

**A.G. 57/2025**

**S.G.C. 123/2025**

**S.J. 461.2025**

Se ha recibido en esta Abogacía General una solicitud de informe, remitida por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, en relación con el **«Proyecto de decreto del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid»**.

A la luz de los antecedentes remitidos, en cumplimiento del artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 12.2 del Decreto 105/2018, de 19 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, tenemos el honor de emitir el siguiente

## **INFORME**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.** - A la citada petición de informe se acompañaba la siguiente documentación:

- Proyecto de decreto del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (en adelante, proyecto de decreto)
- Memoria ejecutiva del análisis de impacto normativo, de fecha 14 de junio de 2024, elaborada por la Dirección General de Turismo y Hostelería.

- Informe 50/2024 de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, de 26 de junio de 2024.
- Informe de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad (Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales), sobre el impacto en materia de familia, infancia y adolescencia, de 19 de junio de 2024.
- Informe de la Dirección General de Igualdad (Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales), por razón de género, de 19 de junio de 2024.
- Escrito de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, de 26 de junio de 2024, en el que hace constar que no se formulan observaciones al proyecto.
- Oficio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, de 27 de junio de 2024 adjuntando el informe de observaciones de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local), de fecha 27 de junio de 2024.
- Oficio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de 28 de junio de 2024, adjuntando el Informe de la Dirección General de Economía (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo), de 25 de junio de 2024, en el que se formulan observaciones al proyecto y el Informe de la Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo), de fecha 21 de junio de 2024.
- Escrito de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Digitalización, de 26 de junio de 2024, en el que hace constar que no se formulan observaciones al proyecto.

- Escrito de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, de fecha 24 de junio de 2024, en el que hace constar que no se formulan observaciones al proyecto.
- Escrito de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de 28 de junio de 2024, en el que hace constar que no se formulan observaciones al proyecto.
- Oficio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de 24 de junio de 2024, de remisión del informe de la Dirección General de Gestión Económica y Personal en la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,) de 21 de junio de 2024, en el que se formulan observaciones al proyecto.
- Escrito de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 27 de junio de 2024, en el que hace constar que no se formulan observaciones al proyecto.
- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad, de 3 de julio de 2024, en el que hace constar que no se formulan observaciones al proyecto.
- Informe favorable de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local), de 28 de junio de 2024, adjuntando los siguientes formularios:
  - Formulario 1810F1: “Declaración Responsable de Actividad de Apartamentos Turísticos”. (versión 1)
  - Formulario 1810F2: “Comunicación de Cese de Actividad de Apartamentos Turísticos”. (versión 1)

- Formulario 2784F1: “Declaración Responsable de Actividad de Viviendas de uso Turístico”. (versión 1)
- Formulario 2784F2: “Comunicación de Cese de Actividad de Vivienda de uso Turístico”. (versión 1)
- Informe de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local), de fecha 25 de octubre de 2024, formulando una observación al proyecto y adjuntando los siguientes formularios:
  - Formulario 1810F1: “Declaración Responsable de Actividad de Apartamentos Turísticos”.
  - Formulario 1810F2: “Comunicación de Cese de Actividad de Apartamentos Turísticos”.
  - Formulario 2784F1: “Declaración Responsable de Actividad de Viviendas de uso Turístico”.
  - Formulario 2784F2: “Comunicación de Cese de Actividad de Vivienda de uso Turístico”.
- Oficio de remisión de la Secretaria de la Comisión Permanente del Consejo de Consumo (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo), de 1 de julio de 2024, del certificado del acuerdo adoptado por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo, en reunión celebrada en la misma fecha, que se adjunta.
- Informe de la Comisión de Legislación del Consejo de Consumo (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo), de 26 de junio de 2024.

- Formulario de comunicación a la Comisión Europea de reglamentaciones técnicas Directiva (UE) 2015/1535.
- Oficio de remisión de 4 de julio de 2024, de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea, al Secretario General Técnico de Cultura, Turismo y Deporte, del informe emitido en esa misma fecha.
- Informe de la Dirección General de Recursos Humanos (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo), de 16 de julio de 2024.
- Proyecto de decreto (versión 2).
- Memoria ejecutiva del análisis de impacto normativo, de 12 de septiembre de 2024, elaborada por la Dirección General de Turismo y Hostelería (versión 2).
- Informe del Consejero de Cultura, Turismo y Deporte, sobre el proyecto de decreto de 13 de septiembre de 2024.
- Resolución de fecha 12 de septiembre de 2024, de la Directora General de Turismo y Hostelería, por la que se acuerda la apertura del trámite de audiencia e información pública del proyecto de decreto.
- Oficio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de 16 de septiembre de 2024, por el que se otorga audiencia directa a la Federación de Municipios de Madrid.
- Acuse de recibo de notificación telemática aceptada en fecha 23 de septiembre de 2024, por la Federación de Municipios de Madrid, del oficio de 16 de septiembre de 2024, por el que se otorga audiencia directamente a la Federación de Municipios de Madrid.

- Escrito de alegaciones, de fecha 15 de octubre de 2024, presentado por el Ayuntamiento de Valdemorillo.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Ayuntamiento de Valdemorillo, de 15 de octubre de 2024.
- Escrito de alegaciones, de 8 de octubre de 2024, presentado por el Ayuntamiento de Madrid.
- Justificante de confirmación de la Oficina de Registro Virtual de Entidades Locales al Registro de la Consejería de Cultura Turismo y Deporte, de 8 de octubre de 2024.
- Justificante de salida de anotación del Registro de Vivienda y Coordinación Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, de 8 de octubre de 2024.
- Escrito de alegaciones de Comisiones Obreras de Madrid (Unión Sindical de Madrid Región de CC.OO.), de 8 de octubre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Unión Sindical de Madrid Región de CC.OO., de 8 de octubre de 2024.
- Escrito de alegaciones de la Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, de 8 de octubre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, de 8 de octubre de 2024.

- Escrito de alegaciones de doña María del Mar Arce Martínez, de 20 de septiembre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por doña María del Mar Arce Martínez, de 20 de septiembre de 2024.
- Escrito de alegaciones de María Angela Torres Pérez Solero (AIRBNB MARKETING SERVICES, S.L.), de 8 de octubre de 2024.
- Escrito de alegaciones de Ana Esther Abade Gil (BOOKING.COM), de 8 de octubre de 2024.
- Escrito de alegaciones de MADRID ALOJA, con registro de entrada, de 8 de octubre de 2024.
- Escrito de alegaciones de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), de 7 de octubre de 2024.
- Proyecto de decreto (versión 2b).
- Memoria ejecutiva del análisis de impacto normativo, de fecha 4 de noviembre de 2024, elaborada por la Dirección General de Turismo y Hostelería (versión 2b).
- Resolución de fecha 31 de octubre de 2024, por la que se acuerda la apertura de los trámites de audiencia e información pública sobre el proyecto de decreto.
- Oficio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de 6 de noviembre de 2024, por el que se otorga audiencia directa a la Federación de Municipios de Madrid.

- Acuse de recibo de notificación telemática aceptada en fecha 7 de noviembre de 2024, por la Federación de Municipios de Madrid.
- Escrito de alegaciones de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, de 28 de noviembre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, de 28 de noviembre de 2024.
- Escrito de alegaciones del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, de 28 de noviembre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Madrid, de 28 de noviembre de 2024.
- Escrito de alegaciones de ASPACE MADRID, de 1 de diciembre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad ASPACE MADRID, de 1 de diciembre de 2024.
- Escrito de alegaciones de la Unión Sindical de Madrid Región de CC.OO., de 2 de diciembre de 2024.
- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Unión Sindical de Madrid Región de CC.OO., de 2 de diciembre de 2024.
- Escrito de alegaciones de MADRID ALOJA, de 3 de diciembre de 2024.

- Impreso de solicitud de “Trámite de Audiencia e Información Pública”, presentado ante el Registro de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte por la entidad Madrid Aloja, de 3 de diciembre de 2024.
- Escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de diciembre de 2024, en el 2º trámite de audiencia e información pública.
- Justificante de confirmación de la Oficina de Registro Virtual de Entidades Locales al Registro de la Consejería de Cultura Turismo y Deporte, de 4 de diciembre de 2024.
- Justificante de salida de anotación del Registro de Vivienda y Coordinación Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de diciembre de 2024.
- Memoria ejecutiva del análisis de impacto normativo, de fecha 5 de junio de 2025, elaborada por la Dirección General de Turismo y Hostelería (versión 2c).
- Proyecto de decreto (versión 2c).
- Oficio de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea (Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local), de 12 de septiembre de 2025, de retirada de notificación del proyecto del decreto.
- Memoria ejecutiva del análisis de impacto normativo, de fecha 16 de septiembre de 2025, elaborada por la Dirección General de Turismo y Hostelería (versión 3).
- Proyecto de decreto (versión 3).
- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de fecha 17 de septiembre de 2025, relativo al proyecto de decreto de Consejo de Gobierno 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.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### PRIMERA. - FINALIDAD Y CONTENIDO.

El proyecto de decreto sometido a consulta tiene por objeto, según indica su artículo único, la “Modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid”.

La Memoria ejecutiva del análisis del impacto normativo del proyecto de decreto (en adelante, la MAIN) que obra en el expediente señala que el mismo persigue la siguiente finalidad:

*“Esta modificación normativa se estima necesaria pues establece la regulación imprescindible actualizada de la ordenación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.*

*Resulta pertinente por el interés general que sustenta, al dar pleno cumplimiento a las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8ª, resolutorias de recursos contencioso-administrativos interpuestos contra el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.*

*Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se modifican aquellas partes de los artículos declarados expresamente nulos por dichas sentencias y aquellos artículos que por razones de coherencia y sistemática precisan una homogeneización del término utilizado,*

*como es el de los titulares de la actividad de alojamiento turístico o, en su caso, sus representantes. De este modo se consigue una mejor sistemática interna de la norma.*

*De este modo se actualizan los requisitos de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turísticos, teniendo en cuenta el pronunciamiento de la Sentencia del Tribunal Supremo 1237/2019, (Sala de lo Contencioso, Sección 3ª), de 24 de septiembre, (recurso 2861/2019), que considera justificada la imposición de condiciones que fijan estándares de habitabilidad y acondicionamiento de las viviendas con fines turísticos, en aras de garantizar una determinada calidad del producto turístico en defensa y protección de los derechos de las personas usuarias.*

*Se debe tener en cuenta que el Tribunal Supremo ha señalado, por todas, en su Sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre (recurso de casación 5958/2019), que corresponde a los ayuntamientos, a través de los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales, los que pueden 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 la ordenación turística autonómica.*

*Y se incluyen, además las prohibiciones de realizar la actividad de Vivienda de Uso Turístico (en adelante, 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”.*

El proyecto de decreto se compone de una parte expositiva, de una parte dispositiva, conformada por un único artículo dividido en once apartados, y de una parte final integrada por una disposición transitoria única y dos disposiciones finales. El artículo único establece las modificaciones que se pretenden en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (en adelante, Decreto 79/2014), y que afectan a sus artículos 2, 7, 10, 11, 14, 17, 17 bis y 18, añadiéndose asimismo los artículos 11 bis, 17 ter y 17 quáter.

