



Comunidad
de Madrid

Dirección General de Economía
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 79/2014, DE 10 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULAN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El turismo es una de las principales actividades en la Comunidad de Madrid, con un peso en la economía regional superior al 6%, y una aportación actual al turismo nacional del 11%.

En este contexto, las plataformas tecnológicas y el auge de la economía colaborativa han permitido la extensión de nuevos alojamientos turísticos alternativos, principalmente las viviendas de uso turístico, que han supuesto un incremento en la oferta de habitaciones y en el grado de competencia del mercado.

Transcurridos varios años desde la publicación del Decreto 79/2014, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, se presenta el Proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto mencionado y se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

En virtud de los principios de buena regulación consagrados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, se efectúan las **siguientes observaciones**.

La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de su competencia exclusiva en materia de turismo, dispone de un amplio margen de discrecionalidad para definir y regular las Viviendas de Uso Turístico dentro de su territorio, regulación que aparece contenida en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno.

En cuanto al régimen jurídico de estas modalidades de oferta turística, la normativa actual dispone que **la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio**. Esta declaración impide el uso de la vivienda por su propietario como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico. **No prevé, por tanto, la compatibilidad de uso turístico y residencial**.

El proyecto de Decreto ahora analizado se pronuncia en un mismo sentido que la normativa vigente, incluyendo la habitualidad de la comercialización en canales de oferta turística o por cualquier otro medio, dentro del propio concepto de vivienda de uso turístico, y considerando que dicha actividad se ejerce de forma habitual desde el momento que el interesado presenta la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad y se publicita por cualquier medio. Esto supone, por ejemplo, que un pequeño propietario con una segunda vivienda en la sierra de Madrid que quisiera arrendar su vivienda puntualmente y por cortos períodos de tiempo, desde el momento en que efectúe la declaración responsable de inicio de actividad (obligatoria para comenzar a

alquilar) y la publicitase por cualquier medio (plataforma electrónica tipo AirBnB o Booking, o cualquier otra, en cualquier formato) pasa a ser propietario de una vivienda de uso turístico permanente.

Con el objetivo de proteger la propiedad privada y la libertad de los ciudadanos para elegir el destino de sus inmuebles, esta Dirección General considera necesario definir una nueva modalidad de vivienda de uso turístico, que compatibilice su uso con el residencial.

De esta forma, se protege al propietario que desea alquilar su vivienda con carácter temporal, supeditando el inicio de la actividad únicamente a la realización de una comunicación previa, exigiendo los requisitos propios de un uso normal de vivienda, siempre acorde a la publicidad realizada.

Además, de forma común a ambas modalidades, se propone a la Consejería de Turismo que se permita la cesión de la vivienda en su totalidad o **por habitaciones**.

Todo lo anterior se observa con el fin de lograr la máxima competencia en el sector del alojamiento turístico, preservando la libertad del propietario para rentabilizar su vivienda en un marco de inseguridad jurídica derivado de la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, conocida como "Ley por el Derecho a la Vivienda".

JUAN MANUEL
LOPEZ ZAFRA -

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA