiempo, pues se centra en la vivienda urbana y deja por fuera arrendamientos con otros fines. Las intenciones de la comunidad de anfitriones de Airbnb no son las arrendar para vivienda, sino sacar el mayor provecho económico en estadías cortas y transitorias.

Ante estos vacíos legales, en el 2009 se expidió el Decreto 2590, que en su artículo primero estableció que toda persona, natural o jurídica, que destine un bien inmueble para uso y goce de terceros, por periodos de renta o alquiler por un plazo de menos de treinta (30) días calendario, será considerado como prestador de servicios turísticos. Este tipo de prestadores se rigen, consecuentemente, por una normatividad diferente a la que regula los contratos de arriendo regulares y, además, deben cumplir con requisitos adicionales. Entre estos requisitos, el decreto determinó que las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanentes, en su condición de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos, deben estar inscritos ante el Registro Nacional de Turismo - RNT.

El Decreto 2590 resulta relevante para definir el concepto de “apartamento turístico” y establecer el tipo de relación contractual entre prestadores de servicios turísticos y usuarios. Este decreto define lo que puede considerarse como un “apartamento turístico” de la siguiente manera:

Unidad habitacional destinada a brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional a una o más personas según su capacidad, que puede contar con servicio de limpieza y como mínimo con los siguientes recintos: dormitorio, sala-comedor, cocina y baño.

Ahora, referente a la relación contractual entre el prestador de servicios turísticos y el usuario, se destaca que el artículo segundo consagra la tipología contractual que se presenta entre un anfitrión de Airbnb y un huésped. Dicho artículo prescribe que: “El contrato celebrado entre el prestador a que hace referencia el artículo 1° del presente decreto y el usuario, **será de hospedaje.**” (Negrilla por fuera del texto). En consecuencia, la relación contractual entre el prestador y el usuario del servicio de hospedaje se regirá por la Ley 300 de 1996, la Ley 1101 de 2006 y sus decretos reglamentarios y las normas pertinentes del Código de

Comercio, sin que le sean aplicables de manera alguna las normas atinentes al arrendamiento de vivienda urbana.

Bajo esta misma línea, en el artículo 79 de la Ley 300 de 1996 "Por la cual se expide la ley general de turismo y se dictan otras disposiciones", se define el contrato de hospedaje como:

[...] un contrato de arrendamiento, de carácter comercial y de adhesión, que una empresa dedicada a esta actividad celebra con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped, mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo inferior a 30 días.

Sin embargo, cabe aclarar que, en el proceso continuo de actualización normativa, este contrato fue modificado por el Decreto 2590 de 2009, sustituyendo la expresión "una empresa dedicada a esta actividad", por el término "prestador de servicios turísticos", como ya se mencionó anteriormente. De igual manera, el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006 también modifica y actualiza la Ley 300, en tanto define como prestadores de servicios turísticos a "Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas."

Uno de los requisitos indispensables para que los prestadores de servicios turísticos puedan ser acreditados como tal y puedan prestar sus servicios por medio de plataformas electrónicas, es contar con el RNT. El Decreto 1074 de 2015 definió en su artículo 2.2.4.1.2.2. los requisitos para obtener este registro y determinó una renovación anual para poder prestar el servicio. Más tarde, en el 2017 se expidió el Decreto 229, el cual buscaba adicionar conceptos al Decreto 1074 en materia de RNT. Este determinó que las encargadas de la expedición y actualización serían las Cámaras de Comercio de cada región, según correspondiera:

Artículo 2.2.4.1.1.3. Forma de inscripción o actualización en el Registro Nacional de Turismo. El prestador de servicios turísticos diligenciará por medio electrónico el formulario de inscripción, actualización, suspensión o cancelación en el Registro Nacional de Turismo.

Parágrafo. El prestador de servicios turísticos efectuará la inscripción, actualización, suspensión o cancelación del registro a través de la plataforma electrónica habilitada por la cámara de comercio correspondiente a su domicilio.

Asimismo, estableció que el RNT debe ser visible al público en el local comercial del prestador de servicios turísticos, en caso de contar con uno, o en su sitio web, y en caso de que no lo tengan, contarán con un plazo de seis meses para tramitarlo. Actualmente, en Colombia los anfitriones que no tengan un RNT o no lo incluyan en sus anuncios, no podrán compartir sus espacios en Airbnb. Es decir, al crear la publicación de un espacio, es necesario aportar dicho registro, porque en caso contrario, la plataforma no permitirá publicar el espacio para ser rentado.

Posteriormente, en el 2018 es expedido el Decreto 2119, conocido también como “Ley Airbnb”. Este define objetivamente lo que podría considerarse como un bien inmueble destinado a la prestación de servicios turísticos, y distingue dos tipos de categorías de estos inmuebles. En primer lugar, define los establecimientos de alojamiento turístico, los cuales incluyen los servicios tradicionales que podría ofrecer un hotel tradicional. En segundo lugar, define las viviendas turísticas e inmuebles dedicados exclusivamente a la renta corta por días dirigida a turistas, según su capacidad, los cuales deben contar mínimamente con un dormitorio, un baño y una cocina. Ambos tipos de alojamientos turísticos deben contar con el RNT para poder operar.

Seguido de lo anterior, en el 2020 se expidió la Ley 2068 de 2020, por la cual “se modifica la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones”. Esta Ley serviría como

complemento sustancial al decreto 2119, toda vez que define el concepto de plataforma electrónica o digital de servicios turísticos y les establece un régimen de obligaciones. Con esto se va evidenciando un recorrido y una construcción normativa cada vez más específica con relación a Airbnb. En el artículo 3 de esta Ley se define plataforma electrónica o digital de servicios turísticos como:

Aquella que permite a los turistas buscar y encontrar un servicio turístico en su destino de viaje, contactarse con el prestador, reservar y/o pagar por el servicio. Intermedian entre el turista y el prestador de servicios y cobran una comisión, remuneración o tarifa de uso al prestador o al turista, o a ambos.

Esta descripción aplicaría a Airbnb, ya que es una plataforma digital que conecta a turistas con prestadores de servicios turísticos en sus destinos de viaje. A través de su sitio web y aplicación, los viajeros pueden buscar y reservar alojamientos y experiencias, contactar directamente con los anfitriones y realizar pagos de manera segura. En su rol de intermediario, Airbnb cobra una comisión por facilitar estas transacciones.

Una vez establecido que Airbnb es una plataforma electrónica o digital de servicios turísticos según el ordenamiento jurídico colombiano, el artículo 38 de la Ley 2068 de 2020 les impone una serie de obligaciones. Entre ellas, se encuentran la inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo, la entrega de información sobre los prestadores de servicios turísticos que utilicen la plataforma cuando sea solicitada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el suministro de información requerida por las autoridades de inspección en el ejercicio de sus competencias, el pago de la contribución parafiscal destinada a la promoción del turismo, entre otras.

Con el transcurso de los años se ha desarrollado un marco normativo en torno a Airbnb y demás plataformas de rentas cortas, ajustándose progresivamente a la realidad y a las dinámicas del sector turístico. Sin embargo, este es un ámbito en constante evolución, por lo que periódicamente surgen nuevas normas que buscan responder a los desafíos y

necesidades que van emergiendo. Como constancia de lo anterior, a pesar de que en numerosas ocasiones se ha desarrollado normativa referente al RNT, en 2021 el Gobierno nacional expidió el Decreto 1836, con el cual se actualizó la reglamentación del Registro Nacional de Turismo, y las obligaciones que tienen las plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos, establecidas en el artículo 38 de la Ley 2068 de 2020.

Como una de las normas más recientes, el Decreto 1836 de 2021 consagró que el Registro Nacional de Turismo tiene como objeto habilitar las actividades de los prestadores de servicios turísticos, dar publicidad a los actos de inscripción, actualización, renovación, cancelación, suspensión o reactivación de la inscripción y establecer un sistema de información sobre el sector turístico. Por lo que queda más que claro que la inscripción en el Registro Nacional de Turismo es requisito previo y obligatorio para que los prestadores de servicios turísticos como anfitriones de Airbnb, inicien sus operaciones.

3.2. Airbnb en régimen de propiedad horizontal

Expedir un Registro Nacional de Turismo es uno de los requisitos para publicar un inmueble en Airbnb, además de ser exigido por la norma colombiana. Este registro aplica tanto para inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, como para aquellos que no lo están. Por lo anterior, al momento de expedirlo se debe diligenciar un formulario en el que el propietario debe aclarar si el reglamento de la propiedad horizontal permite viviendas turísticas. Sin embargo, este proceso presenta una falencia, ya que basta con marcar una casilla para confirmar que el uso turístico está autorizado en la propiedad horizontal, sin que exista una verificación adicional.

Con todo, resulta importante analizar el uso de viviendas turísticas en Airbnb en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, debido a que este modelo de alojamiento puede generar tensiones entre los residentes permanentes y la actividad comercial de los anfitriones. En estos conjuntos residenciales, los vecinos comparten espacios comunes y normas de

convivencia que buscan garantizar la tranquilidad y el bienestar de todos. Sin embargo, la presencia constante de turistas, con hábitos y horarios distintos a los de los residentes permanentes puede provocar incomodidades como ruidos excesivos, uso intensivo de áreas comunes y una sensación de inseguridad debido al flujo continuo de personas desconocidas.