En la parte final, la disposición transitoria se refiere a la adaptación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 quáter y 18 del Decreto 79/2014.

En último término, las disposiciones finales se refieren respectivamente a la *“Habilitación normativa”* y a *“la “Entrada en vigor”*.

## **SEGUNDA. - MARCO COMPETENCIAL**

El artículo 148, apartado 1, regla 18ª, de la Constitución Española (en lo sucesivo, CE) declara que las comunidades autónomas podrán asumir competencias en materia de *“promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”*.

Con base en el precepto constitucional transcrito, la Comunidad de Madrid ha asumido, con carácter exclusivo, la competencia para la *“promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial”*, de conformidad con lo señalado en el artículo 26, apartado 1.21, de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid (en adelante, EA).

Del mismo modo, el apartado 1.17 del artículo 26 del EA atribuye a la Comunidad de Madrid la plenitud de la función legislativa en materia de *“fomento del desarrollo económico, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional”*.

Cabe significar, de igual modo, que, si bien el artículo 149 de nuestro texto constitucional no reserva al Estado ninguna atribución directa sobre el turismo, ello no es óbice para que otros títulos competenciales estatales desplieguen una incidencia indirecta sobre la materia, como puede ser la ordenación general de la economía (así, el art. 149.1.13ª confiere competencia exclusiva el Estado en materia de *“Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”*).

Al amparo de dichas previsiones estatutarias (entonces, los apartados 11 y 16 del precitado artículo 26 del EA) se aprobó la Ley 8/1995, de 28 de marzo, de Ordenación del Turismo en la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 8/1995), cuyo preámbulo señalaba que dicha disposición había de verse, ante todo, *“como un proceso de racionalización y síntesis del marco legal existente, y como un instrumento de promoción y estímulo de la oferta turística, estableciendo el marco legal adecuado para su crecimiento en términos de calidad y competitividad”*.

Posteriormente, la Ley 8/1995 quedó derogada por la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Ley 1/1999), conforme establece su disposición derogatoria única, justificándose en el preámbulo tal derogación *“por la necesidad de solventar disfunciones y lagunas que por su importante incidencia en la actividad económica sectorial venían siendo reclamadas a la Administración prácticamente desde su entrada en vigor y que incidían en aspectos fundamentales como la planificación, la ordenación de las infraestructuras que conforman la oferta turística básica, el reconocimiento de segmentos de actividad esenciales para el desarrollo turístico de la región, como el turismo rural, la incidencia en la actividad turística de las distintas administraciones y agentes implicados, los principios de la potestad sancionadora y la proporcionalidad en la disciplina turística, entre otros”*.

El artículo 25 de la vigente Ley 1/1999 dispone que los servicios de alojamiento turístico se ofertarán bajo alguna de las siguientes modalidades:

- a) *Establecimientos hoteleros.*
- b) *Apartamentos turísticos.*
- c) *Campamentos de turismo.*
- d) *Establecimientos de turismo rural.*
- e) *Cualquier otra que reglamentariamente se determine* (el subrayado es nuestro).

Y, en concreto, en su artículo 27 se definen los apartamentos de turismo como *“los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial.”*

Sentado cuanto antecede, ha de repararse en el contenido de la disposición final primera de la Ley 1/1999, que *“autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la ley fueran necesarias”*.

En ejercicio de dicha habilitación legal, por el Decreto 79/2014 se regularon los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. La cobertura competencial de ese decreto fue reconocida por esta Abogacía General en su informe 60/2014, de fecha de 22 de mayo de 2014, y por dictamen del Pleno del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 1 de julio de 2014.

El proyecto de decreto sometido a consulta pretende llevar a cabo una actualización de la normativa en la materia, en los términos expuestos en la consideración jurídica precedente.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, se estima que la Comunidad de Madrid tiene competencia para aprobar la norma proyectada.

### **TERCERA. - NATURALEZA JURÍDICA Y COBERTURA NORMATIVA.**

El proyecto de decreto objeto de informe se caracteriza por su vocación de permanencia, por innovar el ordenamiento jurídico y por dirigirse a una pluralidad indeterminada de destinatarios, de suerte que participa de la naturaleza jurídica propia del reglamento administrativo, en su condición de disposición jurídica de carácter general dictada por la Administración Pública y con valor subordinado a la ley, según la definición generalmente aceptada por nuestra jurisprudencia (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2001, con cita de las anteriores de 14 de octubre de 1996, 17 de junio de 1997 y 18 de junio de 2001).

Participa, además, de los caracteres propios de un reglamento ejecutivo, en tanto supone un desarrollo de las previsiones contenidas en la Ley 1/1999. Podemos traer a colación, en este momento, la Sentencia del Tribunal Supremo 837/2018, de 22 de mayo, a cuyo tenor *“son*

*reglamentos ejecutivos los que están directa, inmediata y concretamente ligados a una Ley, a un artículo o artículos de una Ley, o a un conjunto de Leyes, de manera que dicha Ley (o Leyes) sea completada, desarrollada, pormenorizada, aplicada, cumplimentada o ejecutada por el Reglamento. Se caracterizan, en primer lugar, por dictarse como ejecución o consecuencia de una norma de rango legal que, sin abandonar el terreno a una norma inferior, mediante la técnica deslegalizadora, lo acota al sentar los criterios, principios o elementos esenciales de la regulación pormenorizada que posteriormente ha de establecer el Reglamento en colaboración con la Ley”.*

Advertido lo anterior, procede determinar si el Consejo de Gobierno tiene la suficiente competencia para ejercer la potestad reglamentaria, ya comprobada la competencia autonómica en cuanto a la materia.

En este sentido, ninguna duda se suscita sobre la competencia suficiente del Consejo de Gobierno, como titular originario de la potestad reglamentaria, de conformidad con el artículo 21, letra g), de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 1/1983).

A su vez, y como hemos señalado *ut supra*, la propia Ley 1/1999 contiene una habilitación expresa en favor del Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en orden al desarrollo de la Ley.

Asimismo, nada cabe oponer en cuanto al rango de la norma –decreto–, que es el pertinente, a tenor del artículo 50.2 de la precitada Ley 1/1983.

#### **CUARTA. – PROCEDIMIENTO.**

Atendida la naturaleza jurídica del proyecto, ha de examinarse, ahora, si se ha observado la tramitación adecuada.

El ordenamiento autonómico madrileño cuenta con una regulación completa y cerrada del procedimiento para la elaboración de normas reglamentarias tras la aprobación 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 (en adelante, Decreto 52/2021) que, a tenor de lo señalado en su parte expositiva, tiene por objeto *“establecer una regulación completa del procedimiento de elaboración propio de las disposiciones normativas de carácter general en el ámbito de la Comunidad de Madrid, y su planificación, garantizando la calidad normativa y profundizando en la simplificación y racionalización de trámites para conseguir una mayor eficacia y eficiencia en su funcionamiento”*.

En concreto, y a tenor de su artículo 1.2 del citado decreto, el mismo resulta aplicable a los procedimientos de elaboración y tramitación de los *“proyectos de disposiciones reglamentarias cuya aprobación corresponda al Consejo de Gobierno”*, como en el caso que nos ocupa.

Debemos tener en consideración, de igual modo, el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 10/2019).

El artículo 5, apartados 4 y 5, del Decreto 52/2021, así como el artículo 60 de la Ley 10/2019, contemplan la realización de un trámite de consulta pública en la elaboración de los anteproyectos de leyes y proyectos de disposiciones reglamentarias, con las excepciones que en los mismos se prevén.

En este procedimiento no se ha efectuado tal consulta, constando así en la documentación aportada y justificándose en la MAIN en los siguientes términos:

*“Este centro directivo proponente conforme a lo dispuesto en el artículo 5.4.d) y e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y en el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, ha estimado prescindir del trámite de consulta pública dado que se aprecia la concurrencia de las siguientes causas previstas en los siguientes apartados del artículo 5.4:*

*d) Si no impone obligaciones relevantes para sus destinatarios.*

*e) Cuando regule aspectos parciales de una materia, ya que este proyecto de decreto tiene por objeto principal modificar el vigente Decreto 79/2014, de 10 de julio, para dar cumplimiento total a las sentencias judiciales mencionadas e incorporar, de forma accesorio, algunos ajustes técnicos en su articulado.”*

En el caso del proyecto de decreto que se examina, la modificación planteada sí contempla una serie de obligaciones que pueden ser relevantes para los destinatarios, en cuanto que requieren la adaptación de los establecimientos existentes a los nuevos requisitos que pasarían a implantarse y que, en algunas ocasiones, podrían determinar la necesidad de acometer reformas de calado, con los costes y cargas económicas y/o administrativas que de ello pueden derivarse. Incluso, en algunos casos, se producirá la imposibilidad de cumplir con tales requisitos, como insistiremos en la consideración jurídica quinta. Buena muestra de la relevancia de las cargas que se impondrían se trasluce de la disposición transitoria única, que concede un plazo de tres años para ajustarse a los nuevos requisitos.

Habida cuenta de lo anterior, no resulta procedente ampararse en el supuesto consignado en la letra d) del artículo 5.4 del Decreto 52/2021, consistente en que la norma no imponga cargas relevantes a sus destinatarios. Por el contrario, sí resultaría subsumible en la letra e) - regulación de aspectos parciales de una materia-, cuya concurrencia, aisladamente, se considera suficiente para amparar la omisión del trámite de consulta pública, toda vez que los supuestos contemplados en el referido precepto se establecen con carácter disyuntivo, bastando que concurra alguno de ellos para poder prescindir de dicha consulta. En consecuencia, resulta preciso modificar la MAIN en este sentido.

Por otro lado, al figurar la MAIN, debe darse por cumplimentado el artículo 6 del Decreto 52/2021. Según viene refiriendo la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid en sus dictámenes (por todos, Dictamen 8/2021, de 12 de enero), la actualización de la MAIN permite comprobar que, de hecho, los diversos trámites del procedimiento han resultado útiles

y no un mero formalismo de cara a la depuración progresiva de la norma proyectada, esto es, que el documento de referencia *“responde a la naturaleza que le otorga su normativa reguladora como un proceso continuo”*.

Se observa, en este punto, que se han elaborado cinco memorias, incorporando, a las sucesivas versiones, los trámites que se han ido realizando a lo largo del procedimiento. De esta manera, podemos afirmar que la MAIN cumple con la configuración que de la misma hace su normativa reguladora como un proceso continuo, que debe redactarse desde el inicio hasta la finalización de la elaboración del proyecto normativo, de manera que su contenido se vaya actualizando con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de tramitación hasta culminar con una versión definitiva (*vid.* en este sentido, el Dictamen de la citada Comisión Jurídica Asesora 15/2020, de 23 de enero, el Dictamen 8/2021, de 12 de enero, o los más recientes 633/2023, de 29 de noviembre, 535/2024, de 12 de septiembre y 558/2024, de 19 de septiembre).

La norma, además, es propuesta por la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, que ostenta competencias en materia de turismo, según lo dispuesto en el Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 264/2023, de 5 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Cabe apreciar, de igual modo, que, conforme a lo previsto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, dado que la presente propuesta normativa involucra intereses legítimos de las personas, el proyecto se ha sometido al correspondiente proceso de audiencia e información pública. Este trámite se ha sustanciado con el objetivo de recoger las posibles opiniones de los ciudadanos afectados sobre el texto, según consta en el expediente y en la propia MAIN, donde se menciona la publicación del documento en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid a tal efecto.

En concreto, y tal y como consta en la MAIN: *“En cumplimiento de la Instrucción 1/2024, de 23 de abril de 2024, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, el Consejo de Gobierno, en su sesión de 11 de septiembre de 2024, ha sido informado sobre el contenido de esta norma con carácter previo a los trámites de audiencia e información pública.*

*Una vez cumplidos los trámites anteriores se han sustanciado los trámites de audiencia e información pública recogidos en los artículos 4.2.d), 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, publicándose en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid desde el 18 de septiembre al 8 de octubre de 2024 (ambos incluidos), durante el cual se han presentado alegaciones.*

*De conformidad con lo previsto en el artículo 8.e) de los Estatutos de la Federación de Municipios de Madrid, se ha dado audiencia a dicha Federación.*

*Posteriormente y como consecuencia de las modificaciones sustanciales en los artículos 7.4, 11.1 y 4, y 17.1 y 3 del proyecto de decreto, que se mencionan en el apartado de «contenido» de esta MAIN y para cumplir con el principio de transparencia, se han vuelto a sustanciar los trámites de audiencia e información pública, en el plazo de quince días hábiles, que comprendió desde el 13 de noviembre al 3 de diciembre de 2024, ambos incluidos.*

*En los dos plazos mencionados con anterioridad se han formulado las siguientes alegaciones/aportaciones a través del Registro Electrónico General de la Comunidad de Madrid:*

- 1.- Ayuntamiento de Madrid.*
- 2.- Ayuntamiento de Valdemorillo.*
- 3.- ASPACE Madrid.*
- 4.- AIRBNB MARKETING SERVICES, S.L.*
- 5.- BOOKING.COM.*
- 6.- Colegio Profesional de Administradores de Fincas (CAF MADRID).*
- 7.- Comisiones Obreras de Madrid.*
- 8.- AEHM- Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y CEIM- Confederación Empresarial de Madrid.*
- 9.- MADRID ALOJA.*

10.- *Doña María del Mar Arce Marce Martínez.*

11.- *OCU.*”

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 52/2021, durante el procedimiento de elaboración de la norma, el centro directivo proponente recabará los informes y dictámenes que resulten preceptivos, así como los estudios y consultas que estime convenientes, debiendo justificar los informes facultativos que se soliciten, en su caso.

A tal fin, según resulta de la documentación remitida, se han emitido los informes que se hacen constar en los antecedentes de hecho del presente informe.

Además, el Decreto 52/2021 exige en su artículo 4.3 que el proyecto sea remitido por la Secretaría General Técnica de la consejería proponente a todas y cada una de las consejerías, para que éstas, a su vez, emitan informe sobre el texto circulado.

En relación con dicho extremo, y de acuerdo con la documentación consignada, se ha indicado en los antecedentes del presente dictamen las consejerías que han formulado observaciones al proyecto.

Finalmente, por lo que se refiere a los trámites previos, ha de destacarse que el artículo 3 del Decreto 52/2021 establece que *“1. Durante el primer año de cada legislatura, se publicará en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid el Plan Normativo aprobado por el Consejo de Gobierno para dicho periodo. El plan contendrá las iniciativas legislativas o reglamentarias que las Consejerías prevean elevar durante la legislatura a la aprobación del Consejo de Gobierno (...)”*.

Pues bien, el proyecto de decreto se encuentra incluido en el Plan Normativo para la XIII Legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de diciembre de 2023.

Y en lo que atañe a la evaluación *ex post*, señala la MAIN que, en atención a la naturaleza y contenido de la norma proyectada:

*“se considera que es precisa su evaluación ex post por sus resultados, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 6.1.i), en relación con lo previsto en los artículos 3.3, 3.4, y 13 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.*

*En este sentido, la evaluación ex post de esta norma reglamentaria se realizará cada tres años, mediante informe del titular de la dirección general competente en materia de Turismo, pues se considera que el sector del turismo es altamente innovador y permeable a los hábitos de la sociedad y, por tanto, se encuentra en permanente cambio. Además, esta previsión está recogida en la disposición adicional única del proyecto normativo.”*

En definitiva, hasta el momento de evacuación del presente informe, la tramitación del proyecto se ha acomodado a lo exigido por el ordenamiento jurídico.

## **QUINTA. - ANÁLISIS DEL ARTICULADO.**

Se estudiará, a continuación, el articulado del proyecto desde una doble perspectiva: por un lado, su contenido sustantivo y, por otro lado, su forma, teniendo en cuenta, en ese segundo aspecto, las Directrices de Técnica Normativa aprobadas por el Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005 (en adelante, las “Directrices”), que constituyen un referente de indudable utilidad en la elaboración de los proyectos de carácter normativo, pues *“sin ser de obligada observancia en el ámbito de la Comunidad de Madrid sirven de referente normalizador en la elaboración normativa (...)”* como señalara el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid 18/2023, de 12 de enero.

De forma más específica, en su Dictamen 488/2021, de 5 de octubre, alude a su aplicabilidad en la Comunidad de Madrid *“por su carácter normalizador respecto de la técnica aplicable al procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno”*.

*Prima facie*, nos detendremos en el título.

De acuerdo con la directriz 6, el título de la norma se inicia siempre con la identificación del tipo de disposición. En este caso, se ha identificado correctamente la disposición como “proyecto de decreto”. Al mismo tiempo, tratándose de una disposición modificativa, se advierte expresamente esta circunstancia, como requiere la directriz 53, a cuyo tenor *“El título de una disposición modificativa indicará que se trata de una disposición de esta naturaleza, así como el título de las disposiciones modificadas, sin mencionar el diario oficial en el que se han publicado. En ningún caso deberán figurar en el título los artículos o partes de la disposición que resultan modificados, aunque podrá incluirse la referencia al contenido esencial de la modificación que se introduce cuando esta se refiera a aspectos concretos de la norma que modifica”*.

En el caso que nos ocupa, se ha optado por indicar simplemente el título de la disposición que se modifica -Decreto 79/2014- pero no el objeto o contenido esencial de la modificación, que en la directriz 53 se configura tan solo como una posibilidad. Habida cuenta de su carácter potestativo y de que son varios los aspectos de la regulación a modificar, se estima correcta dicha omisión, a fin de evitar un título excesivamente extenso.

El proyecto de decreto sometido a consulta consta de una parte expositiva, una parte dispositiva y una parte final.

Como regla general, conforme a lo dispuesto por la **directriz 50**, es preferible la aprobación de una disposición a la coexistencia de la norma originaria y sus posteriores modificaciones. Por tanto, las disposiciones modificativas deberán utilizarse con carácter restrictivo. En este caso la opción de aprobar una disposición modificativa de la norma, que implica la coexistencia del decreto originario con sus posteriores modificaciones, parece justificada dado el carácter limitado de la modificación que se introduce.

La parte expositiva del proyecto carece de título, como indica la directriz 11, y se ajusta, con carácter general, a la directriz 12, al describir el contenido de la norma e indicar su objeto y

finalidad; además menciona los antecedentes normativos y se refiere también a las competencias y habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta. Asimismo, se han recogido los aspectos más relevantes de la tramitación: se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, de las secretarías generales técnicas de las diferentes consejerías, de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, sobre los análisis de impactos de carácter social, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte y el informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid..

Por otra parte, se pone de manifiesto que la norma se ha elaborado de acuerdo con los principios de buena regulación: principios de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 39/2015) y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, justificándose la adecuación del decreto proyectado a dichos principios, que es lo que exigen las citadas normas. No obstante, en el párrafo vigesimooctavo, podría resultar cuestionable consignar la obligación de tramitar la declaración responsable por medios exclusivamente electrónicos como ejemplo de reducción de cargas administrativas.

Se sigue, en este punto, la doctrina que fuera sentada por la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su Dictamen de 18 de enero de 2018, que señala lo siguiente:

*“(...) Se incluye una referencia genérica a la adecuación de la propuesta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la LPAC, si bien en aplicación del citado precepto sería deseable una mayor justificación de la adecuación de la norma a todos y cada uno de los principios que cita el artículo (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia), pues el mandato del legislador estatal (“quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios”) va más allá de la simple mención a que la propuesta se adecua a los citados principios y a la específica referencia al cumplimiento de solamente alguno de ellos” (el subrayado es nuestro).*

Por último, advertimos que, en la fórmula promulgatoria, se añade debidamente la expresión “*de acuerdo con/oída la Comisión Jurídica Asesora*”, en aplicación de lo señalado en la **directriz** 16, incluyendo así la doble posibilidad que asiste al órgano que ha de aprobar la norma; en este sentido cabe citar el Dictamen 487/2017, de 23 de noviembre, de la propia Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, así como el Dictamen 280/2019, de 27 de junio, que indica: “*(...) Como es obvio, cuando se somete a esta Comisión un proyecto reglamentario debe recoger las dos posibilidades “oída “y “de acuerdo”, puesto que no se sabe cuáles serán las observaciones de esta Comisión ni la decisión final que sobre el proyecto tome el Consejo de Gobierno que es el verdadero titular de la potestad reglamentaria conforme el artículo 22 de Estatuto de Autonomía y no la consejería que se limita a elevar al Consejo de Gobierno un proyecto de decreto*”.

Desde una perspectiva estrictamente formal, y en observancia de la **directriz** 102, deben rectificarse los siguientes aspectos: (i) en el párrafo duodécimo, la referencia a la disposición final cuarta debe figurar toda ella en minúsculas, como se hace con la cita de cualquier otro artículo; (ii) en el párrafo decimoquinto deben suprimirse las dos comas que preceden a cada uno de los paréntesis del mismo; (iii) en cambio, deben añadirse comas omitidas en la tercera línea del párrafo decimoséptimo (“*podrá, antes*”), en la tercera línea del párrafo vigesimocuarto (“*con anterioridad, creando así*”) y en la primera línea del párrafo vigesimoquinto (“*De la misma forma, esta norma se adecua al principio de proporcionalidad, ya que*”); y (iv) en el párrafo trigésimo tercero, deben revisarse los espacios en la cita a la Directiva (UE) 2015/1535.

En cuanto a la parte dispositiva, el **artículo único** establece el objeto del proyecto de decreto que, como ha quedado señalado *ut supra*, resulta ser la modificación del Decreto 79/2014

A continuación, se enumeran los artículos del Decreto 79/2014 que son objeto de modificación, de conformidad con las directrices de técnica normativa (en particular, **directriz** 57).

En primer lugar, es objeto de modificación el **artículo 2** del Decreto 79/2014. Esta modificación se justifica en la MAIN del siguiente modo:

*“El artículo 2, rubricado como «Definiciones», se articula de acuerdo con las Directrices de técnica normativa, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, y, en concreto, conforme a la directriz 31 el artículo se divide en letras minúsculas, ordenadas alfabéticamente: a), b), c). En cuanto a su contenido, en la letra c) se define el ejercicio habitual de la actividad turística del siguiente modo: «la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado presenta la preceptiva declaración responsable de inicio de la actividad prevista en los artículos 11 y 17, publicitándose por cualquier medio». Así, es necesario que la presentación de la declaración responsable sea previa a la publicitación.*

*Respecto de la letra d), se adecua su texto a las Sentencias 795/2021, de 15 de junio, y 800/2021, de 30 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8ª, que declararon la nulidad del último inciso, relativo al certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT), que señalaba lo siguiente: «Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico», evitando así introducir requisitos que suponen limitaciones innecesarias que restringe injustificadamente la entrada de otros operadores.”*

Además, en este artículo 2, así como en el resto del texto propuesto, se reemplaza la referencia a "los propietarios de viviendas de uso turístico, o en su caso, sus representantes", por "los titulares de la actividad de alojamiento turístico" en respuesta a los fundamentos jurídicos de la sentencia 794/2021, de 10 de junio de 2021, Rec. 737/2019, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 8ª y como consecuencia de la nulidad de los apartados 1 y 3 del artículo 17 del Decreto 79/2014.

Concretamente, las razones determinantes de la anulación de tales apartados residían en una contravención de la legislación tanto estatal como autonómica que desarrolla el reglamento, que atribuye el deber de presentación de declaración responsable a “la persona titular de una

actividad empresarial o profesional” y no a los propietarios de los inmuebles. Partiendo de dicha premisa, la citada sentencia contiene la siguiente motivación:

*“Para la decisión de este motivo impugnatorio, hemos examinado detenidamente no sólo el precepto contra el que la actora lo dirige sino también todas aquellas expresiones en las que, dentro del Decreto 29/2019 (también el texto introductorio que precede al articulado), se incluye la referencia a "propietarios o representantes"; y hemos comprobado que no se utiliza de modo uniforme para referirla a los propietarios, o sus representantes, de las viviendas sino también, de modo confuso, a los de la actividad. Así, mientras que en el párrafo decimotercero de la exposición de motivos se explica que para mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana los "propietarios de los alojamientos turísticos" quedan sujetos al cumplimiento de una serie de requisitos, en el párrafo decimosexto del mismo texto introductorio la referencia a la obligación de cumplimiento de las reglas de convivencia y cívicas se hace depender de la obligación de facilitar información al respecto a los usuarios de los alojamientos; obligación que se hace recaer en este caso a los "propietarios o representantes de esta actividad".*

*A continuación, además del controvertido artículo 17.1 y 3, los artículos 2.1, 5.2, 5.3.b) y 18.5 y 6 del Decreto 29/2019 utilizan los términos "propietarios" o "representantes" para referirlos a los de los alojamientos, establecimientos e, incluso, apartamentos o viviendas turísticas.*

*Tales referencias resultan, cuando menos, confusas pues el operador jurídico no adquiere certeza -ni, por tanto, seguridad jurídica- acerca de la significación precisa del término ni, por tanto, acerca de a quién alcanza o no la obligación que en los preceptos se impone, pudiendo serlo tanto el propietario del alojamiento como el titular de la actividad. Y todo ello contemplando el hecho, reconocido por la Administración demandada e, incluso, por la Asociación codemandada, de que ambas condiciones -la de "propietario" del alojamiento (vivienda o apartamento) y la de "titular" de la actividad- no tienen por qué coincidir en la misma persona ya que, tal como acertadamente explica la representación procesal de la Comunidad de Madrid en su escrito de contestación, la actividad de explotación de un alojamiento turístico, como actividad empresarial industrial o comercial puede ser desarrollada (sujeta, ésta sí, a las prescripciones de la normativa sectorial que aquí nos*

*concierno) por aquél a quien haya sido cedido el apartamento o vivienda, con tal concreta finalidad, en virtud de un contrato de arrendamiento, sujeto, allí, a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando prevé que, en especial, tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda "los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial...".*

*Pero, más allá de la deficiencia técnica observada, y que hemos resaltado, en la redacción del Decreto 29/2019, lo cierto es que la imposición de la obligación que se contiene en su artículo 17.1 y 3 no resulta ajustada a Derecho teniendo en cuenta las circunstancias que acabamos de describir. Y es que, fuera de los casos en que concurran ambas condiciones (propietario del alojamiento y titular de la actividad) en una sola persona, no se explica por la demandada que, siendo posible desdoblar la condición de propietario del alojamiento y la de titular de la actividad, recayendo en dos sujetos distintos, sea sólo el primero, desligado de la actividad, y no quien propiamente ha de ejercerla, el que, por aplicación del precepto impugnado, venga a obligado a presentar la declaración responsable para el comienzo de la actividad y, claro, en quien recaigan las consecuencias bien no haber cumplido con dicha obligación -cuando ni siquiera estaría explotando la actividad en cuestión- o bien, de haberla cumplido, de que la actividad no reúna, en realidad, los requisitos que debería según la declaración responsable y conforme las exigencias de la normativa sectorial.*

*Ha de recordarse en este punto que el inciso ahora impugnado modifica la identificación que en el Decreto 79/2014 se hacía de los obligados a presentar la declaración responsable: en aquella disposición lo eran "los titulares de las viviendas de uso turístico", mención que se ha sustituido por la controvertida de "los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes". Cabe concluir, por ello, que la regulación contenida en el nuevo Decreto 29/2019 resulta restrictiva, de modo injustificado, del derecho al libre acceso a la actividad de prestación de servicios turísticos de los que aquí se trata pues, siendo así que el "titular" de una vivienda no tenía, en la regulación anterior por qué serlo en condición de propietario sino por cualquier otro que le autorice a su uso o disfrute (el de usufructuario, por poner un ejemplo que contrapone el título de disfrute del bien al del nudo propietario, mucho más amplio), con la regulación actual se hace responsable de dicha actividad, por la presentación de la correspondiente declaración, al propietario incluso cuando no sea el titular de la actividad. Queda, por tanto, restringido el derecho del titular, no propietario, de la vivienda*

*que quiera ser, a la vez titular de la actividad, pues no podrá ejercerla profesionalmente si, previamente, el propietario de la misma no presenta la preceptiva declaración responsable.* Todo ello por no destacar la disfunción que produce en el sistema de libre acceso configurado desde la Directiva de Servicios -y por su transposición, en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre- haciendo que, por la declaración presentada resulte responsable de la actividad y sujeto al régimen de obligaciones un propietario que, por no ser a la vez titular de la misma, nunca va a ejercerla.

Para apoyo de la anterior conclusión, hemos de acudir, además, a la interpretación auténtica del término "declaración responsable" que ofrece en el artículo 3, apartado 9 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, que claramente vincula sólo al titular de la actividad y que dice así:

"A los efectos de esta Ley se entenderá por:

(...)

9. "Declaración responsable": el documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad".

Con base en lo anterior, no cabe duda a esta Sala de que la obligación impuesta por el Decreto impugnado a los propietarios de las viviendas (y a sus eventuales representantes), que no sean titulares de la actividad, resulta injustificada y no acorde a la normativa por la que ha de regirse el libre acceso a la concreta actividad de prestación de servicios de alojamientos turísticos de la que aquí se trata. Y siendo así lo anterior no podemos sino recordar a continuación lo razonado por el Tribunal Supremo en STS de 19 de noviembre de 2020 (Rec. Cas. 5958/2019) y aplicarlo en este caso, cuando dice lo siguiente:

" Concretamente, respecto de la reglamentación de las viviendas de uso turístico, cabe señalar que la ilegalidad de una disposición reglamentaria reguladora de la

*actividad económica que desarrollan los operadores de este sector turístico debe ser declarada cuando la regulación impugnada no respete los principios de necesidad y proporcionalidad, a la luz de la aplicación de las normas que conforman el Derecho de la Competencia, o menoscabe la libre prestación de servicios, así como cuando se aprecie que los requisitos carecen de justificación, desde la perspectiva del Derecho sectorial que resulte aplicable”.*

*En consecuencia, por lo hasta aquí expuesto y razonado procederá declarar la nulidad de los incisos impugnados por la actora, referidos al artículo 17, apartados 1 y 3, del Decreto 29/2019, de 9 de abril.”*

De este modo, la rectificación contenida en la modificación proyectada, en tanto que pasa a referirse al titular de la actividad y no al propietario del inmueble en el que se desarrolla la misma, se ajusta al tenor de los artículos 21.2 de la Ley 1/1999 y 3.9 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (en adelante, Ley 17/2009), subsanando los vicios puestos de manifiesto en el anterior fragmento de la sentencia de referencia.

