



**MEMORIA EJECUTIVA DEL
ANÁLISIS DE IMPACTO
NORMATIVO DEL PROYECTO DE
DECRETO DEL 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.**



FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Cultura, Turismo y Deporte/ Dirección General de Turismo y Hostelería	Fecha	Diciembre de 2025
Título de la norma	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.		
Tipo de Memoria	Ejecutiva <input checked="" type="checkbox"/> Extendida <input type="checkbox"/>		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>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, facilitó la oportuna cobertura reglamentaria de los apartamentos turísticos, ya reconocidos en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y de la nueva modalidad de alojamiento de viviendas de uso turístico.</p> <p>Transcurridos varios años desde su publicación, se apreciaron dificultades en la aplicación de algunos de los artículos del Decreto 79/2014, de 10 de julio, habiendo recaído, además, pronunciamientos judiciales que afectaban a su contenido, por lo que fue objeto de modificación mediante Decreto 29/2019 de 9 de abril.</p> <p>Después de esta modificación, diversos pronunciamientos judiciales del Tribunal Superior de Justicia de Madrid han anulado parte del contenido de algunos preceptos del Decreto 79/2014, de 10 de julio.</p>		
Objetivos que se persiguen	<p>El presente proyecto de decreto cumple con los siguientes objetivos:</p> <p>a) Adaptar el Decreto 79/2014, de 10 de julio, a los fallos de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, 794/2021, de 10 de junio (Procedimiento Ordinario 737/2019), 795/2021, de 15 de junio (Procedimiento Ordinario 1240/2019), 800/2021, de 17 de junio (Procedimiento Ordinario 735/2009) y 992/2021, de 30 de julio (Procedimiento Ordinario 743/2019), que declaraban la nulidad de los siguientes apartados:</p> <p style="text-align: center;">Apartado 4 del artículo 2, el inciso que señala textualmente: «Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o</p>		



arquitecto técnico», al introducir requisitos que suponen limitaciones innecesarias que restringe injustificadamente la entrada de otros operadores.

Artículo 17, apartados 1 y 3, en el inciso: 1 «*Los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes*», y 3 «*La obligación de presentar la declaración responsable será de los propietarios o representantes*», ya que la obligación de presentar la declaración responsable impuesta a los propietarios de las viviendas (y a sus eventuales representantes) que no sean titulares de la actividad, resultaba 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.

Apartado 5 del artículo 18, en el inciso: «*Los propietarios o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad*», en cuanto a la exigencia de contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad, en la medida en que dicha obligación se impone a los «propietarios o, en su caso, sus representantes», siempre que aquellos no resulten ser, simultáneamente, los prestadores del servicio.

En conexión con lo anterior, en el artículo 5 se sustituyen todas las referencias a los propietarios de viviendas de uso turístico, por la alusión a los titulares de la actividad de alojamiento turístico.

- b) Se recoge que los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, podrán establecer limitaciones que guarden el principio de proporcionalidad y se amparen en razones de imperiosas de interés general en lo relativo al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, referido al ámbito zona, sector o periodos.
- c) Actualizar los requisitos de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turísticos, de acuerdo con el pronunciamiento de la Sentencia Tribunal Supremo 1237/2019, de 24 de septiembre, Sala de lo Contencioso, Sección 3ª) (recurso 2861/2018), que considera justificada la imposición de condiciones por las 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 los usuarios.
- d) Se incluyen, para proporcionar una mayor seguridad jurídica, la prohibición de realizar la actividad de vivienda de uso turístico (en adelante VUT) en las viviendas sometidas al régimen de



	<p>protección pública y que cuando se trate de VUT–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.</p> <p>e) Se recoge, para los titulares de la actividad de alojamiento turístico, 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.</p> <p>f) Se establece que el plazo máximo de seis meses para resolver y notificar la resolución de dispensa de alguno o algunos de los requisitos exigidos y la de declaración, entre otras circunstancias, de la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, dado que en los dos procedimientos pueden ser necesarias actuaciones de la inspección de turismo.</p>
Principales alternativas consideradas	Se ha considerado hacer un proyecto normativo nuevo, pero a la vista de los artículos que se pretendía modificar, se considera suficiente llevar a cabo la modificación normativa.
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Decreto.
Estructura de la Norma	El proyecto de decreto consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada por un artículo único, con once apartados, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.
Informes a los que se somete el proyecto.	Durante la tramitación normativa, el proyecto se somete a los siguientes informes: <p>a) Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.</p> <p>b) Informe sobre el impacto por razón de género de la Dirección General de la Mujer (antes de Igualdad) de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</p> <p>c) Informe sobre el impacto en la infancia, adolescencia y en la familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</p>