En el artículo 18 de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, se establece que una de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado es la de:

Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

Siendo así, el propietario de una unidad de dominio particular solo podrá usar la misma para los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo que haya autorización de la asamblea para lo contrario. En congruencia con lo anterior, el artículo tercero del Decreto 2590 de 2009 determina que en los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinar inmuebles a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística. En este sentido, los reglamentos anteriores a 2013, año en que Airbnb comenzó a operar en el país, rara vez incluían disposiciones sobre el uso de inmuebles para vivienda turística, y como resultado, muchos han tenido que ser reformados para adaptarse a esta nueva realidad.

Si bien unos reglamentos tuvieron que reformarse, otros han contemplado la posibilidad expresa desde su constitución. En 2018 se conoció el primer proyecto de construcción de

propiedad horizontal destinado para ser alquilado vía plataforma Airbnb en Colombia. El edificio "Urban K" en Bogotá, desarrollado por Korn Arquitectos en el barrio Chicó Norte. Este se concibió desde sus inicios para facilitar el alquiler de sus unidades particulares por períodos cortos, adaptándose al modelo de negocio de Airbnb. Para ello, el reglamento de propiedad horizontal del edificio incluyó una cláusula en la que se especificó a los compradores que en él habría una operación de arrendamiento por cortas estadías (El tiempo, 2018).

Otro proyecto alineado con la visión de Urbank, pero más reciente, es Laboré Estudios. Ubicado en el municipio de Sabaneta y todavía en construcción en 2025, es un edificio que se comercializa como "El espacio que te permitirá rentar para recuperar tu inversión" (Laboré, 2025). Con apartamentos desde 35 m² hasta 46.82 m², el proyecto está diseñado para que la totalidad de sus 144 apartamentos sean utilizados como vivienda turística para ser rentados en plataformas digitales. Dentro de las comodidades que ofrece Laboré se encuentra una zona de coworking, lavandería, terraza café bar, entre otros espacios destinados a ser usados por huéspedes.

Cabe destacar que, por un lado está el panorama de Urban K y Laboré, que desde un principio son desarrollos inmobiliarios con la intención de permitir las rentas cortas, pero por otro lado están todos los edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal que optan por su prohibición. En octubre de 2024 fue noticia que los residentes de una urbanización en Ciudad del Río, Medellín, habían tomado la decisión de prohibir los arrendamientos inferiores a seis meses, después de que los vecinos y la opinión pública conocieran casos de explotación sexual de menores de edad dentro de la urbanización por cuenta de personas extranjeras que se hospedaban a través de plataformas de rentas cortas (El Colombiano, 2024).

María Alejandra Pérez (2024), directora jurídica de La Lonja, señala que cuando un edificio comienza a ofrecer viviendas turísticas, la función del portero cambia drásticamente, convirtiéndose en la de un recepcionista. La dinámica de la copropiedad se transforma, y con ello surge la necesidad de adaptarse para cumplir con las normativas vigentes. Esto implica registrar a toda persona que entre, solicitar documentos de identidad, diligenciar la tarjeta de registro de alojamiento que también se debe cargar al sistema del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, entre otras responsabilidades. Siendo así, cuando las propiedades horizontales permiten el uso turístico sin estar debidamente preparadas, se generan mayores oportunidades para que huéspedes usen los espacios rentados para cometer delitos.

Aunque los edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal tienen la posibilidad de prohibir expresamente las rentas cortas, su efectividad en la realidad tiene dificultades. Ricardo Yepes, un experimentado administrador de propiedades horizontales, ha enfrentado en los últimos años diversas maniobras utilizadas para eludir la normativa y prohibición de rentas cortas. Entre ellas, contratos de arrendamiento por un mes que se cancelan a los tres o cinco días, cartas al administrador autorizando el ingreso de supuestos familiares y subarriendo por días sin autorización. Para atender estas situaciones, las copropiedades cuentan con mecanismos internos, establecidos en el reglamento de la copropiedad que pueden incluir multas o sanciones y externos con autoridades urbanísticas y de policía. Incluso, si se conoce de un inmueble utilizado para rentas cortas en una copropiedad sometida a régimen de propiedad horizontal en la que está expresamente prohibido, se podrá radicar denuncia ante la Superintendencia de Industria y Comercio solicitando la cancelación del RNT del inmueble (2024).

En conclusión, aunque un propietario cumpla con tener un RNT y demás normativas aplicables, no podrá destinar su inmueble a vivienda turística si se encuentra en una copropiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal y dicha actividad no está contemplada en su respectivo reglamento. De hecho, el artículo 144 de la Ley 2106 de 2019 tiene prevista

una obligación para los administradores de propiedad horizontal, pues expresa que los administradores de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal donde se ofrezca el servicio de vivienda turística estarán obligados a reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio dicha actividad cuando no esté autorizada por los reglamentos de la propiedad horizontal o el inmueble no esté inscrito en el Registro Nacional de Turismo.

3.3. Airbnb en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín

El 17 de diciembre de 2014 se expidió el Acuerdo 48 de 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias". A partir de esto, la Alcaldía de Medellín definiría Plan de Ordenamiento Territorial como un instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Este plan establece un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas diseñadas para orientar y gestionar el desarrollo físico del territorio y el uso del suelo. En este mismo orden de ideas, los alquileres de corta estancia son una categoría de uso de la vivienda turística que está contemplada en el Acuerdo 48 de 2014, bajo el capítulo de servicios de alojamiento y hospedajes, más no contempla una regulación específica para apartamentos de corta estadía o de renta corta operados por plataformas como Airbnb.

El artículo 255 de dicho acuerdo desarrolla la posibilidad o no, de ubicar determinado uso nuevo en el territorio urbano, a partir del régimen de la interrelación entre las categorías de uso con respecto a las áreas de mixtura. El término mixtura hace referencia a la destinación del suelo. Una zona de baja mixtura es mayoritariamente una zona con destinación residencial, una zona de mixtura media combina residencias con algunos comercios y una zona de alta mixtura es mayoritariamente destinada para actividades económicas donde hay algunas viviendas, como lo es el caso de Provenza o el corredor de la 70 (El Colombiano, 2025).

El acuerdo 48 de 2014 diferencia los tipos de hospedaje acorde a la capacidad de camas que tienen. Es decir, un hospedaje pequeño tiene una capacidad igual o inferior a 50 camas, un hospedaje mediano tiene una capacidad entre 51 y 150 camas y un hospedaje grande tiene una capacidad superior a 150 camas. Lo anterior resulta importante para determinar las áreas de mixtura donde podrá haber viviendas turísticas, pues la gran mayoría de estas no superan las tres camas y, por tanto, entrarían en la categoría de hospedaje pequeño. Siendo así, el artículo 255 determina que, en áreas de baja mixtura, donde predomine la residencia, no está permitido el hospedaje pequeño.

Si se pretende utilizar un apartamento como vivienda turística hay que tener en cuenta que este debe estar ubicado en una zona de media o alta mixtura, de lo contrario se estaría incumpliendo una norma urbanística. Sin embargo, la oferta de viviendas turísticas por plataformas digitales se regó por toda la ciudad sin tener en cuenta esta restricción que plantea el Plan de Ordenamiento Territorial. Según un estudio realizado por la Alcaldía de Medellín a principios de 2024, de las 10.873 viviendas de renta corta que se ofrecían en la ciudad, había cerca de 7.000 viviendas turísticas en zonas de baja mixtura (El Colombiano, 2024). Es decir, para principios de 2024, el 64,37% de la oferta de vivienda turística de la ciudad incumplía con normas urbanísticas.

Los problemas de incumplimiento de normas urbanísticas, como los relacionados con los alquileres de corta estadía en edificios y unidades residenciales, han generado preocupación en la comunidad. Ante esta situación, la Alcaldía de Medellín ha señalado que la competencia para abordar esta problemática recae en la recién creada Secretaría de Turismo, que ejercerá la autoridad turística en el distrito. Una de las prioridades de Federico Gutiérrez, actual alcalde de Medellín fue la creación de esta Secretaría de Turismo y Entretenimiento. Decisión que en un inicio fue criticada por un aumento burocrático, pero que se sustentó bajo el argumento de

que esta industria le deja a la ciudad más de 80.000 empleos formales directos y un recaudo de impuestos cercano a los \$70.000 millones (El Colombiano 2025).

De igual forma, para el año 2024, el Distrito de Medellín estaba adelantando un estudio de posibles procesos de gentrificación en la ciudad. Estudio que será el insumo para la toma de decisiones en la futura revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, con impacto principalmente en la definición de lineamientos para la ubicación de establecimientos de alojamiento, hospedaje y demás normas urbanísticas. El actual POT se expidió en 2014 con vigencia de 12 años, es decir que desde el 2025 comenzaría a moverse la discusión sobre los ajustes necesarios al ordenamiento territorial y sin duda, con ocasión a las implicaciones que ha tenido, la vivienda turística estará entre los temas claves del nuevo POT 2026-2038 (El Colombiano, 2024).

Capítulo 4

Airbnb en el mundo: análisis sucinto de derecho comparado occidental

Este estudio no sería un análisis jurídico completo si no se incluyera un apartado de derecho comparado. En este caso en particular, resulta relevante mencionar la manera en la que Airbnb se ha regulado en otras naciones y ciudades, en tanto estos lineamientos podrían incluso contribuir a la regulación de la plataforma en Colombia, dar diferentes perspectivas y ayudar a evidenciar ciertos vacíos que la Ley colombiana pueda haber pasado por alto. Al analizar los fenómenos regulatorios en otras regiones, se obtendrá información valiosa para determinar la mejor manera de equilibrar los beneficios y riesgos asociados con la plataforma tecnológica Airbnb. Para lograr dicho objetivo, se revisarán casos de algunas ciudades en EE.UU, país donde nació la plataforma, y ciudades de la Unión Europea (UE), en tanto se ha evidenciado que son zonas con un alto flujo de usuarios de la plataforma, figurando como los ejemplos más relevantes.