Sentado lo anterior, a propósito de este artículo 2 pueden hacerse las siguientes observaciones:

- En su letra a), se ha omitido la conjunción “que” en el fragmento final “*mediante precio y que cumplan con el principio de unidad de explotación”*. Asimismo, en este apartado podría omitirse el inciso “*por los titulares de la actividad de alojamiento turístico*”, que no resulta necesario, simplificando de este modo la redacción y evitando la redundancia posterior con la referencia al alojamiento turístico ocasional. En todo caso, debe eliminarse la coma existente tras el inciso entrecomillado, al no resultar procedente su inclusión al inicio de un complemento directo. Atendiendo a todo ello, se recomienda reproducir textualmente la definición contenida en el artículo 27 de la Ley 1/1999, que no contiene ninguno de los vicios anteriores. Asimismo, de este modo se da cumplimiento al criterio sentado por la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, conforme al cual “*el Consejo de Estado se ha mostrado a favor de la posibilidad de transcribir preceptos de las normas que se desarrollan por razones de*

*sistemática y para facilitar su comprensión, pero exige que se advierta de dicha reproducción y que la misma sea literal*” (Dictamen 348/2023, de 29 de junio).

- En la letra b), por congruencia con la definición contenida en la letra a), se sugiere puntualizar también que la actividad se realiza para fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio, *“sin carácter de residencia permanente para los usuarios”*.

- En la letra c), si bien acierta la MAIN -*vid* transcripción precedente de su explicación sobre el particular- al indicar que primero se produce la declaración responsable y posteriormente la publicidad, la redacción dada puede generar dudas interpretativas, por lo que se sugiere sustituir la forma verbal *“publicitándose”* por *“y se publicita”* (o similar).

- En la letra d), la referencia al artículo 17 ter es errónea, debiendo venir referida al artículo 17 quáter.

El **artículo 7**, relativo a las dispensas, es objeto de modificación con el propósito declarado de incorporar el régimen del silencio administrativo en los términos previstos en la Ley 39/2015 y la remisión a la sede electrónica para el correspondiente modelo normalizado. A tal efecto, se adicionan dos nuevos apartados a los apartados 1 y 2 anteriormente existentes. Sin embargo, la nueva regulación propuesta no se acomoda adecuadamente con la normativa básica estatal, por lo que debe ser revisada, atendiendo a lo que se expondrá seguidamente.

En particular, el apartado 3 prevé la solicitud de las dispensas mediante un modelo normalizado que se acompañará a la declaración responsable de inicio de la actividad, advirtiendo que *“La actividad turística no se podrá iniciar hasta que se reconozca la dispensa”*.

La anterior previsión contraviene lo dispuesto en el artículo 69.3 de la Ley 39/2015, que afirma con rotundidad que *“Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas”*.

En consecuencia, no cabe articular un régimen por el cual el inicio de una actividad sometida a declaración responsable quede diferido hasta la realización de una determinada actividad material de comprobación o el dictado de un acto administrativo positivo ulterior, pues ello desvirtúa la naturaleza de aquella figura.

Llegados a este punto, *a priori* cabría plantearse la posibilidad de sustituir el régimen de declaración responsable por el de autorización en el caso de dispensas de determinados requisitos, al amparo de la previsión contenida en el artículo 8.3.b) de la Ley 17/2009, a cuyo tenor *“Podrá exigirse una autorización para cada establecimiento físico cuando sea susceptible de generar daños sobre el medio ambiente y el entorno urbano, la seguridad o la salud pública y el patrimonio histórico-artístico, evaluándose este riesgo de acuerdo con las características de las instalaciones”*.

Sin embargo, dicha posibilidad no resulta admisible al amparo de la normativa autonómica sectorial en materia de turismo, pues el artículo 21 de la Ley 1/1999 solamente contempla la posibilidad de sometimiento de los establecimientos turísticos, con independencia de su modalidad o categoría, a declaración responsable -y ello, sin perjuicio de las licencias municipales que, en su caso, pudieran resultar precisas-.

De este modo, en los supuestos de dispensa objeto del artículo que se examina, únicamente resultaría viable que la dispensa expresa de determinados requisitos debiese producirse con anterioridad a la presentación de la declaración responsable, puesto que, en el momento en que se presente ésta podrá iniciarse el ejercicio de la actividad sin mayor dilación, sin perjuicio de las facultades de comprobación ulterior.

Esta consideración tiene carácter esencial.

Por las razones anteriormente expuestas, la resolución expresa a que se refiere el apartado 4 ha de venir exclusivamente referida a la dispensa de determinados requisitos y no al ejercicio

de la actividad, respecto de la que en ningún caso procede su dictado ni, en consecuencia, la regulación de los efectos del silencio.

Esta consideración tiene carácter esencial.

A efectos de lo expuesto en las dos consideraciones esenciales precedentes, puede servir de modelo la regulación contenida en la normativa castellanoleonesa, cuyo Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León (en adelante, Decreto 3/2017), en su capítulo III, diferencia adecuadamente entre el procedimiento de dispensa de requisitos y la declaración responsable para el ejercicio de la actividad.

Por lo demás, si bien la posibilidad de conceder dispensas ya se contempla en la redacción actualmente vigente, pudiera ser conveniente el tratar de objetivar al máximo su otorgamiento, limitando la discrecionalidad en su concesión, a fin de garantizar la debida observancia del principio de igualdad. En este punto cabe recordar la regulación de las dispensas en el Decreto 19/2023, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, desde el punto de vista formal, en el apartado 1 debe suprimirse la coma que, en la tercera línea, precede a la conjunción “de”, mientras que, en el apartado 3, la dirección de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid debería figurar entre paréntesis y no tras dos puntos, al no finalizar con ella la frase.

Las modificaciones previstas en el **artículo 10** del Decreto 79/2014, relativas a los requisitos mínimos que tienen que cumplir los apartamentos turísticos en sus distintas categorías, son eminentemente de carácter técnico. La exhaustividad en la regulación de estos condicionantes técnicos ya ha sido analizada por esta Abogacía General; así, el informe de 19 de noviembre de 2024, precisamente al respecto del proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo y de las áreas de acogida y

pernocta de autocaravanas, cámperes y similares en la Comunidad de Madrid se pronunciaba con el siguiente tenor literal:

*“En relación con la necesidad de una justificación adecuada para estos condicionantes técnicos, es importante mencionar que, aunque la norma propuesta defiende el sistema ya establecido en el Decreto 3/1993 de requisitos obligatorios impuestos por la Administración para los campamentos de turismo, se deben considerar los dictámenes de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid al respecto. En particular, el Dictamen 166/23, de 30 de marzo, relativo al proyecto de decreto por el se regula la ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, que contiene, a su vez, una mención al Dictamen 222/2017 del Consejo Consultivo de Aragón, emitido el 12 de diciembre.*

*Este dictamen analiza las objeciones formuladas por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia al proyecto de decreto aragonés, “por la exhaustividad de los requisitos técnicos exigidos, en cuanto a la restricción de la oferta y limitación de la competencia, y concluye que “a juicio de este Consejo Consultivo, el modelo de clasificación de los establecimientos hoteleros es compatible con la Directiva de Servicios y respetuoso con los principios de libertad de empresa y regulación económica eficiente, en la medida en que es voluntaria para el operador turístico y no supone un requisito de acceso a la actividad. Dicho con otras palabras, el hecho de que un establecimiento turístico esté clasificado en grupos y categorías concede una garantía de calidad suplementaria, pero no es un requisito o barrera que impide ejercer la actividad”. Opinión que compartimos y que es trasladable al proyecto de decreto que examinamos.”*

*El precitado Dictamen 166/2023, de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, añade seguidamente que:*

*“Conforme a lo expuesto, consideramos que la opción por uno u otro sistema es una cuestión de oportunidad y no de legalidad, como también apunta el precitado dictamen, por lo que no debemos pronunciarnos. Ahora bien, el establecimiento de esos requisitos exige que queden debidamente motivadas en el expediente su necesidad y proporcionalidad como exige la Directiva de Servicios, lo que a nuestro juicio no queda suficientemente explicado en la*

*escueta contestación ofrecida en la Memoria y que exige un mayor esfuerzo de concreción y análisis. Esta consideración es esencial (el subrayado es nuestro)”.*

*En términos análogos se pronuncia el Dictamen 83/23, de 23 de febrero, sobre el proyecto de decreto del Consejo de Gobierno que regula la ordenación de establecimientos hoteleros en la Comunidad de Madrid.*

*Esta consideración tiene carácter esencial.”*

En este sentido, se hace necesario una adecuada motivación de la inclusión de más condicionantes técnicos.