	<ul style="list-style-type: none">d) Informe de calidad de los servicios, de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.e) Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid.f) Informe de la Dirección General de Presupuestos.g) Informe de la Dirección General de Recursos Humanos.h) Informe de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea.i) Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías.j) Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.k) Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.l) Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.
Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública	<p>Este centro directivo proponente, conforme a lo previsto en el artículo 5.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, ha estimado que puede prescindirse del trámite de consulta pública, dado que se aprecia la concurrencia de la causa prevista en el apartado e) del mencionado artículo:</p> <p>e) Cuando regule aspectos parciales de una materia.</p> <p>En cumplimiento de la Instrucción 1/2024, de 23 de abril, 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.</p> <p>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, durante el cual se han presentado alegaciones.</p> <p>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.</p> <p>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, por el plazo de quince días hábiles (del 13 de noviembre al 3 de diciembre de 2024, ambos incluidos).</p> <p>El proyecto se ha sometido al procedimiento establecido en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas</p>



	<p>relativas a los servicios de la sociedad de la información.</p> <p>Por correo de 30 de julio de 2025 se solicitó la retirada de la notificación a la Comisión que emitió acuse de recibo de la misma en esa misma fecha.</p>	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	<p>El artículo 148.1.18ª de la Constitución Española señala que «[l]as Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial».</p> <p>La Comunidad de Madrid tienen atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial y de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26, apartados 1.17 y 1.21 del Estatuto de Autonomía, aprobado mediante Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.</p>	
Impacto económico y Presupuestario	Efectos sobre la economía en general	Del contenido del proyecto no se deriva incidencia directa sobre la economía en general
	En relación con la competencia	<input checked="" type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input checked="" type="checkbox"/> supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: 564.642 euros. <input type="checkbox"/> incorpora nuevas cargas administrativas Cuantificación estimada <input type="checkbox"/> no afecta a las cargas administrativas.



	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p><input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid.</p>	<p><input type="checkbox"/> Implica un incremento del gasto público.</p> <p><input type="checkbox"/> Incidencia en gastos de personal, dotaciones o retribuciones.</p> <p><input type="checkbox"/> Implica un ingreso público.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No implica un incremento en el presupuesto de gasto.</p>
Impacto de género	<p><input type="checkbox"/> Negativo.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nulo.</p> <p><input type="checkbox"/> Positivo</p>	
Impacto en la Infancia, en la adolescencia, y en la familia	<p><input type="checkbox"/> Negativo.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nulo.</p> <p><input type="checkbox"/> Positivo</p>	
Otros impactos o consideraciones	No contemplados.	



ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.

II. FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD DE LA PROPUESTA.

- 1) Fines, objetivos y oportunidad.
- 2) Principales alternativas consideradas.
- 3) Legalidad de la norma.
- 4) Contenido.

III. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN.

IV. IDENTIFICACIÓN DE TÍTULO COMPETENCIAL PREVALENTE.

V. NORMAS QUE QUEDAN MODIFICADAS.

VI. IMPACTO PRESUPUESTARIO. ANÁLISIS ECONÓMICO. IMPACTOS SOCIALES EXIGIDOS POR UNA NORMA CON RANGO DE LEY.

1. Impacto presupuestario.
2. Análisis económico:
 - Dimensión económica y empresarial del sector.
 - Fortalezas y debilidades del sector turístico de la Comunidad de Madrid, planes y líneas de trabajo.
 - Detección y medición de cargas administrativas.
3. Impactos de carácter social:
 - Impacto por razón de género, impacto en la infancia, la adolescencia y en la familia.
 - Otros impactos y consideraciones.

VII. TRAMITACIÓN Y CONSULTAS REALIZADAS.

1. Consulta pública.
2. Informes preceptivos.
3. Audiencia e información públicas.
4. Comunicación a la Comisión Europea
5. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
6. Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.
7. Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.
8. Proyecto de decreto y MAIN definitivos.
9. Elevación a la Comisión de Viceconsejeros y Secretarios Generales Técnicos y aprobación por el Consejo de Gobierno

VIII. INCLUSIÓN DE LA PROPUESTA EN EL PLAN NORMATIVO.

IX. EVALUACIÓN EX POST.

I. INTRODUCCIÓN.

Esta memoria del análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN) se ha elaborado de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Su estructura responde al modelo de «memoria ejecutiva» toda vez que se ha elaborado partiendo de la normativa vigente e introduciendo mejoras en la regulación, centradas en el cumplimiento en varias sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (en adelante, TSJM) Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 8ª, y en actualizar los requisitos de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, por lo que del proyecto normativo no se derivan impactos significativos de carácter económico ni presupuestario, al no producirse incremento de gasto ni reducción de ingresos, ni tampoco tiene impacto social, de género, siendo también poco significativo sobre las cargas administrativas, como se puede ver a lo largo de esta MAIN.

II. FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD DE LA PROPUESTA.

1. Fines y objetivos y oportunidad.

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.

2. Principales alternativas consideradas.

En cuanto a las posibilidades de realizar un proyecto de decreto nuevo que derogue 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, o bien proceder a su reforma parcial, se valora llevar a cabo esta segunda opción como la más adecuada, por el siguiente motivo: la modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, se estima suficiente para actualizar y adaptar el texto normativo existente a las novedades económicas, sociales, tecnológicas y normativas que se han producido en el sector turístico desde su última reforma y ejecutar las resoluciones judiciales citadas.

3. Legalidad de la norma.

- Competencia.

El proyecto normativo cumple con la normativa legal vigente, que viene constituida por la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y lo previsto en la disposición final primera de la referida Ley, que «autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias».

- Competencia para la aprobación de la norma.

Por otro lado, tal y como señala el artículo 22.1 del citado Estatuto de Autonomía, compete al Gobierno de la Comunidad de Madrid el ejercicio de la potestad reglamentaria en materias no reservadas a la Asamblea y la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración, en su artículo 21.g), atribuye a este mismo órgano el ejercicio de la potestad reglamentaria en general, así como en los casos en que no esté específicamente atribuida al Presidente o a los Consejeros.

- Justificación del rango de la norma.

Respecto del rango normativo, el artículo 50 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, en relación con el citado artículo 21.g) de la misma, exige la forma de «Decretos del Consejo de Gobierno» para las disposiciones de carácter general emanadas de dicho órgano colegiado.

- Naturaleza jurídica de la norma proyectada.

El proyecto de decreto 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, al igual que la norma que modifica.

- Entrada en vigor y vigencia.

El decreto, de conformidad con su disposición final primera, entrará en vigor a los veinte días siguientes al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Se considera que es necesario establecer una *vacatio legis* de veinte días naturales, para dar el tiempo suficiente de adaptación a los interesados como consecuencia de recoger en el proyecto de decreto, para los titulares de la actividad de alojamiento turístico, la obligatoriedad de realizar

únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable.

4. Contenido.

El proyecto consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada por un único artículo, con un total de once apartados, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

Las principales modificaciones que se introducen respecto de la vigente normativa son las siguientes:

En cuanto a las referencias a los representantes, se suprime su referencia, toda vez que los titulares de la actividad puedan actuar por sí mismo o a través de representante, sin necesidad de hacerles mención expresa en el texto.

Así, la Comisión Jurídica Asesora, en su Dictamen 111/19, de 21 de marzo, relativo al proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, ha señalado que tiene que matizarse que la representación puede otorgarse por la ley o por la voluntad del representado, a través del negocio jurídico de apoderamiento. El primer supuesto constituye la representación legal y, el segundo, la voluntaria. A estos dos tipos de representación alude el artículo 1259.1 del Código Civil, al establecer que «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por ley su representación legal».

Estos dos tipos de representación tienen distinto fundamento para las personas físicas. En la representación voluntaria el representante sustituye a un representado que tiene plena capacidad de obrar cuando este no quiere o no puede actuar personalmente; en la representación legal, en cambio, el representante suplente la falta de capacidad de obrar del representado que le impide actuar jurídicamente por sí mismo, como puede ser el caso de la patria potestad, la tutela, el defensor judicial, el defensor del desaparecido y el representante del ausente.

Las personas jurídicas además de capacidad jurídica tienen capacidad de obrar, y actúan mediante órganos a través de los cuales aquellas manifiestan su voluntad, representación orgánica que sí puede calificarse como legal porque es la ley la que regula los órganos de administración, pero que pueden también atribuir voluntariamente su representación a un apoderado.

Apartado uno. Nueva redacción del artículo 2:

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 actividad prevista en los artículos 11 y 17 y se publicita 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.

Con base en lo previsto en dichas sentencias, se suprime la obligación de que dicho certificado sea formalizado por arquitecto o arquitecto técnico, pudiendo emitirlo un técnico facultativo competente, en cuanto tenga los conocimientos técnicos necesarios para ello.

Resulta relevante traer a colación la **Sentencia de la Audiencia Nacional**, de 28 de noviembre de 2018 (rec.757/2015) fundamento jurídico noveno, que, recordando la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre, y analizando las previsiones contenidas con la competencia para emitir el informe de evaluación de edificios contenida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, afirmó que:

«...corresponde, pues, a las Comunidades Autónomas la regulación en materia de ITES en virtud de las competencias sobre vivienda y urbanismo. Por tanto, tras la anulación del artículo 30 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, y su Disposición final Primera, no existe norma legal del Estado que establezca las profesiones que pueden realizar ITES o regule las cualificaciones que deban tener éstos para la realización de las ITES. Por ello, no existe reserva legal de actividad a favor de ninguna profesión para realizar ITES».

Según lo dispuesto en la citada Sentencia 795/2021, de 15 de junio, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid considera que esta doctrina resulta por entero trasladable al presente caso, ya que no existe previsión legal estatal ni de la Comunidad de Madrid que exija reserva para la emisión de estos certificados en favor de los arquitectos o arquitecto técnicos.

Apartado dos. Nueva redacción del artículo 5:

Se sustituyen todas las referencias a los propietarios de viviendas de uso turístico, por la alusión a los titulares de la actividad de alojamiento turístico.

Apartado tres. Nueva redacción del artículo 7.

Se establece en el apartado 4, el plazo máximo de seis meses para resolver y notificar la resolución de dispensa, dado que en el procedimiento aparecen actuaciones de comprobación de la inspección de turismo. Además, se añade que, para mayor seguridad jurídica, los efectos del silencio administrativo son los recogidos en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Así, el artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece, como regla general, que, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima a este para entenderla estimada por silencio administrativo.

Así, y a estos efectos, el silencio tendrá efecto desestimatorio cuando impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente.

Las solicitudes del reconocimiento de la dispensa de ciertos requisitos turísticos exigidos deberán solicitarse en el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid: <https://www.sede.comunidad.madrid> y presentarse junto a la declaración responsable de inicio de la actividad. Por seguridad jurídica, se establece que la solicitud de dispensa de alguno o algunos requisitos se debe presentar con anterioridad a la declaración responsable de inicio de la actividad. De hecho, en el impreso normalizado de este último, se recoge expresamente esta circunstancia.

Apartado cuatro. Nueva redacción del artículo 10.

El artículo 10, en su nueva redacción, actualiza los requisitos mínimos exigidos para cada categoría de apartamentos turísticos, de 4, 3, 2 y 1 llave, introduciendo en los distintos apartados referencias a la

iluminación y ventilación, a un sistema de oscurecimiento temporal de los dormitorios y salón comedor, a un mobiliario y equipamiento básico de los dormitorios y cuartos de baño y a la altura mínima de suelo a techo en los cuartos de baño.

Cuando se menciona la iluminación y ventilación se hace acompañadas del término «adecuada», debiendo cumplir la normativa sectorial aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Además, solo en los baños es donde se da la opción, a efectos turísticos, de que la ventilación sea natural directa, conducida o forzada, siempre que se respete la normativa sectorial de esta materia, como se recoge en el mencionado artículo 5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Este artículo 5 recoge que tiene que cumplirse con todas las normativas sectoriales, y para los apartamentos turísticos, que realizan una actividad económica de hospedaje, tienen que cumplir, entre otras, las condiciones mínimas de habitabilidad del Código Técnico de la Edificación y, en su caso, con las normas urbanísticas del planeamiento municipal correspondiente que les exigen el título habilitante.

El título habilitante a efectos urbanísticos respecto al ejercicio de actividades, en este caso uso terciario de hospedaje, es la licencia o el que corresponda (declaración responsable, etc.). El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, señala que las licencias se exigen, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. Se trata de títulos complementarios, no alternativos.

Esta actualización de los requisitos mínimos exigibles a la modalidad alojativa de apartamentos turísticos se realiza en aras a la mayor calidad en la prestación en el servicio de hospedaje, siendo ejemplos de ello los mencionados en el párrafo anterior, y la protección de los derechos de los usuarios, sin olvidar el respeto a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, y con la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Lo que se busca con la modificación del artículo 10 es provocar un efecto positivo para los usuarios del apartamento turístico, dado que fija las condiciones mínimas actuales de habitabilidad turística que se estima deben de tener los apartamentos turísticos.

Se recuerda que los requisitos que se recogen en la norma son mínimos por lo que el titular de la actividad tiene la libertad de poderlos ampliar y así dar un mayor servicio aumentando su competitividad.

Además, es oportuno señalar que para mantener actualizados los mencionados requisitos mínimos que se encuentran en el nuevo decreto se recoge en esta MAIN la justificación de la evaluación *ex post* cada tres años. Ello se debe a que valoramos que el sector del turismo es altamente innovador y permeable a los hábitos de la sociedad y, por tanto, se encuentra en permanente cambio, de ahí que parece acertado que la norma pueda ser sometida a dicha evaluación *ex post*, ya que evaluar los resultados de su aplicación puede suministrar una información muy relevante de futuro, permitiendo acometer la reforma de aquellos aspectos que puedan quedar desfasados por la rápida evolución del sector.

Las razones de interés general que sustentan la necesidad de regulación de las obligaciones y requisitos de esta norma son la protección de los consumidores y usuarios de servicios turísticos. Así, con objeto de proteger los derechos de los consumidores y de los destinatarios de servicios turísticos prestados en este tipo de establecimientos, se establecen una serie de requisitos turísticos mínimos para lograr ese objetivo.