4.1. Airbnb en Estados Unidos.

A pesar de que en EE. UU no existe actualmente ninguna Ley de carácter federal que regule el uso de esta plataforma en la totalidad del país, las autoridades locales de ciertas ciudades se han encargado de ejercer control sobre Airbnb en su territorio. Entre los casos relevantes, podemos encontrar los siguientes:

Nueva York:

Desde antes de la llegada de Airbnb a la ciudad, la Ley de Viviendas Múltiples ya limitaba el alquiler de viviendas por periodos menores a 30 días, con excepción de que el dueño o residente estuviera en el inmueble. Sin embargo, con el fuerte posicionamiento de la plataforma en la ciudad, regulaciones como esta y muchas otras impuestas a hoteles

tradicionales fueron pasadas por alto, y para 2023 se calculó un aproximado de 10.800 alquileres ilegales de corta duración (El Colombiano, 2023).

Como respuesta a esta problemática, la alcaldía de Nueva York aprobó en junio de 2023 la Ley Local 18, bajo la cual toda vivienda que se quisiera destinar al alquiler o renta corta debía registrar su inmueble ante la Oficina de Ejecución Especial de la alcaldía de Nueva York, enfrentándose a multas de hasta 5000 USD de no acatar esta orden. Asimismo, para rentas menores a los 30 días, se prohibió el alquiler de la totalidad del inmueble y se estableció que el dueño o residente del inmueble deberá estar presente durante dichas rentas. Frente a los asuntos fiscales, la compañía no cobra esos impuestos a los anfitriones ni los remite a la ciudad de Nueva York, por lo que se le exigió los anfitriones declarar y pagar directamente los impuestos correspondientes a la alcaldía, que incluye el impuesto de ocupación de la habitación hotelera de la ciudad de Nueva York.

Las restricciones no solo fueron dirigidas a los anfitriones de Airbnb, a la plataforma también se le ordenó acatar ciertas órdenes so pena de ser prohibida en la totalidad del territorio. Por ejemplo, esta no podrá recibir ni procesar pagos de inmuebles que no se encuentren debidamente registrados, lo cual, de acuerdo con El Colombiano (2023), no fue de mucho agrado para la compañía, en tanto calificó los procesos de registro de los inmuebles como “laberintos para los alquileres a corto plazo” y como “una prohibición de facto de los alquileres a corto plazo”.

San Francisco:

Esta ciudad, ubicada en el estado de California, es hoy en día una de las ciudades estadounidenses que más ingresos le genera a Airbnb, al ser una de las 3 ciudades con precio promedio de estadía más caro del país, junto con Los Ángeles y Nueva York (Superhog, 2024). Sin embargo, el gran número de usuarios que utilizan la plataforma no impidió que la ciudad tomara medidas contundentes frente a los alquileres de corto plazo. La conocida como

“Ley Airbnb” entró en vigor el 1 de febrero de 2015, la cual se encargó de determinar los distintos requisitos que debe cumplir cualquier anfitrión de San Francisco para publicitar su inmueble por medio de la plataforma.

Esta Ley, buscando que la mayoría de viviendas urbanas fueran utilizadas efectivamente como vivienda y no solamente para alojar turistas, determinó que los anfitriones sólo podrán alquilar la totalidad de la propiedad en Airbnb por menos de 90 días por año, si estos no se encuentran presentes en el inmueble durante el periodo del alquiler. De igual forma, toda persona que desee utilizar su vivienda para rentas cortas, deberá obtener un certificado de registro comercial, emitido por la Oficina del Tesorero y Recaudadores de Impuestos de San Francisco, y un Certificado de registro de alquiler a corto plazo, el cual se renueva ante la alcaldía de San Francisco, y no ante la plataforma, como sucedía anteriormente (Superhog, 2024).

Para obtener dichos certificados, la ciudad exige que el anfitrión sea residente de San Francisco, es decir, que debe vivir en la ciudad un mínimo de 275 días del año para entrar dentro de esta categoría. Adicional a estos requisitos, el anfitrión deberá renovar dichos certificados cada 2 años calendario, y contar con un seguro de responsabilidad mínima de por lo menos \$500,000 USD (2024).

Hawái:

Al verse azotado por grandes olas de turismo, con una alta inflación en los precios de vivienda y ausencias legales respecto a los impuestos a cobrar, el estado de Hawái buscó en el 2024 la aprobación de un proyecto de Ley que pusiera límites claros y contundentes a los alquileres de corto plazo, como un intento para contrarrestar los efectos negativos que estas rentas estaban generando en varias zonas del estado. Este proyecto de Ley permitió que todos los condados de Hawái tuvieran la capacidad de cambiar las leyes de zonificación para

eliminar los alquileres de corta duración y obligarlos a convertirse en viviendas de residencia o de larga duración (Caribbean News Digital, 2024).

Actualmente, todos los anfitriones de Airbnb en Hawái deben registrar sus propiedades en alquiler ante el estado y obtener las licencias correspondientes. Este procedimiento implica llenar una solicitud con información sobre la propiedad y su propósito de uso, abonar una tarifa de inscripción, y una vez el registro sea concedido, exhibir de manera visible el número de registro en todos los listados y anuncios de alquiler. Estos también deben cumplir con toda la normatividad fiscal, los cuales consisten principalmente en el impuesto sobre alojamientos temporales (TAT), cuya tasa en el 2024 era del 3%, y el impuesto general sobre consumos específicos (GET), que en el 2024 se fijó en un 4,5 % sobre los ingresos por alquiler (Host Tools, 2024)

De igual manera, Hawái ha reforzado sus leyes de zonificación para regular el impacto de los alquileres a corto plazo en las comunidades locales. En la mayoría de los casos, las viviendas de alquiler vacacional solo se permiten en áreas designadas para complejos turísticos; esto incluye a los condados de Oahu, Maui, Isla Grande y Kauai, los más populares del archipiélago.

4.2. Airbnb en la Unión Europea.

Desde el 2022, Airbnb y la Unión Europea (UE) han sostenido conversaciones en búsqueda de que la normativa que regula la plataforma en los distintos países europeos sea cada vez más coherente y uniforme. De acuerdo con Airbnb (2024):

Se abre ahora un período de implementación de dos años antes de que la nueva regulación se adopte formalmente – hasta mayo de 2026 – y, hasta entonces, la prioridad de Airbnb será ampliar su colaboración con las autoridades para garantizar

que la transición a la nueva normativa de la UE sea satisfactoria para todas las partes implicadas.

Para esto mismo, la compañía asumió unos compromisos con la UE, entre los cuales está el apoyo a un marco efectivo para el intercambio de datos, abordar la crisis de vivienda, el cumplimiento de las normativas locales y construir un turismo sostenible de cara al futuro.

Sin embargo, estas conversaciones fueron sostenidas por un motivo. Son muchas las ciudades europeas que han establecido límites al uso de la propiedad si se trata de arrendamientos de corto plazo, como respuesta a los efectos negativos que ha traído el uso excesivo de Airbnb y plataformas aledañas. Su normatividad podría variar en los próximos meses, de acuerdo con la información brindada en el párrafo anterior, pero, aun así, se mencionarán algunos ejemplos de ciudades / países y la manera en que estos han afrontado el impacto de Airbnb.

Barcelona:

Desde hace varios años, los ciudadanos de Barcelona han expresado su descontento con los altos niveles de turismo presentados en la ciudad, debido al incremento exacerbado en el costo de vida. Por esto mismo, no es sorpresa para nadie que la plataforma Airbnb haya presentado numerosas limitaciones y complicaciones para operar en la ciudad, incluso desde hace más de una década. Desde 2016, la ciudad ha aplicado más de 10,500 multas y ha ordenado el cierre de 9,700 apartamentos turísticos ilegales como parte de sus esfuerzos para regular el mercado y combatir las prácticas no declaradas que intensifican la crisis. Sin embargo, esto no detuvo a la plataforma de seguir operando, y que cada año aumentara la demanda de viviendas para rentas cortas, las cuales entre 2018 y 2022 aumentaron en un 36% (Minut, 2024).

Como respuesta a estas situaciones, el 21 de junio del 2024, Jaume Collboni, actual alcalde de Barcelona, manifestó su intención de prohibir todo tipo de alquiler temporal corto en la ciudad a partir de noviembre del año 2028. Esto significa la eliminación de los casi 10.000 pisos turísticos que actualmente se ubican en la ciudad, y también implica que no se renovarán licencias de alquiler turístico y no se concederán licencias a nuevos anfitriones. De acuerdo con Collboni, esta sería la solución más tajante a lo que él considera “el mayor problema de Barcelona”. El plan prevé reintegrar al mercado residencial todos los apartamentos que actualmente se destinan a alquiler temporal a través de Airbnb y otras plataformas aledañas (BBC, 2024).