A tales efectos, entendemos que los nuevos condicionantes resultan en general proporcionados y razonables, pareciendo inspirados en muchos casos en la regulación contenida en el anteriormente citado Decreto 3/2017 de Castilla y León, cuya conformidad a derecho en este punto fue confirmada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo en su sentencia 1237/2019, de 24 de septiembre (rec. 2861/2018), cuyo FJ 3.D) afirma que “*En relación a las previsiones contenidas en los artículos 7 a 12 del Decreto de la Junta de Castilla y León 3/2017, referidas a las condiciones de los establecimientos de alojamiento, en la modalidad de vivienda de uso turístico, que, a juicio de la Abogacía del Estado, fijan estándares de habitabilidad de los establecimientos que se revelan innecesarios y desproporcionados, y que provocan el efecto de restringir la participación de los operadores en el mercado (se cuestionan, entre otros elementos del alojamiento, el oscurecimiento de los salones comedores, las dimensiones de las camas, soportes del papel higiénico y cunas), debe señalarse que compartimos el criterio del Tribunal de instancia, que considera que la imposición de condiciones estándares referidas al acondicionamiento de las viviendas está justificada, en la medida que trata de garantizar una determinada calidad del producto turístico en defensa y protección de los derechos de los consumidores (...) Cabe poner de relieve, además, que el artículo 13 del Decreto 3/2017 establece, aunque excepcionalmente, la posible dispensa del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos establecidos en aquellos preceptos, cuando las circunstancias concurrentes permitan compensar el incumplimiento con la valoración conjunta de las instalaciones, servicios y de las mejoras que incorporen, en particular cuanto se instalen en inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León”.*

En todo caso, se estima conveniente advertir que la introducción de algunos de estos requisitos podría determinar la pérdida sobrevenida de las condiciones para el ejercicio de la actividad de determinados apartamentos turísticos actualmente en funcionamiento que no pudieran adaptarse. Así podría ocurrir, por ejemplo, con la novedosa altura mínima que se exige para los baños, respecto de alojamientos situados en áticos o buhardillas, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar la dispensa de tales requisitos al amparo del artículo 7.

Por lo demás, entendemos que el establecimiento de tales requisitos mínimos resulta viable al amparo de los títulos competenciales en cuya virtud se dicta el decreto proyectado, sin perjuicio de la existencia de otras normas sectoriales que puedan prever requisitos adicionales de preceptiva observancia, como sucede con el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, o con las distintas ordenanzas municipales<sup>1</sup>. Buena muestra de ello es que otras comunidades autónomas también han aprobado condiciones semejantes, como es el caso ya citado de Castilla y León, o incluso sensiblemente más detalladas, como sucede con Andalucía y su Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Desde el punto de vista tipográfico y/o gramatical, se formulan las siguientes observaciones: (i) en la frase inicial de cada apartado, procede sustituir el tiempo verbal (“*tienen*”) por “*tendrán*”, “*habrán de observar*”, “*deberán cumplir*” o similar –“*Los apartamentos turísticos de xxxx llaves deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos*”-; (ii) en el apartado 1, se omite el interlineado tras su letra a) y el numeral 1º posterior, y (iii) en la letra c) de los apartados 2 y 3, el sustantivo “*oficio*” debe escribirse en minúscula, al figurar tras dos puntos.

La pretendida modificación del **artículo 11** propone, en base al artículo 14.3 de la Ley 39/2015, establecer reglamentariamente la obligatoriedad de comunicarse con la Administración utilizando únicamente medios electrónicos cuando los interesados, por razón

---

<sup>1</sup> Así, en el término municipal de Madrid, el artículo 7.6.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana dispone en su apartado 1 que “*Las actividades comprendidas en esta clase de uso [entre las que expresamente se incluyen los apartamentos turísticos] se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente*”.

de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados, tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

Conviene recordar que la Ley 39/2015 reconoce con carácter general el derecho de las personas físicas a relacionarse electrónicamente, pero impone ese deber a determinados grupos de personas y remite a la potestad reglamentaria la posibilidad de imponerlo a otros colectivos de personas físicas que cumplan determinados requisitos. Ello no puede suponer una imposición reglamentaria general a un colectivo de personas físicas para todo tipo de procedimiento ni tampoco una imposición sin una suficiente justificación; en este sentido se pronuncia la sentencia 635/2021, de 6 de mayo, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (rec. 150/2020):

*“Dado que la imposición del uso obligado de los medios electrónicos se establece como excepción al reconocimiento del derecho de las personas a comunicarse con la Administración por medios electrónicos, reconocido en el propio art. 14 LPAC, es preciso satisfacer cumplidamente tanto los presupuestos que habilitan para tal imposición, como el instrumento formal necesario, que es el reglamento.*

*Respecto a los requisitos, tal y como destaca la demanda, no consta, más allá de una mención en el preámbulo de la Orden recurrida a una resolución de la Secretaría General de la Administración Digital, que se haya verificado o constatado la razón de «capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos» que acrediten que los participantes en el proceso selectivo en cuestión tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios. La contestación a la demanda no ofrece el menor dato al respecto, siendo carga de la Administración acreditar el cumplimiento de los presupuestos para imponer a las personas físicas la obligación de relacionarse electrónicamente.”*

A estos efectos, la justificación que aporta la MAIN resulta bastante escueta, por lo que convendría reforzar la motivación ofrecida, que señala cuanto sigue:

*“en el artículo 11.1 se recoge, para los titulares de la actividad de apartamentos turísticos, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite*

*relacionado con el procedimiento de declaración responsable, puesto que, la propia naturaleza de su actividad y más en concreto la actual generalización de su publicitación y comercialización por medios electrónicos, conlleva necesariamente la disposición de unas capacidades técnicas y económicas mínimas para ello.”*

Además, la propuesta de modificación incorpora en el artículo 11 del Decreto 79/2014 las consecuencias de la falta de declaración responsable o de la correspondiente documentación.

Habiéndose centrado la reforma proyectada en introducir la obligación de los interesados de relacionarse electrónicamente, principia el precepto analizado con la imposición de este deber, obviando con ello su principal objeto que, atendiendo a su propia rúbrica, es el del sometimiento de la actividad al régimen de declaración responsable. Siendo así, debería introducirse un nuevo apartado 1, semejante al existente en la versión del decreto actualmente vigente, que establezca expresamente el deber de los titulares de la actividad de alojamiento turístico de presentar ante la dirección general competente la declaración responsable de inicio de la actividad, según el modelo contenido en el anexo I. A continuación, podría incluirse como apartado 2 el actual apartado 1 incorporado a la versión del precepto sometida a informe, reenumerando igualmente los apartados subsiguientes.

Esta consideración tiene carácter esencial.

No obstante lo anterior, se sugiere reformular el reenumerado apartado 2, a fin de referirse a “*cualquiera de los trámites relacionados con la presentación de la declaración responsable*”, en vez de referirse a “*cualquiera de los trámites relacionados con el procedimiento de declaración responsable*”, dado que la declaración responsable, no inicia un procedimiento.

En lo que respecta al nuevo apartado 4, sus dos primeros párrafos reproducen las consecuencias previstas en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, por lo que, *a priori*, resultarían prescindibles.

Cobran sentido, sin embargo, en relación con su tercer y último párrafo, en el que se establece un plazo de seis meses para notificar la resolución administrativa que declare la imposibilidad de continuar en el ejercicio de la actividad por falta de presentación de la declaración responsable o inexactitudes, falsedades y omisiones en la misma, así como los efectos del silencio administrativo.

Tratándose de un procedimiento que se inicia de oficio, es acertada la cita que se hace del artículo 25 de la Ley 39/2015. No obstante, en la medida en que los efectos serían desfavorables o de gravamen, debería sustituirse la referencia al silencio administrativo por la de la caducidad del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.b) del meritado precepto.

Esta consideración tiene carácter esencial.

En cuanto al primer párrafo del apartado 4 examinado, debe suprimirse la coma existente en su cuarta línea entre el sujeto y el predicado (“...*los datos consignados en la misma determinarán...*”).

Se incorpora al Decreto 79/2014 un **artículo 11 bis**, que regula el contenido de la declaración responsable. En puridad, dicho precepto resultaría prescindible, toda vez que el contenido de la declaración responsable ya se contiene en el modelo normalizado que obra como anexo I al propio Decreto 79/2014, que no se ve modificado ni derogado. Al mismo tiempo, el contenido de este artículo 11 bis no se ajusta plenamente a dicho modelo normalizado, constituyendo con ello una fuente de confusión e inseguridad jurídica.

Tal inseguridad jurídica se ve acrecentada por la forma en que se encuentran redactadas las letras a), b), c) y d) del apartado 1, con una genérica referencia a “*Los datos*” que no permite conocer con exactitud su alcance y contenido.

El examen pormenorizado de cada uno de los apartados y letras en que se divide este precepto redundaría en su innecesaria o improcedencia, según los casos, por las siguientes razones:

- En cuanto al apartado 1, los “datos” a que se refieren sus letras a) y b) son los que se detallan en los apartados 2, 3 y 5 del anexo I, pero sin que exista remisión expresa al mismo que permita averiguarlo. En cuanto a los datos de la letra c), la actividad será siempre la de apartamentos turísticos en este caso.

- La letra d) se refiere a la licencia municipal de actividad, siendo más apropiado referirse al correspondiente título habilitante urbanístico, pues el ejercicio de actividad se encuentra sometido a declaración responsable autonómica, en tanto que la competencia municipal vendría referida al otorgamiento de licencia o título habilitante de naturaleza urbanística que resulte exigible al amparo de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, así como de las ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

En este sentido, cabe indicar que la sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (rec. 5958/2019), declaró la compatibilidad de los distintos títulos habilitantes que puedan exigirse desde las perspectivas turística (autonómica) y urbanística (municipal), afirmando que *“Acierta, pues, la Sala de instancia cuando acepta como compatible ambas exigencias; esto es, la declaración responsable, desde una perspectiva autonómica y turística, y el informe de conformidad, desde una perspectiva municipal y urbanística”*.