Con carácter general, estos establecimientos se ubican en espacios urbanos, en general, del centro de las ciudades, por lo que tienen un impacto a tener en cuenta sobre el medio urbano.

Es esencial la adecuada convivencia de la prestación de los servicios de las dos modalidades alojativas cumpliendo con las obligaciones y requisitos recogidos en la norma con el correcto mantenimiento del entorno urbano que les rodean. Y esa conservación del ecosistema urbano existente pasa por una pacífica convivencia con los vecinos del entorno donde se encuentran ubicados los establecimientos y con el comercio de proximidad, que da esa peculiar característica a los barrios de las ciudades y, en especial, a los ubicados en las zonas del centro de las mismas.

Apartado cinco. Nueva redacción del artículo 11.

El artículo 11.2 recoge, para los titulares de la actividad de apartamentos turísticos, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con la presentación de la 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.

En el ámbito del derecho de la Unión Europea el desarrollo de la Administración electrónica constituye un tema prioritario que ha tenido su acomodo desde el «Plan de Acción sobre Administración Electrónica de la Unión Europea 2016-2020», que ha contribuido a la consecución de los objetivos establecidos por la Estrategia para el Mercado Único Digital, en concreto, en lo relativo a «modernizar la administración pública, lograr la interoperabilidad transfronteriza y facilitar la interacción con las personas», con el fin de acelerar la transformación digital de las administraciones públicas de los Estados miembros y la Comisión Europea.

En consonancia con lo previsto en el mencionado Plan de Acción, el presente proyecto de decreto es una iniciativa que contribuye a la modernización del sector público mediante el impulso de la administración electrónica en las relaciones entre la Administración de la Comunidad de Madrid con aquellos ciudadanos que forman parte del colectivo de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos.

En el ámbito del ordenamiento jurídico español, el presente proyecto de decreto respeta los límites constitucionales y legales de la potestad reglamentaria y es coherente con el resto del ordenamiento jurídico al desarrollar lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para garantizar la aplicación de las previsiones contenidas en el mismo, respecto a la gestión electrónica de los trámites procedimentales relacionados con la presentación de la declaración responsable de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos.

El mencionado artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, permite establecer reglamentariamente la obligatoriedad de comunicarse con la Administración utilizando únicamente medios electrónicos cuando los interesados, por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados, tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

Este artículo recoge cuatro condiciones para poder establecer una obligación de relación con las Administraciones a través de medios electrónicos, una de carácter formal y tres de naturaleza sustantiva:

Formalmente, se ha de establecer por vía reglamentaria.

Esta condición se cumple en este caso dada la naturaleza del presente proyecto de decreto.

Ha de establecerse para determinados procedimientos.

Esto comporta que la obligación no puede ser genérica para cualquier tipo de relación con la Administración (a diferencia de lo que sucede con los colectivos obligados *ope legis* por mandato del apartado 2 del mismo artículo, respecto de los cuales el deber de relacionarse electrónicamente tiene un carácter general).

Dicha condición se encuentra cumplida puesto que la citada obligación se circunscribe únicamente a los trámites relacionados con la presentación de la declaración responsable de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos.

Ha de establecerse para determinados colectivos.

La Real Academia Española de la Lengua (RAE), define la palabra -colectivo- en su primera acepción como «perteneciente o relativo a una agrupación de individuos» y en su tercera acepción lo conceptualiza como «grupo unido por lazos profesionales, laborales, etc».

Así, el ámbito al que se refiere el proyecto de decreto coincide con esta definición, dado que establece la obligación de que se trata se fija para un grupo de personas delimitable, como el de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos, que están unidos por un elemento o factor esencial que es la publicitación y comercialización de esta actividad económica.

Ha de tratarse de colectivos que, por la concurrencia de determinadas condiciones (capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros) quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios.

En lo que se refiere a esta condición, la misma también está efectivamente garantizada en la regulación propuesta para los titulares de la actividad de apartamentos turísticos, en razón al menos de las circunstancias que a continuación se indican:

En primer lugar, debe tomarse en consideración que los titulares de actividad de apartamentos turísticos se caracterizan por tener habilidades digitales como la gestión de plataformas de reserva online, marketing digital (redes sociales, fotografía...), comunicación digital (email, chat...) y manejo de herramientas tecnológicas básicas para la gestión de sus alojamientos y cumplir con las obligaciones legales.

Habilidades digitales en cuanto a los apartamentos turísticos:

Gestión de plataformas de reserva online: Es fundamental para poder anunciar y gestionar las reservas de los alojamientos.

Uso de la plataforma SES.HOSPEDAJES: Se debe utilizar esta plataforma del Ministerio del Interior para crear un registro informático con los datos de los viajeros y presentar la información requerida. El registro debe hacerse desde la generación de la reserva.