Ámsterdam:

Ámsterdam fue de las primeras ciudades europeas que buscó regular las operaciones de Airbnb, desde la llegada de la plataforma a la zona en el 2014. El Concejo municipal aprobó lo que se conoce como *Amsterdam Short Stay Policy*, política que incluyó la figura de alquiler privado, y les permitió a los ciudadanos publicitar y ofrecer sus propiedades en Airbnb bajo el cumplimiento de ciertas condiciones. Todo anfitrión debe obtener un registro antes las autoridades locales que lo identifique como arrendador, el cual solo se concede a viviendas que no se encuentren subsidiadas por el Estado. Una vez concedido, el número de registro deberá ser visible en todos los anuncios publicitarios de las plataformas, y de igual manera, deberá llevarse un reporte claro y detallado de cada uno de los alquileres realizados.

Adicional a lo anterior, en el 2019 el ayuntamiento de la ciudad limitó el arrendamiento de la totalidad de los inmuebles a 30 noches al año, si el residente o dueño del inmueble no se encontrase presente en la propiedad durante el periodo de renta. El anfitrión que desee realizar alquileres por más de 30 noches al año, adicional a los permisos mencionados en el párrafo anterior, deberá tramitar ante la alcaldía una licencia que lo autorice a llevar rentas para estancias de corta duración. Estas medidas fueron implementadas para desincentivar la

conversión de viviendas en hoteles, mitigar la aguda crisis de costo de vida y prevenir problemas de ruido. Sumado a lo anterior, los anfitriones deben cumplir con las normas de seguridad contra incendios y, si la propiedad está bajo un régimen similar a lo que es la propiedad horizontal en Colombia, deben obtener autorización para operar. Los anfitriones también están obligados a pagar impuestos tanto locales como nacionales. Esto incluye un impuesto turístico del 5,5 % sobre el valor total del alquiler a corto plazo, además del impuesto a la renta correspondiente (Local Authority Amsterdam, s.f.).

Berlín:

La capital alemana ha sido también de las ciudades que más limitaciones y prohibiciones le ha impuesto a la plataforma. La Ley alemana de alquileres cortos para turistas, llamada Zweckentfremdungsverbot, entró en vigor desde el 1 de mayo de 2014, y busca preservar la calidad de vida de los residentes y abordar los riesgos de seguridad asociados con la conversión de viviendas permanentes en alojamientos de corta estancia. Para proteger a los habitantes de la ciudad, la normativa prohíbe el alquiler de propiedades completas, con el objetivo de frenar la escasez de vivienda y evitar el incremento en los precios de arriendo. Esta Ley también exige que se recopile y se conserve toda la información acerca de los alquileres y los huéspedes y, al igual que en muchas ciudades europeas, es imprescindible que se cuente con todos los permisos especiales por parte de la autoridad local para operar como arrendador para turistas. Los propietarios que no obtengan un permiso del Senado de Berlín para alquilar la totalidad de su vivienda pueden enfrentar multas de hasta 100.000 euros (Keynest, 2023).

Esta norma también dispone que, las residencias secundarias están limitadas a un período máximo de alquiler de 90 días por año, entendiéndose por residencia secundaria como un lugar donde se pasa tiempo limitado, ya sea de manera estacional o vacacional, como por ejemplo una casa de campo. En cambio, las residencias principales no tienen límite de período de alquiler, pero aun así, deben recibir permiso de la oficina del distrito, la cual

determinará si el alquiler es la opción más adecuada para la ciudad. Si el interés privado prevalece sobre la necesidad pública de conservar el espacio habitable, se podrá otorgar un permiso. Sin embargo, si el alquiler o renta corta consiste en menos del 49% del espacio del inmueble, el anfitrión no requerirá ningún permiso para operar, y tan solo tendrá que informar al distrito de la renta para que se le proporcione un número de registro.

De los casos evidenciados en todas estas ciudades, a pesar de que todas y cada una son muy diferentes, atraen turistas diferentes, y pueden presentar discrepancias en la manera en la que regulan la aplicación, queda algo claro, y es que todas han puesto límites claros y expresos a la plataforma y a sus usuarios. Hoy en día no resulta tan fácil ser anfitrión de Airbnb, y cada vez son más las personas que desisten de prestar servicios turísticos de arrendamientos de corta estancia, por todos los requisitos que se deben cumplir para que el alquiler sea considerado como legal. A pesar de que en Colombia y en Medellín este asunto es de gran relevancia, y hoy en día el alcalde de la ciudad ha propuesto numerosas medidas para contrarrestar los efectos negativos que se han presentado, estas se han quedado cortas para hacer frente a las problemáticas. Por tanto, podrían utilizarse varias de las medidas implementadas en las ciudades anteriormente mencionadas para manejar el flujo de alquileres en Medellín y tener un mayor control sobre la crisis de vivienda que enfrenta la ciudad, lo cual se desarrollará más adelante en este escrito.

Capítulo 5

Implicaciones de una eventual prohibición de Airbnb en el derecho de propiedad colombiano

Problemáticas como las enunciadas en el capítulo dos han impulsado que distintos países y ciudades del mundo tomen cartas en el asunto de Airbnb y demás plataformas de rentas cortas. Está el caso de San Francisco al regular que los anfitriones solo puedan alquilar la totalidad de la propiedad en Airbnb por menos de 90 días por año, o incluso, Barcelona con medidas más drásticas como su intención de prohibir todo tipo de alquiler temporal corto en la ciudad a partir de noviembre del año 2028. Conforme a lo anterior, Medellín no está muy alejada de esta situación, pues a comienzos de 2024 se generó un golpe mediático en el que distintos periódicos llegaron a publicar que el alcalde Federico Gutiérrez había afirmado que iba a prohibir Airbnb en la ciudad.

La polémica tuvo lugar a comienzos del año pasado por una propuesta de Federico Gutiérrez con el fin de evitar que se sigan presentando casos de explotación sexual infantil por parte de extranjeros en la ciudad. La propuesta tuvo reacciones a favor y en contra, pues como registra el medio Infobae (2024), el alcalde se refirió de la siguiente manera:

En edificios y urbanizaciones familiares no se seguirá permitiendo el uso de apartamentos o casas para temas de arrendamiento de ciclo corto donde se dedican al tema de la explotación sexual y la prostitución en nuestra ciudad y no dejan vivir a los vecinos tranquilos.

Con esta afirmación se dispararon las noticias en el que distintos medios del país aseguraban que el alcalde iba a prohibir la operación de Airbnb y demás plataformas de rentas cortas en la ciudad. Ante estas reacciones, el alcalde volvió a pronunciarse al respecto y

aclaró que no se estaba refiriendo a un “bloqueo” de plataformas de arrendamiento corto como Airbnb. Esclareció que realmente no estaba haciendo mención de prohibir o acabar con Airbnb y otras plataformas, pues eso sería exabrupto, sino que se refería a sentarse a trabajar entre todos los actores del sistema de turismo de la ciudad para regular la situación y terminar con los problemas de convivencia que se han presentado.

Frente a la propuesta del alcalde, La Lonja de Antioquia se pronunció indicando que aquello no era ninguna novedad, pues actualmente está prohibido la renta corta de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal en Colombia, a menos que se cuente con la aprobación de la asamblea de copropietarios y dicha decisión conste en el reglamento, solo que lo relevante de la propuesta es que ese proceso se comenzará a regular (2024). Siendo así, para este trabajo resulta sumamente enriquecedor analizar las implicaciones de una eventual prohibición de Airbnb en el derecho de propiedad, así como evaluar si restringir el alquiler de inmuebles en propiedad horizontal en Colombia, exigiendo la aprobación de la asamblea de copropietarios y su inclusión en el reglamento, contraviene la esencia de la propiedad privada.

Para lo anterior, es importante entender el concepto de propiedad, el cual es definido por el artículo 669 del Código Civil como “El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.” En este mismo orden de ideas, se destaca que en el ordenamiento jurídico colombiano el concepto de propiedad ha tenido importantes cambios a lo largo de la historia. En sentencia C-595 de la Corte Constitucional se hace una especie de recuento de dichos cambios y se expresa que en el constitucionalismo colombiano, el concepto de propiedad ha pasado por tres momentos.

El primero de estos se da durante la constitución de 1886, momento en el que no se tenía una referencia explícita a la propiedad, pues esta se entendía comprendida dentro de los

derechos adquiridos, los cuales no podían ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. No obstante, se daba a entender que, ante un interés público, el interés privado debía ceder. Este concepto de propiedad es el más próximo al contemplado en el derecho romano, más que nada por su tendencia absolutista. El segundo momento se da en la reforma constitucional de 1936, momento en el que se garantiza la propiedad privada y demás derechos adquiridos, pero se entiende que la propiedad tiene una función social que implica obligaciones. En tercer momento, la Constitución de 1991 adiciona que además de la función social, la propiedad también ostenta una función ecológica.

Todos estos elementos quedaron recogidos en el artículo 58 de la Constitución Política de 1991 que, además de garantizar la propiedad privada y los demás derechos adquiridos, menciona que “La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.” Siendo así, en este mismo desarrollo del concepto de propiedad, en el año 2006, la Corte Constitucional aclara en sentencia C-189 que:

Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias.

A partir de esta definición se extraen tres facultades que concede el dominio: uso, goce y disposición. Facultades que, en el caso de estudio de las rentas cortas a través de Airbnb, se reflejan en la forma en que los propietarios ejercen plenamente su derecho de goce sobre el inmueble, al beneficiarse de los frutos civiles que este les genera mediante su alquiler en la plataforma. Sin embargo, un propietario no puede gozar de un inmueble de manera déspota y arbitraria, pues “[...] la propiedad desarrolla un núcleo solidario que trae consigo la imposición de deberes y no sólo libertades sobre las facultades de uso, goce y disposición de la propiedad (Marín, 2022).

