

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE EL 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.

12/2024

I. ANTECEDENTES

Con fecha de 18 de junio de 2024, ha tenido entrada la solicitud de informe sobre el “*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*”, formulada por el Secretario General Técnico de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid. Acompaña al proyecto la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

El presente informe se emite por la Comisión de Legislación del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid.

Durante la tramitación del proyecto de decreto se ha prescindido del trámite de consulta pública, dado que se aprecia la concurrencia de la causa prevista en el apartado e) del artículo 5.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, que establece que se puede prescindir de dicho trámite cuando regule aspectos parciales de una materia.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

El proyecto de decreto que se somete a consideración, tiene como principal objetivo modificar 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* para adaptarlos a los fallos de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, 794/2021, de 10 de junio (Procedimiento Ordinario 737/2019), 795/2021, de 15 de junio (Procedimiento Ordinario 1240/2019), 800/2021, de 17 de junio (Procedimiento Ordinario 735/2009) y 992/2021, de 30 de julio (Procedimiento Ordinario 743/2019), que declaraban la nulidad de varios apartados, entre ellos los apartados 1 y 3 del artículo 17 o el apartado 5 del artículo 18.

De la misma forma, el proyecto de decreto pretende aclarar la competencia de los ayuntamientos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales, para introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística.

III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

La competencia del Consejo de Consumo para emitir dictámenes e informes preceptivos viene determinada por el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, al incluir entre sus funciones la de “informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores”.

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de “conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, se aplica a “las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”.

Son derechos básicos reconocidos en la ley autonómica de protección de los consumidores, por los que deben velar los poderes públicos en el ámbito de sus competencias: la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, la información correcta sobre los bienes y servicios, la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Asimismo, las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid están llamadas a atender prioritariamente a los colectivos de los consumidores que se encuentren en la situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio.

IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

En lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, se constata que este decreto afecta directamente a las personas consumidoras, ya que estas son sus principales destinatarios.

En este sentido, los cambios propuestos en el proyecto de decreto dotarán de mayor seguridad jurídica a las personas consumidoras gracias a las prohibiciones de realizar la actividad de vivienda de uso turístico (VUT) tanto en las viviendas sometidas al régimen de protección pública (VPP), como en las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos de la comunidad de propietarios contengan la prohibición de actividad económica o comercial.

Además, la actualización de los requisitos de los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico previstas en la norma, mejorará las condiciones de habitabilidad y acondicionamiento de las viviendas con fines turísticos, aumentando la calidad del producto turístico final.

En este sentido, se realizan las siguientes observaciones al texto:

1. Artículo 18 bis.

La modificación del artículo 18 bis es positiva para las personas consumidoras y usuarias, dado que fija las condiciones mínimas de habitabilidad que debe tener una vivienda de uso turístico, y que son muy similares a las que se les exigen a los apartamentos turísticos. En este sentido, especifica las camas de las que deben disponer, la adecuada ventilación e iluminación y la altura mínima de los baños en 2,2 metros.

No obstante, y dado que se modifica la norma debería establecerse la obligación, de que la vivienda de uso turístico deba contar con un sistema de climatización, tal y como se les obliga a todos los apartamentos turísticos, así como la obligación de que las viviendas de uso turístico dispongan de wifi, tal y como se obliga a los apartamentos de 4,3 y 2 llaves, y, como se propone exigir también a los de 1 llave.

V. CONCLUSIÓN

La Comisión de Legislación del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 26 de junio de 2024, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que INFORMA FAVORABLEMENTE el *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 acuerdo se adopta por mayoría, con la abstención del representante de las asociaciones empresariales y el voto en contra del representante de las organizaciones sindicales.

LA SECRETARIA

Vº Bº
EL PRESIDENTE, por delegación