Mantenimiento de un registro informático: Los titulares deben crear y mantener un registro informático con los datos de los huéspedes durante al menos tres años desde la finalización del servicio.

Esta obligación, además, se vincula estrechamente con el impulso que las Leyes 39/2015, de 1 de octubre, y 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público -entre otras disposiciones- han dado a la implantación de la administración electrónica, para todas las

Administraciones Públicas y para todos los ámbitos de la misma, lo que comporta que el empleo, con mayor o menor intensidad, de las nuevas tecnologías en todos los sectores y tipos de actividad (no solo, por tanto, en la gestión administrativa general, sino también en cualquier otro ámbito como la sanidad, la educación, los servicios sociales y el turístico, en todos los cuales están incorporados sistemas y medios informáticos de gestión o de apoyo a la actividad desarrollada) es ya una realidad actual, de modo que es inherente al propio ejercicio de la actividad alojativa turística de apartamentos turísticos que sus titulares cuenten con las capacidades suficientes para cumplimentar sus trámites electrónicamente y para relacionarse por igual medio con la Administración.

A este respecto, resulta evidente, por tanto, que por razón de su dedicación profesional los titulares de la actividad de apartamentos turísticos han de contar con la capacidad y las habilidades suficientes para el uso de herramientas electrónicas.

Todo lo anterior ha de ponerse, por último, en relación con el dato del nivel de integración de las nuevas tecnologías en la sociedad española y de acceso a estas por parte de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos.

En este sentido, es oportuno señalar que el índice de Economía y Sociedad Digital se desarrolló por la Comisión Europea con el objetivo de evaluar los avances de los estados miembros de la Unión Europea en materia digital. En su informe de 2023 se recoge que el porcentaje de población con competencias digitales básicas en España alcanza el 66,2% de la población total, superando en más del 10% la media de la Unión Europea.

Si nos centramos en la Comunidad de Madrid y teniendo en cuenta los estudios estadísticos del año 2023 del Instituto Nacional de Estadística, un 72% de la población madrileña cuenta con competencias digitales básicas y un 48% con competencias digitales avanzadas.

Estos altos porcentajes se suponen por cumplimiento de la normativa europea y nacional que se encuentran incrementados en el colectivo de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos ya que es imprescindible que posean unas habilidades digitales tales que les permitan publicitar y comercializar por medios electrónicos sus establecimientos y hacer así viable su actividad en el tiempo.

El panorama objetivo que expresan todos los datos expuestos es el de un muy alto nivel de implementación de las nuevas tecnologías en los hogares españoles y, en particular, los madrileños cercanos a un grado de práctica universalidad en el uso de internet.

A ello se une, además, que incluso en el caso extremo de las personas que no cuenten con estas posibilidades de conexión a través de los diferentes dispositivos (ordenadores y teléfonos móviles inteligentes, pero también otros, como tablets), tienen a su disposición una extensa red de centros públicos con acceso gratuito a internet, donde pueden realizar, en su caso, los correspondientes trámites (como los centros culturales o la red de bibliotecas autonómicas y municipales).

Por último, todas las circunstancias expuestas justifican igualmente que, como una medida inherente a la obligación de relación por medios telemáticos con la Administración, se prevea en el proyecto que este deber se extienda a la aceptación de notificaciones electrónicas, al amparo de lo expresamente previsto en los apartados 1 y 3 del artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Esta justificación es extensible para las viviendas de uso turístico.

Apartado seis. Nueva redacción del artículo 11 bis.

Se añade un nuevo artículo 11 bis, donde se recoge el contenido de la declaración responsable para la actividad de apartamentos turísticos a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Apartado siete. Nueva redacción del artículo 14.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 113/2024, de 18 de diciembre, del Consejo de Gobierno, de adaptación de la normativa reglamentaria de la Comunidad de Madrid a la nueva terminología para referirse a las personas con discapacidad, suprimiendo la mención expresa de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, dada la vocación de permanencia que tiene la norma proyectada.

Por otro lado, se actualiza el título del artículo 14 pasándose a denominar «Apartamentos accesibles» así como el número mínimo de apartamentos accesibles a personas con discapacidad de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente sobre esta materia.

Apartado ocho. Nueva redacción del artículo 17.

El artículo 17.2 recoge, para los titulares de la actividad de viviendas de uso turístico, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con la presentación de la 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.

Nos remitimos, por economía de cita, a lo reflejado *ut supra* en cuanto a la obligación de realizar los trámites de forma telemática respecto a los titulares de la actividad de viviendas de uso turístico, a lo previsto en el desarrollo de las novedades del artículo 11 relativo a los titulares de la actividad de apartamentos turísticos.

Habilidades digitales en cuanto a las viviendas de uso turístico:

Gestión de plataformas de reserva online: Es fundamental para poder anunciar y gestionar las reservas de los alojamientos.