La idea anterior da lugar a que se puede hablar del concepto de función social de la propiedad y limitaciones al derecho de propiedad. Para Marín (2022), la propiedad tiene “[...] función social, cuando se acepta su titularidad en un propietario particular con la carga de hacer primar sobre su derecho el interés público o social.” Lo anterior es relevante para pasar a analizar el derecho de propiedad en régimen de propiedad horizontal. La Ley 675 de 2001 se encarga de regular la organización, administración y convivencia de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal. Estos corresponden, en su mayoría, a conjuntos residenciales de casas, apartamentos u oficinas, los cuales están divididos en unidades privadas, los inmuebles como tal, y zonas comunes, como lo son ascensores, escaleras, portería, pasillos, parques, zonas húmedas, salón social, entre otros.

Uno de los principios orientadores de la Ley 675 es la “Convivencia pacífica y solidaridad social”, lo que significa que esta normativa establece reglas esenciales para fomentar la armonía y garantizar una sana convivencia dentro de la copropiedad. Este principio ha cobrado especial relevancia con el tema de rentas cortas y vivienda turística, pues el flujo constante de personas de distintas ciudades y países representa un gran desafío a la convivencia armónica. En los medios del país se evidencia como los residentes permanentes se quejan de turistas que hacen ruido desmedido, fiestas de larga duración, turistas que ingresan a la copropiedad con trabajadoras sexuales, menores, aumento de inseguridad, entre otras situaciones.

Los turistas que se hospedan en alquileres a corto plazo ofrecidos en Airbnb y plataformas similares pueden afectar la seguridad, la tranquilidad y el mantenimiento de las áreas comunes. Por ello, y en concordancia con el artículo tercero del Decreto 2590 de 2009, queda más que respaldado el derecho de los copropietarios a participar en la regulación de la vivienda turística dentro de la copropiedad. Los conjuntos residenciales operan bajo un régimen de propiedad horizontal, en el cual las decisiones colectivas buscan garantizar una convivencia

armónica. En este sentido, en aras del interés común, pueden establecer límites a los usos que se le dan a las unidades de dominio particular.

Bajo esta lógica, podría argumentarse que prohibir las rentas cortas en el reglamento de propiedad implica una limitación al derecho de propiedad de los copropietarios, pues se está limitando la facultad de gozar de su inmueble. Sin embargo, es una limitación que no contraviene la esencia de la propiedad privada, en tanto subyace en decisiones colectivas que se toman para buscar garantizar una convivencia armónica. Lo anterior se alinea con el mandato constitucional de la función social de la propiedad, al priorizar el interés colectivo de la mayoría de los propietarios que buscan restringir las rentas cortas sobre el interés individual.

Por otro lado, se estaría en una situación similar en el caso de que se prohíba totalmente la vivienda turística y las rentas cortas en Medellín. En la sentencia T-427 de 1998, la Corte Constitucional expresa que:

En ese orden de ideas y reivindicando el concepto de la función social, **el legislador le puede imponer al propietario una serie de restricciones a su derecho de dominio en aras de la preservación de los intereses sociales, respetando sin embargo, el núcleo del derecho en sí mismo, relativo al nivel mínimo de goce y disposición de un bien que permita a su titular obtener utilidad económica** en términos de valor de uso o de valor de cambio que justifiquen la presencia de un interés privado en la propiedad (Negrilla por fuera del texto).

Entonces, una prohibición total de Airbnb en Medellín sigue representando una limitación al derecho de dominio, sin embargo, es una limitación que respeta el nivel mínimo de goce, pues el propietario va a poder seguir arrendando su inmueble acorde a lo previsto para vivienda urbana en la Ley 820 de 2003. Es decir, no se prohibiría el arrendamiento del

inmueble como tal, sino únicamente las rentas de corta duración. Además, la propuesta de prohibir las rentas cortas podría sustentarse con el concepto de función social de la propiedad, ya que dicha restricción buscaría proteger el interés común de la ciudad al buscar la reducción de los altos costos de arrendamiento, la gentrificación y el turismo sexual. Sin embargo, esta opción realmente no resulta viable por lo que se expondrá en el siguiente capítulo.

Capítulo 6

¿Es la prohibición la respuesta adecuada para Medellín?

Para 2023, Airbnb afirmaba que aproximadamente el 80% de sus principales mercados a nivel mundial estaban sujetos a algún tipo de regulación. Entre ellos, Nueva York destacó por la implementación de restricciones bajo la Ley Local 18, promulgada en junio de ese mismo año. Sin embargo, críticos afirman que dicha ley no está funcionando y la vivienda en Nueva York sigue siendo un desastre (Wired, 2024). Nueva York, donde el precio medio de un estudio es de 3.016 dólares al mes, es el epicentro de la crisis de vivienda asequible que sufre Estados Unidos. Razón por la cual las restricciones que tomaron están encaminadas a reducir los costos de alquiler. No obstante, actualmente no existe una evidencia concluyente que de cuenta que las medidas que está implementando Nueva York para reducir el costo de los alquileres sea efectiva para ella o para cualquier ciudad (El Colombiano, 2023).

A pesar de lo enunciado en el párrafo anterior, realmente si existe un caso de estudio único en el que la prohibición de Airbnb generó que el precio de los alquileres a largo plazo en una ciudad cayera un 3%. Este es el caso de Irvine, una ciudad del condado de Orange en el estado de California, Estados Unidos. Ante las quejas de los residentes de que los barrios residenciales se estaban llenando de turistas, Irvine prohibió los alquileres a corto plazo en 2018 y según un estudio publicado en el medio Real Estate Economics, la medida tuvo un impacto notable, pues el precio de los alquileres a largo plazo en la ciudad cayó un 3%. En este mismo orden de ideas, ¿qué diferencia a Irvine de Nueva York y otras ciudades?, la realidad es que Irvine ha conseguido deshacerse de Airbnb por una razón: el cumplimiento de la ley. Michael Seiler, profesor de finanzas del College of William & Mary, afirma que "Lo

que es tan diferente en Irvine es que no sólo han puesto la prohibición, sino que la han hecho cumplir" (Tourismandsocietytt, 2025).

En Nueva York la ley prohíbe alquilar apartamentos residenciales por menos de 30 días, salvo en circunstancias muy limitadas, sin embargo, esto no ha sido impedimento para que los anfitriones de Airbnb incumplan dicha prohibición, pues es muy difícil hacerla cumplir. Irvine es un ejemplo de los esfuerzos que debe hacer el Estado para hacer cumplir este tipo de restricciones. Esta ciudad tardó cerca de un año en averiguar cómo erradicar los alquileres turísticos y tuvo que contratar a una empresa especializada en tecnología inmobiliaria para localizar alquileres ilegales con el fin de hacer cumplir la prohibición (2025).

A partir del caso de Irvine se pueden extraer algunos elementos necesarios para considerar la prohibición como la medida adecuada para contrarrestar los efectos adversos del uso de Airbnb, siendo uno de estos, la capacidad del Estado de hacer cumplir efectivamente la norma. Con esto, se puede proceder a analizar el caso de una eventual prohibición de Airbnb en Medellín y su eficacia. En principio, se puede afirmar que la prohibición de estas plataformas en la ciudad de Medellín no constituiría una solución efectiva a las problemáticas enunciadas en el capítulo dos. Esta medida no impediría que los anfitriones continúen operando, por el contrario, los llevaría a hacerlo de manera clandestina.

Un claro ejemplo de la idea anterior puede evidenciarse en las medidas restrictivas aplicadas por el alcalde de Medellín, Federico Gutiérrez, en el 2024 en la zona rosa del Poblado. Ante los escándalos presentados por explotación sexual de menores en marzo de dicho año, el alcalde ejerció horarios de cierre para clubes nocturnos, bares de la zona y la prohibición de oferta y demanda de servicios sexuales por seis meses. De acuerdo con un artículo de BBC News (2024), después de entrevistar a varios comerciantes y trabajadoras sexuales de la zona, se evidenció una poca acogida a estas medidas. Opinaron que estas medidas, al ser aplicadas directamente en la zona con mayor concurrencia de turistas,

generaría un desplazamiento de los problemas a otras zonas más vulnerables de la ciudad. De igual manera, se mencionó que la ejecución de dichas medidas le restan atención e importancia al trasfondo social de estas problemáticas, como lo es la desigualdad y la falta de oportunidades para una gran parte de los ciudadanos de Medellín. Incluso el secretario de seguridad de la Alcaldía, Manuel Villa Mejía, reconoció que las medidas aplicadas a la fecha en definitiva no son una solución a las problemáticas, pero que “supondría una inflexión para la reconstrucción del Parque Lleras y el Poblado”. (BBC, 2024).

Las principales razones por las cuales la prohibición del uso de plataformas de rentas cortas en Medellín no sería viable es por la marcada cultura de incumplimiento de normas de la sociedad y la limitada capacidad del Estado para hacerlas cumplir. En el texto *Colombia: país donde abundan las leyes y escasea la legalidad*, se menciona que en Colombia la falta de concordancia entre lo que dicta la norma y lo que hacen sus destinatarios no es un problema reciente, sino una tendencia histórica. En la obra *Normas de papel*, Mauricio García Villegas explica que, desde finales del siglo XIX, el político y escritor José María Samper ya comentaba de la existencia de un país real y otro legal; así mismo, el propio escritor Gabriel García Márquez calificaba a los colombianos como fanáticos del legalismo con capacidad de burlar las leyes sin violarlas o violarlas sin castigo (Angarita, 2018, p. 204).