Esta distinción -común, por lo demás, a otras actividades con normativa sectorial específica- ha sido igualmente avalada, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, por su Tribunal Superior de Justicia, como sucede con su sentencia 100/2024, de 22 de febrero (rec. 339/2023) que, en cita de otras anteriores, señala cuanto sigue:

*“Así, debemos distinguir, en todo caso, entre las competencias municipales en materia de ordenación urbana y las de promoción y ordenación turística que el artículo 26.1.21º de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, atribuye a la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo buena muestra de ello la obligación que el artículo 5.1 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno,*

*por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, dispone tanto para apartamentos turísticos como para las viviendas de uso turístico de "cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia" y, en particular, las "normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal". Así, podemos distinguir:*

*- Es la Comunidad Autónoma la que, al amparo de la competencia asumida en el marco del artículo 148.1.18º de la Constitución y con arreglo al artículo 26.1.21º del Estatuto de Autonomía, establece las distintas modalidades de alojamiento turístico, rigiéndose, cada una de ellas, por su normativa específica.*

*- Por su parte, es al Ayuntamiento de Madrid al que compete, en el ejercicio de la potestad de planeamiento y en lo que aquí interesa, regular la tipología de los usos (artículo 7.2.2 de las NN.UU) o el régimen de interrelación de los mismos (artículo 7.2.3).*

*Por ello, la intervención normativa municipal, en uso y ejecución de las competencias urbanísticas que le son propias, no puede ofrecer dudas”.*

De este modo, cada municipio podrá establecer la modalidad de intervención urbanística que estime más adecuada en el ejercicio de sus competencias. Por ejemplo, en el caso del Ayuntamiento de Madrid, los artículos 34.1 y 51 en relación con el apartado 18 del anexo I de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas, exigen la obtención de licencia urbanística para la implantación o modificación de actividades englobadas en el uso de servicios terciarios de la clase hospedaje, desdoblándose en tales casos la licencia urbanística en licencia previa y licencia de primera ocupación y/o funcionamiento de actividades, que se define en su artículo 3.5 como el *“acto administrativo reglado dentro del procedimiento de licencia urbanística por el que se verifica si una actuación urbanística se encuentra debidamente terminada y ha sido ejecutada según las determinaciones urbanísticas de su destino específico de conformidad con el proyecto y condiciones en que su licencia urbanística fue concedida”,* añadiendo el artículo 52.2 que *“La licencia de primera ocupación y funcionamiento se otorgará sin perjuicio y a reserva de las restantes autorizaciones o concesiones administrativas exigibles, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas”.*

Por tanto, siendo el control municipal de carácter urbanístico y pudiendo optar por distintas formas de intervención, resultaría más correcto referirse al correspondiente título habilitante municipal de naturaleza urbanística que a la licencia de actividad.

- Por su parte, las letras e) y f) ya resultan del artículo 69 de la Ley 39/2015 y del apartado 8 del anexo I, por lo que, al igual que las letras a) a d), resultan igualmente omitibles.

- Finalmente, carece de sentido la inclusión del apartado 2 pues, como dispone el artículo 69.1 de la Ley 39/2015, mediante las declaraciones responsables, el interesado manifiesta -entre otros aspectos- *“que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida”*. Por ende, la documentación que habría de poseer y poner a disposición de la Administración, en su caso, no se limita a la enumerada en el apartado 2, sino a todos aquellos documentos que acrediten cualquiera de las circunstancias ya contempladas en el apartado 1 (e.g.: documentos de identificación, licencias o títulos habilitantes, etc.), siendo desaconsejable la inclusión de un listado o enumeración que, además, resulta incompleto e incongruente con ese primer apartado. En este sentido ya el apartado 8 del anexo I, recoge expresamente los documentos que la presentación responsable implica que posee.

Todo ello aconseja proceder a la supresión del precepto examinado, sustituyéndolo por la simple remisión al anexo I en el artículo precedente (anexo I cuyo contenido se reputa más correcto), tal y como se hace en la todavía vigente redacción del artículo 11.1. En caso contrario, de querer mantener este nuevo precepto, resulta imprescindible su adaptación a las observaciones puestas de manifiesto, así como la armonización de su contenido con el del anexo I.

Esta consideración tiene carácter esencial.

El **artículo 14** somete a la normativa vigente en materia de accesibilidad a personas con discapacidad a todos los inmuebles explotados como apartamentos turísticos, estableciendo el

número mínimo de apartamentos accesibles. Tal sujeción es concreción de la obligación general recogida en el artículo 5 del Decreto 79/2014 cuyo tenor literal es:

*“1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, concretamente las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal.” (el subrayado es nuestro)*

Si bien el deber de disponer de un determinado número de apartamentos adaptados ya se contempla en el vigente artículo 14 del Decreto 79/2014, con la nueva redacción proyectada se incrementa su número, al tiempo que pasan a denominarse “apartamentos accesibles”. Así, en el caso de establecimientos con un número de apartamentos entre 101 y 150, se pasa de tres a, al menos, cuatro apartamentos adaptados, mientras que en los establecimientos con un número de apartamentos entre 151 y 200 se pasa de cuatro a, al menos, seis.

Como aspecto de redacción, al comienzo de las letras a), b) y c) debe suprimirse la conjunción “En”, a semejanza de lo que sucede en la letra d).

La propuesta de modificación del **artículo 17** sobre viviendas de uso turístico se presenta en línea con la modificación sugerida para el artículo 11 acerca de los apartamentos turísticos y la presentación de la declaración responsable correspondiente. Por lo tanto, se remite a lo expresado en relación con el mencionado artículo 11 en todos sus extremos, si bien la referencia al anexo I debe entenderse hecha en este caso al anexo III.

Esta consideración tiene carácter esencial.

Por lo demás, en el apartado 1, al aludir a las “viviendas de uso turísticas” debe sustituirse por la referencia a las “viviendas de uso turístico”.

De igual manera, resulta aplicable al **artículo 17 bis** lo expuesto para el artículo 11 bis.

En este caso, no obstante, existe una diferencia relevante, que es la inclusión, en las letras f) a j), de requisitos imprescindibles para el ejercicio de la actividad, como los previstos en los artículos 7.3 y 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal -que, tras su modificación por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, requieren, además de la ausencia de prohibición estatutaria, la aprobación expresa de la comunidad de propietarios- (cuestión sobre la que abunda el artículo 17 ter siguiente) o la referencia expresa al CIVUT. No obstante, todas estas cuestiones deberían trasladarse al apartado 8 del anexo III, mediante la modificación de su contenido, que de otro modo quedaría desactualizado -pudiendo prescindirse igualmente, en caso de actualizar el anexo, de este artículo 17 bis-.

Esta consideración tiene carácter esencial.

En la traslación que se haga del contenido de dichos apartados al anexo III, en el caso de la letra h), la referencia a “*La manifestación de que el establecimiento no está sometido a régimen de protección pública (VPP)*”, debería sustituirse por “*La manifestación de que la vivienda en la que se ubica el establecimiento no está sometida a ningún régimen de protección pública*”, pues el objeto de protección pública no son los establecimientos sino las viviendas.

El proyecto de decreto analizado incluye un nuevo **artículo 17 ter** que incluye como novedad respecto del vigente artículo 17 del Decreto 79/2014 el apartado 1, cuya modificación queda adecuadamente justificada en la MAIN:

*“En el apartado 1 del artículo 17 ter, se establece que cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen previsto en la normativa sobre propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico podrá aprobarse, limitarse, condicionarse o prohibirse en los términos establecidos en dicha normativa.*”

*La redacción actual de dicho artículo se produce como consecuencia de que la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, cuya Disposición final cuarta ha modificado la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la*

*Propiedad Horizontal, en concreto, el apartado 12 del artículo 17 de la misma, que ha quedado con la siguiente redacción:*

*12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.”*

El apartado 4 incorpora respecto de las viviendas sometidas a régimen de protección pública (VPP) lo ya establecido en el artículo 7 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid:

*“Artículo 7. Destino*

*Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.”*

No obstante, en cuanto a la redacción de este apartado 1, resultaría más correcta del siguiente modo: “1. Cuando las viviendas de uso turístico se sitúen en inmuebles en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de la actividad deberá aprobarse, limitarse, condicionarse o prohibirse teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la normativa reguladora de dicho régimen”. Y ello, al igual que sucedía con la observación al apartado 1.h) del artículo precedente, puesto

que lo que se somete a la normativa en materia de propiedad horizontal no son las viviendas de uso turístico sino los inmuebles en que se ubican, en los que se prevén limitaciones respecto del ejercicio de dicha actividad.

En cuanto al apartado 2, debe revisarse su redacción. Concretamente, procede suprimir las comas antes y después del adjetivo “unitario”, ya que no procede separar por comas el adjetivo que acompaña a un sustantivo (“equivalente unitario”), ni tampoco el sujeto respecto del verbo. En cambio, para facilitar la comprensión, puede situarse una coma antes de “le será de aplicación”. Por último, el dativo “le” deberá figurar en plural (“les”), al referirse a las viviendas.

El apartado 3 reproduce el vigente artículo 17.7 del Decreto 79/2014. A estos efectos, puede tenerse en cuenta lo señalado por la sentencia 303/2016, de 2 de junio, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (rec. 1159/2014), dictada precisamente en relación con el Decreto 79/2014, y a cuyo tenor *“En primer lugar debe decirse que los argumentos de la parte actora que en los puntos anteriores se acogían a reclamar la equiparación con el resto de establecimientos hosteleros, en este punto de la impugnación pretenden sin embargo la equiparación con los domicilios privados y reclama el mismo tratamiento y derechos a ellos vinculados. Tal actitud revela la incongruencia del planteamiento. El propietario de una vivienda, al acogerse a esta modalidad de explotación de su vivienda abierta al público, debe también aceptar voluntariamente que deban modularse los derechos de que dispone respecto de los que le corresponden cuando la misma se destina a domicilio particular, porque ya no se estaría protegiendo la intimidad personal y familiar del titular sino que prevalecen las cuestiones implicadas con su explotación hostelera”*.