Registro en la Ventanilla Única Digital: Desde el 1 de julio de 2025, es obligatorio para todos los titulares de viviendas turísticas.

Se avanza en la regulación de los alquileres turísticos mediante la implantación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 y la puesta en marcha del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Este sistema permite la recogida y el intercambio de datos facilitados telemáticamente por, entre otros, los titulares de la actividad de viviendas de uso turístico, relativos a los servicios de este alquiler de corta duración.

Uso de la plataforma SES.HOSPEDAJES: Se debe utilizar esta plataforma del Ministerio del Interior para crear un registro informático con los datos de los viajeros y presentar la información requerida. El registro debe hacerse desde la generación de la reserva.

Mantenimiento de un registro informático: Los titulares deben crear y mantener un registro informático con los datos de los huéspedes durante al menos tres años desde la finalización del servicio.

Esta obligación, además, se vincula estrechamente con el impulso que las Leyes 39/2015 y 40/2015, , ambas de 1 de octubre, -entre otras disposiciones- han dado a la implantación de la administración electrónica, para todas las administraciones públicas y para todos los ámbitos de la misma, lo que comporta que el empleo, con mayor o menor intensidad, de las nuevas tecnologías en todos los sectores y tipos de actividad (no solo, por tanto, en la gestión administrativa general, sino también en cualquier otro ámbito como la sanidad, la educación, los servicios sociales y el turístico, en todos los cuales están incorporados sistemas y medios informáticos de gestión o de apoyo a la actividad desarrollada) es ya una realidad actual, de modo que es inherente al propio ejercicio de la actividad alojativa turística de viviendas de uso turístico que sus titulares cuenten con las capacidades suficientes para cumplimentar sus trámites electrónicamente y para relacionarse por igual medio con la Administración.

También, en este **artículo 17** se sustituyen todas las referencias a los propietarios de viviendas de uso turístico, por la alusión a los titulares de la actividad de alojamiento turístico, como consecuencia de las sentencias 794/2021, de 10 de junio y 992/2021, de 30 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8ª que declararon la nulidad del artículo 17, **apartados 1 y 3** del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Según lo señalado en la sentencia 794/2021, de 10 de junio, y a modo de resumen podemos indicar lo siguiente:

La referencia a «propietarios o representantes» no se utiliza de modo uniforme para referirla a los propietarios, o sus representantes, de las viviendas sino también, de modo confuso, a los sujetos de la actividad.

Tales referencias resultan 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. **La obligación que se contiene en su artículo 17.1 y 3 no resulta ajustada a Derecho.**

Añade el Tribunal que, fuera de los casos en que concurren 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 solo 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.

Añade el Tribunal que, para apoyo de la anterior conclusión, se ha 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 solo 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.

Apartado nueve. Nueva redacción del artículo 17 bis.

Se modifica el **artículo 17 bis**, de acuerdo con la directriz 23 de técnica normativa, por razones sistemáticas, introduciéndose el contenido de la declaración responsable para la actividad de viviendas de uso turístico, a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de forma previa al régimen jurídico de la misma.

Apartado diez. Nuevo artículo 17 ter, relativo al régimen jurídico.

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.

En el **apartado 4 de este artículo 17 ter**, se recoge la prohibición de que las viviendas sometidas a régimen de protección pública sean de uso turístico. Esta prohibición deriva de la regulación contenida 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, que establece lo siguiente:

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.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la consejería competente en materia de Vivienda.

Por último, el **apartado 5 de este artículo 17 ter**, establece que los ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística y aplicando criterios objetivos y claros, podrán establecer limitaciones proporcionadas por razón imperiosa de interés general, en lo que se refiere al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, ámbito, zona, sector o también podrán delimitar los periodos de tiempo que dichas viviendas se destinarán a un uso turístico.

La vivienda tiene distintas dimensiones constitucionales y según el propio Tribunal Constitucional se constituye bajo los distintos títulos competenciales del Estado, las comunidades autónomas y los municipios.

Y como declara el Tribunal Supremo en su sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre (recurso de casación 5958/2019), corresponde a los municipios, en ejercicio de la potestad del planeamiento, el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia.

Apartado once. Nuevo artículo 17 quáter.

El artículo 17.bis pasa a ser el **artículo 17 quáter**, donde se enumeran requisitos que deberá acreditar el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (en adelante, CIVUT), relativos a la iluminación y ventilación de los dormitorios, el salón comedor, la cocina y los baños y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz para adecuarlo a la nueva redacción del artículo 18, con las siguientes novedades:

- a) Se modifica el apartado a) para añadir el término sanitaria para el agua caliente.
- b) Se da nueva redacción al apartado b).
- c) Se introducen los nuevos apartados c) y d).
- d) Los apartados c), d) y e) pasan a ser los apartados e), f) y g).