Y es que en la realidad se evidencia lo expresado por Márquez, pues como se expuso en el capítulo tres, está el caso de Ricardo Yepes, un administrador con amplia experiencia en propiedad horizontal en Medellín que ha enfrentado, en los últimos años, diversas estrategias empleadas para eludir la normativa y la prohibición de rentas cortas. Entre ellas, destacan contratos de arrendamiento por un mes que se cancelan a los tres o cinco días, cartas dirigidas al administrador autorizando el ingreso de supuestos familiares y el subarriendo por días.

Cabe destacar que esta cultura del incumplimiento no aplica solamente a Colombia, sino que se trata de la cultura latinoamericana en general. Esta rebeldía se hace presente en sus costumbres, música, literatura, e incluso en sus expresiones cotidianas, como lo explica Mauricio García Villegas en Normas de papel. En dicho escrito se analiza cómo la sociedad latinoamericana contemporánea, desde hace muchísimos años, reacciona frente a las reglas dictadas por el Estado de una manera completamente diferente a cómo son recibidas en países del primer mundo, como Japón y Estados Unidos. Parte de las conclusiones indican que esto se debe a la incapacidad presentada por los Estados, en este caso el colombiano, de desincentivar la comisión de actos delictivos o indeseados.

En Colombia, la producción de leyes es constante y abarca todo tipo de comportamientos. Sin embargo, rara vez se evalúa de manera consciente que la función del legislador no se limita simplemente a expedir normas válidas, sino también a garantizar su eficacia. De lo contrario, su falta de aplicación las lleva al desuso, convirtiéndolas en un elemento más de interpretación del ordenamiento jurídico, en lugar de ser su principal referente. Como bien lo dice el profesor Francisco Thoumi, para garantizar el cumplimiento del Estado de Derecho en Colombia, es fundamental que el Estado imponga sanciones efectivas y que, además, como sociedad se ejerza un rechazo colectivo y condena hacia las conductas de quienes transgreden la norma. En sus palabras:

“Lo que pasa es que en Colombia, dadas sus características geográficas, nunca fue posible realmente tener un Estado que controlara el territorio, que contribuyera a crear comunidad, que generara solidaridad. A falta de Estado, se formó una sociedad desestructurada, sin capital social y con un fuerte individualismo; una sociedad donde todo el mundo compite con todo el mundo”. (Como se citó en García Villegas, 2009, p.19).

De igual forma, durante su paso por la Universidad de La Sabana, el profesor y abogado Hernán Olano publicó un informe en el que asegura que el 30 por ciento de las normas tramitadas cada año por el Congreso son “inútiles”. Como ejemplo de lo anterior, en 2008, se aprobó la Ley 1257 con el objetivo de prevenir y sancionar la violencia contra la mujer; sin embargo, según datos de ONU Mujeres, para 2019, 12.226 mujeres habían sido víctimas de homicidio. Del mismo modo, la Ley 1335 de 2009 prohíbe la venta de cigarrillos al menudeo, pero en las principales ciudades del país es común encontrar vendedores que ofrecen unidades sueltas. Algo similar ocurre con la normativa que restringe la venta de bebidas alcohólicas a menores de edad y establece sanciones para quienes la infrinjan, aunque en muchos casos, especialmente en tiendas de barrio, no se acata rigurosamente (El Colombiano, 2020).

A partir de esto, ¿qué garantía hay de que una norma que prohíba Airbnb en Colombia no termine siendo otra regulación incumplida del montón? en realidad, ninguna. Cuando se trata del cumplimiento de las normas en Colombia, no solo hay consenso, sino unanimidad en que, en la práctica, muchas disposiciones no se acatan, y siempre hay una justificación para ello (Angarita, 2018, p. 199). Es decir, si el Estado pretende hacer cumplir una eventual prohibición de Airbnb, no solo debe evitar que la ciudadanía encuentre justificaciones para incumplirla, sino también ofrecer incentivos que fomenten su cumplimiento. Sin embargo, realmente no hay esos incentivos, los propietarios de viviendas se ven más motivados a alquilar por días a través de plataformas digitales como Airbnb y no por arriendo tradicional en el que se cobra un canon fijo mensual, toda vez que les resulta mucho más rentable el uso de dichas plataformas.

Tampoco podría hablarse de multas para garantizar una prohibición de Airbnb, pues en la práctica se ve que esto no es del todo eficaz. La Ley 1696 de 2012, impulsada por la creciente mediatización de los frecuentes accidentes de tránsito causados por conductores ebrios y sus graves consecuencias, estableció sanciones drásticas que incluyen multas de hasta

veintiocho millones de pesos y la cancelación de la licencia de conducción. A pesar de lo anterior, en Bogotá, su implementación permitió reducir los casos de 12.325 en 2013 a 2.944 en 2016, lo que evidencia una disminución significativa. Sin embargo, la norma no ha logrado erradicar por completo esta conducta (Angarita, 2018, p. 199).

En últimas, en Medellín no se podría hablar de prohibición, pues el lucro económico motivaría a los propietarios a ingeniar formas de burlar la norma y seguir rentando durante estancias cortas. Lo que realmente tendría que hacer el gobierno local es enfocarse en fortalecer los mecanismos de vigilancia y control, es decir, esforzarse en vigilar y no en prohibir. Pensar en prohibir totalmente las rentas cortas en una ciudad que cada año rompe su récord de turismo es un pensamiento absurdo. En este mismo orden de ideas, de acuerdo con información del Sistema de Inteligencia Turística de Medellín, para enero de 2025 en la ciudad había 8.384 viviendas turísticas registradas con Registro Nacional de Turismo, lo que significa una caída del 31% en este tipo de alojamientos, si se compara con la estadística de diciembre del 2023, cuando en la ciudad había 12.200 viviendas turísticas con Registro Nacional de Turismo (El Colombiano, 2025).

Frente a esta caída, la Lonja de Antioquia se pronuncia afirmando que el “[...] aumento del control y vigilancia, sumado a que ya hay más conocimiento sobre las normas, ha hecho que quienes ofrecían alojamientos de rentas cortas sin cumplir con los requisitos dejen de hacerlo.” (2025). Además, se podría tomar la creación de la Secretaría de Turismo como una buena idea para fortalecer el control por parte del gobierno local, pues es una forma de focalizar y especializar las tareas de vigilancia que debe desempeñar la Alcaldía en una entidad en particular. En cierta medida se podría asemejar a lo que hizo Irvine al contratar a una empresa para localizar alquileres ilegales con el fin de hacer cumplir la prohibición.

Lo mismo ocurriría con el tema de la prostitución y explotación sexual de menores, una prohibición de Airbnb no significaría que este problema se erradique, pues los turistas que

lleguen a la ciudad con esa intención encontrarían la forma de saltarse la norma. Por esto, la medida ideal es la de aunar esfuerzos entre el gobierno local y Airbnb para desempeñar tareas de vigilancia y control. En 2024 el alcalde de Medellín se reunió con representantes de Airbnb para llegar a un acuerdo sobre estas problemáticas y la propia plataforma anunció medidas. En la página de la plataforma se evidencia lo siguiente: “Como parte del compromiso de trabajo junto con la Alcaldía de Medellín en la prevención de incidentes de trata de personas y la explotación de menores, Airbnb ha anunciado nuevas iniciativas para ayudar a combatir estos serios asuntos” (Airbnb, 2024).

Estas iniciativas consistieron en primer lugar en un entrenamiento a la policía de Medellín. Airbnb llevó a cabo una serie de sesiones de formación sobre su Portal de Comunicación con las Autoridades Policiales para el personal de la policía de Medellín. Este esfuerzo tuvo como objetivo brindar un canal directo y seguro para que las autoridades locales envíen solicitudes legales de información a Airbnb. En segundo lugar, Airbnb ha retirado más de 150 alojamientos en Medellín, varios de los cuales incumplían la estricta prohibición del trabajo sexual y el turismo sexual. Sin embargo, la anterior medida también requiere del apoyo de agentes externos, como vecinos del inmueble que es permisivo con dichas prácticas, pues una vez se le informe, Airbnb aplicará estrictamente sus políticas y tomará medidas contra esos anfitriones (Airbnb, 2024).

Capítulo 7

Conclusiones

A lo largo de este escrito se ha estudiado como Airbnb ha revolucionado el turismo en Medellín, generando oportunidades económicas, pero también intensificando problemáticas preexistentes como el aumento en los costos de vivienda, el uso indebido de inmuebles para actividades ilícitas y el turismo sexual. También, se recopiló la evolución del marco normativo colombiano relativo a las rentas cortas, y se comparó medidas adoptadas en otras ciudades del mundo, identificando estrategias que podrían aplicarse en el contexto de Medellín para mitigar los efectos adversos, sin recurrir a la prohibición total de la plataforma. A partir de lo anterior, las siguientes conclusiones sintetizan los principales hallazgos de la investigación:

Sin duda Medellín se ha consolidado como una ciudad sumamente atractiva para turistas de otras ciudades y países. La ciudad ha logrado romper de manera consecutiva su récord anual de turismo y la tendencia indica que lo podría seguir haciendo. Este fenómeno ha abierto la puerta a nuevas dinámicas de mercado y turismo, como es el caso de las rentas cortas en plataformas como Airbnb. Esta plataforma ha transformado de manera irreversible la dinámica del turismo y la vivienda en Medellín. Su llegada y consolidación en el mercado de arrendamientos a corto plazo ha generado tanto beneficios económicos como problemáticas sociales y urbanísticas que no pueden ser ignoradas. No obstante, lo que resulta claro es que su presencia es una realidad innegable y que sería absurdo pensar en su eventual desaparición.

Uno de los puntos más importantes que se ha evidenciado en este estudio es que las problemáticas asociadas al uso de Airbnb no fueron creadas por la plataforma en sí misma, sino que se trata de fenómenos que han existido en Medellín desde hace años, pero que se han visto potenciados. Es decir, Airbnb no es la causa origen del turismo sexual e incremento

de los costos de arriendo en la ciudad, pero ha sido un factor esencial para su exponencial aumento en los últimos años. Con esta investigación queda claro que Medellín no estaba preparada para enfrentar desde un principio los efectos que ocasionarían las plataformas de rentas cortas, pero era algo de esperarse, el abrupto avance tecnológico y transformación de las dinámicas de mercado no dieron tregua para que la ciudad reaccionara rápidamente a la nueva realidad de la sociedad. Por tal razón, la ausencia de controles efectivos y el desconocimiento del funcionamiento de estas plataformas permitieron que los propietarios priorizaran el alquiler turístico sobre los contratos de arrendamiento a largo plazo, afectando a los residentes de la ciudad, incrementando los precios del mercado inmobiliario y desplazando a poblaciones de menor ingreso a zonas periféricas.

Desde una perspectiva normativa, la legislación colombiana ha reconocido cada vez más la existencia y el funcionamiento de Airbnb en el territorio, como una plataforma legal y legítima dentro del ecosistema de servicios turísticos y de arrendamientos en el país. El marco legal vigente diferencia claramente los alquileres de vivienda urbana a los de vivienda turística, e impone requisitos particularizados a cada uno de ellos. Requisitos como lo es por ejemplo la inscripción en el RNT para poder operar de manera legal como prestador de servicios turísticos. Aun así, hoy en día persisten vacíos en la regulación, lo que ha propiciado que las problemáticas descritas en el presente documento se sigan presentando. El ordenamiento jurídico prevé el concepto de viviendas turísticas y los requisitos legales para poder operar, empero, aún presenta carencias en materia de vigilancia y control. Como mucho, la sanción máxima actual prevista en materia de rentas cortas es la cancelación del RNT, necesario para publicar avisos en Airbnb, sin embargo, eso no es un obstáculo para que los anfitriones sigan rentando por su propia cuenta a través de otros medios.

La situación anterior ocurre de igual forma en copropiedades donde esté prohibido la destinación a vivienda turística. Así esté la prohibición expresa, el anfitrión que publica un aviso en Airbnb solo tiene que marcar una casilla indicando que en la copropiedad está

permitido, así realmente no lo esté. Seguido de lo anterior, cuenta con una gran variedad de estrategias para burlar la prohibición, tales como contratos de arrendamiento por un mes que se cancelan a los tres o cinco días, cartas dirigidas al administrador autorizando el ingreso de supuestos familiares, subarriendo por días sin la debida autorización, entre otros. Con todo, en el ordenamiento jurídico colombiano se evidencian normas relativas a definiciones y requisitos para la operación de viviendas turísticas, más no se contempla variedad alguna de normas encaminadas a garantizar propiamente el cumplimiento de esos requisitos.

El análisis de derecho comparado, realizado para buscar posibles ejemplos de regulación que pudieran ser aplicados en Medellín dejó en evidencia que las problemáticas ya mencionadas no son exclusivas de la ciudad ni de Colombia. Múltiples ciudades en todo el mundo han experimentado situaciones muy similares, por lo que cada una, a su manera, ha implementado regulaciones que, sin prohibir la plataforma, han permitido mitigar los efectos negativos de esta. Casos como los de Nueva York, San Francisco y Ámsterdam demuestran que sí es posible delimitar el uso de Airbnb sobre la cantidad de días que se puede realizar rentas cortas al año, qué porcentaje de la propiedad podrá someterse a estas rentas, definir zonas donde sí y donde no se permiten este tipo de alojamientos, y la exigencia de registros y aportes fiscales para equiparar el impacto que estas rentas pudiesen generar en el mercado de vivienda y en la industria hotelera tradicional.

Algunas de las medidas mencionadas anteriormente, que han sido implementadas en otros países, también se aplican o han comenzado a adoptarse en Medellín. Por ejemplo, con relación a definir zonas permitidas, el plan de ordenamiento territorial de la ciudad tiene previsto que las viviendas turísticas solo podrán estar ubicadas en zonas de media o alta mixtura, porque de lo contrario, se estaría incumpliendo una norma urbanística. Frente a la exigencia de registros, la normativa colombiana exige el RNT, requisito que a su vez es necesario para poder publicar una vivienda en Airbnb. También está la obligación diligenciar la tarjeta de registro de alojamiento que debe cargarse al sistema del Ministerio de Industria,

Comercio y Turismo, esto con el fin de llevar un registro de los huéspedes. Por último, frente a los aportes fiscales, tener RNT da lugar a que se deba pagar una Contribución Parafiscal para la Promoción, Sostenibilidad y Competitividad del Turismo.

Con base en toda la información recopilada, es razonable decir que la prohibición total de la plataforma en la ciudad de Medellín no es una solución viable. Esto, no solo porque resultaría sumamente difícil hacer cumplir y verificar el cumplimiento de la misma por la cultura de incumplimiento propia del país, sino porque tendría efectos contraproducentes al generar un mercado clandestino de alquileres cortos. Si bien la plataforma ha tenido efectos negativos, no puede negarse que esta también ha contribuido significativamente al crecimiento de la economía local, por medio de la generación de empleos, promoción del turismo, y al generar ingresos adicionales a todos los anfitriones de la ciudad. Por esto mismo, la estrategia adecuada para afrontar estos desafíos no es la prohibición, sino fortalecer los mecanismos de vigilancia y control, es decir, esforzarse en vigilar el cumplimiento de la norma y no prohibir.

El caso de Airbnb en Medellín no se trata únicamente de la crisis de regulación del mercado inmobiliario, también tiene implicaciones más amplias sobre la planificación urbana, el derecho a la ciudad y la protección de los derechos de sus ciudadanos. Si bien es muy importante buscar la implementación de medidas que ayuden a minimizar o mitigar los efectos negativos que se han presentado por la plataforma, estas medidas deben buscar un equilibrio entre los derechos de los ciudadanos, los intereses económicos, y la necesidad de protección de los residentes de la ciudad que han tenido que desplazarse a otras zonas por el aumento súbito en el costo de vida.

Definitivamente, la solución a las problemáticas discutidas en este escrito no radica en la prohibición de la plataforma, si no en la implementación de una normativa clara, sólida y mecanismos de vigilancia y control aptos que se adapten a la realidad que vive hoy en día la

ciudad. Esto debe incluir registros obligatorios, el cobro de los impuestos respectivos, la delimitación de zonas de la ciudad que sí sean aptas para la prestación de servicios turísticos, y la aplicación de sanciones efectivas para todo aquel que incumpla este marco regulatorio. Por medio de la implementación de la regulación y mecanismos de control adecuados será posible garantizar que las operaciones de Airbnb en Medellín sean beneficiosas para la ciudad en conjunto, y no solo para un grupo selecto de personas, por medio de la promoción de turismo sostenible e inclusivo, que proteja los intereses tanto de los residentes como de sus visitantes.

Referencias

- Actualidad Política. (2024, Marzo 18). *En Medellín ya hay regulación a Airbnb*. <https://bit.ly/42sTgS9>
- Airbnb. (2023, Julio 31). [GUIA] *Requerimientos legales para implementar Airbnb en Colombia*. <https://bit.ly/42rGK5g>
- Airbnb. (2024, Junio 13). *El compromiso de Airbnb con la UE: una nueva regulación y un futuro sostenible para el turismo en Europa*. <https://bit.ly/4ixIOOp>
- Airbnb. (2024, Septiembre 03). *Airbnb anuncia nuevas acciones para ayudar a combatir la explotación y trata de personas en alianza con el gobierno de Medellín*. <https://bit.ly/4ksZKqN>
- Airbnb. (2025, Marzo 15). *Airbnb establece un hito de conexiones entre países con una noche récord*. <https://bit.ly/4ko9YJ7>
- Airbnb. (2025, Marzo 15). *Información para anfitriones en Colombia*. <https://bit.ly/4iUqsqv>
- Alcaldía de Medellín. (2025, Marzo 15). *Expediente Distrital | Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín*. <https://bit.ly/3DFmctl>
- Angarita, J. (2018). *Colombia: país donde abundan las leyes y escasea la legalidad*. Razón Crítica
- Asohost. (2025, Marzo 15). *Conectando Anfitriones, Transformando el Turismo*. <https://bit.ly/4irt7b9>
- Asuntos Legales. (2023, Junio 23). *ABC de los asuntos legales para el modelo AIRBNB (vivienda turística) en Colombia*. <https://bit.ly/3PSQeiF>
- BBC News. (2024, Abril 29). *El Poblado, el exclusivo sector de Medellín que se convirtió en el epicentro del turismo sexual (y la explotación) que desborda la ciudad*. <https://bit.ly/4i9RFpt>
- BBC News. (2024, Julio 06). *Las ventajas y desventajas de un mundo sin Airbnb, ante las crecientes restricciones en sitios turísticos*. <https://bit.ly/4kUQR9u>
- Becerra, J. (2015). *El derecho y las tecnologías de la información y la comunicación (TIC)*. Bogotá. Universidad Católica de Colombia.

- Business Insider. (2024, Diciembre 20). *Airbnb quiere dominar el mundo... y es muy optimista*. <https://bit.ly/3Fr9wJR>
- Caparros, J. (2023). *Efecto nómada: en Medellín los arriendos están subiendo por encima de la inflación*. Revista Forbes.
- Caribbean News Dogital. (2024, Mayo 03). *Hawai prohibirá Airbnb y los alquileres de corta estancia en todo el estado*. <https://bit.ly/3Dy3kzp>
- Concejo Distrital de Medellín. (2023, Abril 22). *La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín*. <https://bit.ly/4btVymx>
- Corrales, M. (2018). *¿Hay cama para tanta gente?: Un análisis sobre la regulación de Airbnb en Colombia*. Pontificia Universidad Javeriana.
- DW. (2024, Marzo 12). *Airbnb en América Latina, una expansión con luces y sombras*. <https://bit.ly/3Ec3cFG>
- Economista Colombia. (2025, Marzo 15). *Airbnb, negocio de bajo riesgo y alta rentabilidad en Estados Unidos*. <https://bit.ly/4ixyB4j>
- El Colombiano. (2023, Abril 30). *Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente*. <https://bit.ly/3FsA9OO>
- El Colombiano. (2023, Enero 15). *El lujoso Airbnb, propiedad de SAE, usado para explotación sexual*. <https://bit.ly/4ixPegi>
- El Colombiano. (2023, Noviembre 21). *Medellín es la segunda ciudad de Latinoamérica que más prefieren los nómadas digitales*. <https://bit.ly/3DzDriG>
- El Colombiano. (2023, Septiembre 06). *En Nueva York sacaron una ley que limita los alquileres en Airbnb*. <https://bit.ly/4bEDF4v>
- El Colombiano. (2024, Abril 30). *Airbnb en Medellín*. <https://bit.ly/4btV5kh>
- El Colombiano. (2024, Abril 30). *Conozca las ciudades con mayor oferta de alojamientos en Airbnb: hay dos en Latinoamérica*. <https://bit.ly/41yF5Jn>
- El Colombiano. (2024, Marzo 07). *¿En su unidad residencial pueden alquilar apartamentos en Airbnb?*. <https://bit.ly/4auWfel>

- El Colombiano. (2024, Marzo 12). *¿Es cierto que la Alcaldía no permitirá el uso de apartamentos para renta corta y Airbnb en Medellín?* <https://bit.ly/42a0GZW>
- El Colombiano. (2024, Marzo 12). *¿Es cierto que la Alcaldía no permitirá el uso de apartamentos para renta corta y Airbnb en Medellín?* <https://bit.ly/40vADdR>
- El Colombiano. (2024, Octubre 28). *¿Se viene una ola de prohibiciones para arriendos cortos de vivienda turística en Medellín?* <https://bit.ly/3DFUU99>
- El Colombiano. (2025, Enero 08). *Medellín espera subir de 1,3 a 1,8 millones de turistas en este 2025.* <https://bit.ly/41Vyd8O>
- El Colombiano. (2025, Enero 13). *En Medellín hay 31% Airbnb menos que en 2023; ¿qué pasó?* <https://bit.ly/41o2RYk>
- El Colombiano. (2025, Enero 22). *¡En un ranking más! Booking puso a Medellín como el destino favorito de los extranjeros para 2025.* <https://bit.ly/40KubRw>
- El Colombiano. (2024, Agosto 19). *El boom de la vivienda turística se desinfla en Medellín: ha bajado 11% este año.* <https://bit.ly/4297Q0y>
- El Orden Mundial. (2024, Julio 11). *¿Qué es la gentrificación?* <https://bit.ly/4bEBNbZ>
- El País. (2025, Enero 21). *Colombia rompe su récord de turismo con casi siete millones de visitantes en 2024.* <https://bit.ly/3PN9Fch>
- El Tiempo. (2018, Agosto 30). *Dilema por primer edificio para turismo no regulado en Bogotá.* <https://bit.ly/3FsHmy8>
- El tiempo. (2023, Junio 08). *Airbnb: historia y fundadores de la empresa que revolucionó una industria.* <https://bit.ly/4h8blUz>
- El Tiempo. (2023, Junio 15). *¿Qué es la gentrificación y por qué tiene en alza los precios de vivienda en Medellín?* <https://bit.ly/4isG8Bq>
- El Tiempo. (2024, Abril 28). *Colombia, entre los países que más dinero ganan por rentas en Airbnb.* <https://bit.ly/4h5sN1q>
- El Tiempo. (2024, Enero 09). *El drama detrás de la turistificación que enfrenta Medellín por el 'boom' de visitantes.* <https://bit.ly/3RakFBI>

- Garcia, M. (2013). *Normas de papel: La cultura del incumplimiento de reglas*. Siglo del Hombre Editores
- Gemeente Amsterdam. (2025, Marzo 15). *Particuliere vakantieverhuur inclusief vakantie-woningruil*. <https://bit.ly/4kVAXvB>
- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). *Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación*. Revista de geografía Norte Grande
- Infobae. (2024, Julio 31). *Airbnb implementaría nuevas medidas para luchar contra la explotación sexual en Medellín*. <https://bit.ly/4joJGpz>
- Infobae. (2024, Junio 26). Fico Gutiérrez habló de la gentrificación que existe en Medellín: "Hay zonas que se han dolarizado". <https://bit.ly/3WA1qUZ>
- Lavoré Estudios. (2025, Marzo 15). *Estudios en Sabaneta Antioquia*. <https://bit.ly/3RdpYQy>
- Marín Jiménez, J. D. (2020). *Un acercamiento a la función social de la propiedad*. Revista Estudiantil de Derecho Privado de la Universidad del Externado. <https://bit.ly/4kBHTy5>
- Negocios y emprendimiento. (2020, Junio 07). *La historia de Airbnb, la compañía que revolucionó la industria del turismo a nivel global*. <http://bit.ly/4buhQoj>
- Noticias Caracol. (2024, Marzo 11). *Alcaldía de Medellín fijará límites a Airbnb: así sería regulación de alojamientos turísticos*. <http://bit.ly/4qblLHd>
- Semana. (2026, Junio 29). *Ojo con Airbnb*. <https://bit.ly/3DNhvk1>
- Sierra, A., & Márquez, N. (2023). *El fenómeno de la gentrificación en la ciudad de Medellín, durante los años 2020-2023*. Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria.
- Solórzano, S. (2023). *La oferta de Airbnb en Medellín se ha incrementado más de 66% desde la pandemia*. La República.
- Superhog. (2024, Noviembre 25). *San Francisco Airbnb Laws: A Complete Guide*. <https://bit.ly/4koXZuN>
- Tourismandsocietytt. (2025, Marzo 15). *La mejor prueba de que prohibir Airbnb bajaría el precio del alquiler*. <https://bit.ly/428s2j1>
- Universidad Nacional de Colombia. (2023, Octubre 09). *Restricciones a plataformas como Airbnb, ¿alternativa para evitar altos costos en los arriendos?*. <https://bit.ly/3EarkZe>

Universidad Nacional de Colombia. (2025, Marzo 15). *Rentas Cortas*. <https://bit.ly/4iwMjnT>

Velandía, J. (S.F). *Airbnb en Colombia, esfuerzo regulatorio de la plataforma tecnológica dentro del marco legal colombiano*. Universidad Católica de Colombia.

Wired. (2024, Septiembre 05). *New York Cracked Down on Airbnb One Year Ago. NYC Housing Is Still a Mess*. <https://bit.ly/3RaYlYn>

Leyes y decretos

Congreso de Colombia. (2001). *Ley 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal en Colombia*. Diario Oficial No. 44.509 de agosto 4 de 2001.

Congreso de Colombia. (2003). *Ley 820 de 2003: Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana*. Diario Oficial No. 45.244 de julio 10 de 2003.

Congreso de Colombia. (2020). *Ley 2068 de 2020: Por medio de la cual se modifica la Ley 300 de 1996 - Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 51.544 de diciembre 31 de 2020.

Ministro del Interior y de Justicia. (2009). *Decreto 2590 de 2009*.

Presidencia de la República de Colombia. (2018). *Decreto 2119 de 2018: Por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de alojamiento turístico y se modifican la Sección 12 del Capítulo 4 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 y el párrafo del artículo 2.2.4.7.2. del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.*. Diario Oficial de noviembre 15 de 2018.

Presidencia de la República de Colombia. (2019). *Decreto Ley 2106 de 2019: Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos administrativos del Estado*. Diario Oficial de noviembre 22 de 2019.

Sentencias

Corte Constitucional de Colombia. (1998). *Sentencia T-427/98*. Recuperado de <https://bit.ly/4hukuvE>

Corte Constitucional de Colombia. (1999). *Sentencia C-595/99*. Recuperado de <https://bit.ly/4hraS4L>

Corte Constitucional de Colombia. (2006). *Sentencia C-189/06*. Recuperado de <https://bit.ly/41HNLNC>