El anterior pronunciamiento fue confirmado en casación por la Sala Tercera del Tribunal Supremo en su sentencia 1816/2018, de 19 de diciembre (rec. 2447/2016), en la que se precisó, en consonancia con la doctrina constitucional, que *“El derecho a la inviolabilidad del domicilio protege los ámbitos y espacios en donde se desarrolla la vida privada personal y familiar de quien efectivamente reside en ellos. Dicho derecho constitucional protege, por consiguiente, a quien resida de hecho en una vivienda de uso turístico, sea el propietario o titular si la ocupa en un*

*determinado período de tiempo, sea la persona a la que se ha alquilado su utilización y por el tiempo que se prolongue su uso como vivienda”.*

Por último, el apartado 5 de este artículo 17 ter incluye la competencia de los ayuntamientos en materia urbanística reconocida por el Tribunal Supremo, entre otras, en la ya citada sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre (recurso de casación 5958/2019). En dicha sentencia se declara conforme a derecho el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao de aprobación definitiva de la modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico, contra el que recurrió la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia por vulnerar, a su juicio, la libertad de empresa y la libre prestación de servicios por parte de los propietarios de tales viviendas. La sentencia se pronuncia en el siguiente tenor:

*“lo que destacamos es la presencia, y exigencia, de un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin, utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Y, para tal fin, se encuentran legitimadas ---y obligadas--- las Administraciones públicas que cuentan con competencia en el ámbito material del urbanismo; una de las actuaciones esenciales ---y actuales--- de las citadas Administraciones es evitar la desertización de los pueblos y ciudades, vaciadas de habitantes como consecuencia de no haber llevado a cabo, a tiempo, necesarias actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares. Como movimiento similar, si bien distinto, en las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación ---de hecho--- de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas la consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, cuanta más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las ciudades ---o las partes esenciales de la mismas--- en un a modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes*

*Es, pues, en este marco urbanístico ---en transformación--- en el que debemos proyectar el dilema jurídico sobre el que se nos plantea y exige un pronunciamiento jurisdiccional; se trata, pues, de buscar un punto de equilibrio entre la actual configuración ---fundamentalmente--- de las grandes ciudades, en el marco de exigencia social y jurídica que hemos expuesto, y, por otra parte, las exigencias de la libertad de mercado y liberalización de servicios, cuya competencia y defensa corresponde, en nuestro país, a la CNMC, aquí recurrente.*

*Se trata, se insiste, la de autos ---y otras similares--- de una actuación normativa municipal de transformación, adaptación y modificación de los usos de determinadas ciudades ---en el marco sus propias y genuinas políticas de vivienda--- con la finalidad de asimilar las nuevas realidades sociales, consecuencia de la mencionada economía colaborativa, articulada a través de las plataformas digitales.*

*Todo ello nos conduce a afirmar que la intervención normativa municipal, en uso y ejecución de las competencias urbanísticas que le son propias, no puede ofrecer dudas, pues, en realidad, el problema que en el fondo se suscita ---en el que pueden destacarse, sin duda, aspectos positivos, pero, al mismo tiempo, consecuencias negativas--- se trata de un problema jurídico de proporcionalidad, en el marco de una muy dispersa y variada normativa estatal y autonómica ---en modo alguno armonizada--- producida en la ámbito diseñado por las disposiciones europeas: Fundamentalmente la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios del mercado interior, así como la Comunicación de la Comisión al Parlamento, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones de 2 de junio de 2016 ( A European agenda for the collaborative economy).*

*Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad ---y la necesidad--- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local.*

*En la ya citada ---y clásica--- STS de 9 de julio de 1991 se hizo referencia a la "legitimidad democrática a los planes", mediante ---entre otros mecanismos--- la participación ciudadana por virtud de lo establecido en los artículos 9.2 y 105.a) de la Constitución. Pues bien, esta legitimidad democrática de los instrumentos de planeamiento, junto con las posibilidades ---y la libertad--- de la discrecionalidad técnica, y la autonomía local, son los principios que, en un marco de seguridad jurídica, posibilitan las necesarias modificaciones urbanísticas de una ciudad. Se tratan de planificar, a tiempo, y llevar a cabo, con decisión, grandes decisiones estratégicas de futuro, que, lamentablemente, exceden, en su tramitación, del tiempo político de una legislatura, y que se complementan con los instrumentos de planeamiento puntuales, sectoriales o coyunturales de cada sucesiva legislatura.*

*Hay que situar las actuales actuaciones urbanísticas en el marco de la regeneración y rehabilitación ciudadana, y, en tal proceso, las VUT no pueden incidir negativamente ni alterar las expresadas líneas de actuación urbana, salvo que los mecanismos democráticos municipales así lo asumieran; esto es, la normativa ---en principio liberalizadora--- que defiende, como es su obligación, la entidad recurrente, no puede alterar el actual proceso urbanístico ---la forma de vivir en la misma---, incidiendo negativamente en su transformación, pues el mismo va dirigido a la configuración de una ciudad compacta, como marco esencial de convivencia. Se trata, pues, de buscar un encaje jurídico a este tipo de viviendas ---con un destino dinámico y coyuntural--- en el marco de unas actuaciones públicas urbanísticas dirigidas ---en su regeneración--- al desarrollo urbano sostenible de las mismas, esto es, como señalara el Informe Brundtland en 1987, dirigido a "satisfacer las necesidades presentes sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan sus propias necesidades".*

*Pues bien, es en este marco urbanístico actual ---de regeneración y transformación de las ciudades--- en el que deben analizarse y proyectarse las políticas municipales sobre las VUT, con la finalidad de comprobar si las mismas ---en este caso, la llevada a cabo por el Ayuntamiento de Bilbao--- tienen encajen, ---o, por el contrario, lesionan--- los preceptos y principios que, en su demanda, esgrime como infringidos la CNMC."*

Por tanto, esta nueva previsión que se introduce en el apartado 5 analizado da expresa cobertura, por parte de la normativa sectorial autonómica, a las limitaciones que puedan

introducir los municipios madrileños en relación con las viviendas de uso turístico, como de hecho viene ya sucediendo. Así, en el caso de la ciudad de Madrid, el artículo 7.6.3 bis de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, introducido por la modificación aprobada definitivamente el 8 de noviembre de 2023, contempla determinadas condiciones especiales de implantación de esta clase de establecimientos en el área central de la ciudad.

Se modifica el artículo 17 bis que pasa a ser el **artículo 17 quáter** con modificaciones de carácter técnico. No procede ningún reparo jurídico. Como única sugerencia, en la letra e) debería suprimirse la coma existente.

El **artículo 18** respecto de los requisitos mínimos y condiciones para las viviendas de uso turístico nos remitimos a lo dicho respecto de la propuesta de modificación del artículo 10.

Al igual que sucede con el artículo 10, los requisitos que se establezcan tendrán la condición de mínimos y se prevén sin perjuicio de los que puedan contemplar otras normas sectoriales, como el Código Técnico de la Edificación o las ordenanzas municipales.

Así, en el caso de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, su artículo 7.6.3.2 dispone que *“Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de estas Normas. Asimismo, en las intervenciones en las que se implanten viviendas de uso turístico en locales de planta baja, se respetarán las condiciones estéticas previstas en el artículo 7.3.15 para la transformación de locales de uso no residencial a vivienda”*. Por su parte, el artículo 7.3 contiene algunas condiciones que no concuerdan plenamente con las previstas en el artículo que ahora examinamos, como sucede en materia de superficies (art. 7.3.4.2) o alturas mínimas (art. 7.3.5), pudiendo suceder lo mismo en otros municipios, por lo que las viviendas de uso turístico deberán cumplir de forma cumulativa con todas las condiciones exigibles, cada una desde la perspectiva competencial correspondiente.

Por lo demás, en la letra b) del apartado 1, el verbo “*tendrá*” debe figurar en plural (“*tendrán*”), mientras que, en la letra c), la referencia a que el salón comedor habrá de tener una superficie “*idónea*” al número de plazas constituye un concepto jurídico indeterminado susceptible de generar inseguridad jurídica.

Por su parte, en el apartado 4.b) se permite aumentar la capacidad en dos personas por cada doce metros cuadrados adicionales en una nueva pieza habitable; sin embargo, en el apartado 1.a) se contempla una superficie mínima por habitación de diez metros cuadrados, lo que se pone de manifiesto por si debieran armonizarse ambos apartados.

Finalmente, en el último párrafo del apartado 5, debe sustituirse el tiempo del verbo tener por “*tendrán*”. De igual forma, se sugiere en este apartado, referirse a “*vivienda de uso turístico*”, en vez de referirse a “*alojamiento turístico*”, que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1/1999, engloba otras distintas modalidades.

Resta insistir, antes de abordar el examen de la parte final del proyecto de decreto, acerca de la necesidad de introducir sendos nuevos apartados modificando los **anexos I y III** del Decreto 79/2014, a fin de adaptarlos a la nueva regulación proyectada, remitiéndonos a tales efectos a lo señalado en relación con los artículos 11 bis y 17 bis.

Esta consideración tiene carácter esencial.

La parte final del proyecto se inicia con la **disposición transitoria única**, que aborda el periodo de adaptación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 quáter y 18 del Decreto 79/2014.

En concreto, se prevé un plazo de tres años, desde la entrada en vigor del decreto, para adecuarse a los nuevos requisitos.

Esta materia parece responder, de conformidad con la directriz 40, al contenido de una disposición transitoria respecto de aquellas regulaciones establecidas para regular situaciones jurídicas iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva disposición.

No obstante, toda vez que el artículo 7 regula la dispensa de requisitos, en aplicación de los principios de igualdad y proporcionalidad, debería contemplarse la posibilidad de solicitar las mismas en estos casos, pues carecería de sentido que los nuevos establecimientos que pudieran implantarse e iniciar su actividad con posterioridad a la entrada en vigor de la norma pudieran solicitar las dispensas y no así, en cambio, los establecimientos que ya estuviesen en funcionamiento con anterioridad.

Desde una perspectiva gramatical, el verbo haber debe figurar en subjuntivo, al formar parte de una oración subordinada (“*Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que hayan iniciado su actividad...*”).

La **disposición final primera** del proyecto contempla una habilitación de desarrollo normativo a favor del titular de la consejería competente en materia de turismo.

El artículo 41.d) de la Ley 1/1983 atribuye a los consejeros el ejercicio de la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones. La atribución que se realiza satisface, en este caso, el criterio que viene sosteniendo esta Abogacía General de la Comunidad de Madrid, en que se afirma la viabilidad de este tipo de habilitaciones reglamentarias cuando se limiten a “*la regulación de cuestiones secundarias, puramente operativas y no integrantes del núcleo esencial de la normación que el Gobierno debe por sí realizar*”.

De igual manera, la **disposición final segunda** regula la entrada en vigor de la norma, ajustándose a la directriz 43 y sin vulnerar lo establecido en el artículo 51.3 de la Ley 1/1983.

En virtud de todo lo expuesto, procede formular la siguiente

## **CONCLUSIÓN**

El «Proyecto de decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid» merece el parecer **favorable** de esta Abogacía General, una vez atendidas las consideraciones generales y sin perjuicio de las restantes observaciones consignadas en el presente dictamen.

Es cuanto se tiene el honor de informar. No obstante, V.I. resolverá.

Madrid, a fecha de firma

**La Letrada-Jefe del Servicio Jurídico en la  
Consejería de Cultura, Turismo y Deporte**

**Mar González Priego**

**El Subdirector General de lo Consultivo**

**Francisco A. Bravo Virumbrales**

**CONFORME**

**El Abogado General de la Comunidad de Madrid**

**Fernando Muñoz Ezquerro**

**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA,  
TURISMO Y DEPORTE.**