Apartado doce. Nueva redacción de los apartados 1, 3, 4, 5 y 6 del artículo 18.

Debido a la declaración de nulidad del **apartado 5** del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por la sentencia 794/2021, de 10 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 8ª, se sustituye la referencia a «*los propietarios de viviendas de uso turístico, en su caso, sus representantes*», por «*los titulares de la actividad de alojamiento turístico*»,

Dicha previsión también es trasladable al **apartado 4 y 6**, dado que también se hacía referencia a «*los propietarios de viviendas de uso turístico, en su caso, sus representantes*»,

Por lo que se refiere al **apartado 1** se recoge el contenido mínimo, incluidas sus superficies, con el que tienen que contar las VUT por cada una de sus estancias: habitaciones, baños, salón comedor y cocina, en términos similares a los requisitos exigidos a los apartamentos turísticos, y el **apartado 3**, introduce la novedad del deber de proporcionar ropa de cama, mesa y baño, vajilla cubertería, cristalería y menaje de cocina.

Respecto a la actualización de los requisitos mínimos que debe reunir la modalidad alojativa de vivienda de uso turístico, nos remitimos a lo señalado anteriormente en la justificación recogida en esta memoria en lo referente a los apartamentos turísticos.

Como novedades **del apartado 4** se sustituye el texto de la actual letra a) por el de la letra b) modificando la capacidad máxima de alojamiento de las viviendas, pasando de los «veinticinco metros cuadrados» actuales a los «veinticinco metros con cincuenta centímetros cuadrados útiles» al tener en cuenta la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944. La capacidad alojativa máxima de las viviendas de uso turístico pasa de diez metros cuadrados útiles a doce metros cuadrados útiles, y así se aumenta la calidad y confortabilidad del alojamiento.

Se permiten dos plazas transformables en camas convertibles en el salón comedor con cocina integrada o, en su caso, salón comedor de las viviendas, siempre que su superficie y distribución lo permitan, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda siendo el motivo el dar una redacción acorde a la que ya se recoge en el artículo 12 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, respecto de la capacidad de los apartamentos turísticos.

Y, por último, en el **apartado 5** se amplía la información que los titulares de la actividad alojativa turística, tienen que proporcionar a los usuarios turísticos de las VUT entre las que se encuentra el informar de las normativas municipales en materia de residuos y en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Además, se concreta el lugar visible donde colocar un plano de evacuación del edificio y de la vivienda, que será en la puerta de dicha vivienda para así reforzar el derecho de los usuarios turísticos a recibir información útil, precisa y veraz conforme a la lo dispuesto en el artículo 8.a) de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, y de los derechos equivalentes que les asisten como consumidores.

Una **disposición adicional única**, relativa a los anexos I, «declaración responsable de apartamentos de turismo y III, «declaración responsable de viviendas de uso turístico», que son sustituidos por los modelos normalizados disponibles en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>)

Una **disposición transitoria única** que establece un plazo de tres años desde la entrada en vigor del decreto para la adaptación de los apartamentos turísticos y las VUT que han iniciado su actividad mediante la presentación de declaración responsable, a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 quáter y 18 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, y podrán solicitar la dispensa de alguno o algunos de los requisitos exigidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del mismo.

Además, añade que el plazo de adaptación de los tres años no será de aplicación en los supuestos en los que el establecimiento proceda a la reforma sustancial de sus instalaciones con anterioridad a la finalización del mismo, siendo inmediatamente exigible lo previsto en el decreto.

Una **disposición final primera** referente a la habilitación normativa al titular de la consejería competente en materia de Turismo para dictar disposiciones de regulación de cuestiones secundarias operativas y no integrantes del núcleo esencial de este decreto.

Y, por último, una **disposición final segunda** que recoge la entrada en vigor del decreto, que será a los veinte días siguientes al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

III. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN.

Se analiza a continuación el cumplimiento de los principios de buena regulación incluidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

El presente proyecto da cumplimiento a los principios de necesidad y eficacia, en cuanto la razón de interés general es tener en la Comunidad de Madrid un marco normativo de ordenación de estas modalidades de alojamiento turístico que elimine trabas innecesarias y sea ágil y actual al recoger las presentes necesidades del sector y los usuarios.

De la misma forma se adecúa al principio de proporcionalidad, ya que establece la regulación imprescindible de la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Es acorde con el principio de seguridad jurídica, al adecuar el contenido del decreto a las sentencias judiciales del Tribunal Superior de Justicia de Madrid citadas *ut supra*, pendientes del cumplimiento en su totalidad de sus fallos, y así crear un marco normativo turístico reglamentario claro y que facilite el conocimiento y comprensión para las empresas y usuarios.

Asimismo, cumple con el principio de transparencia, posibilitando el acceso sencillo, universal y actualizado a esta norma y a los documentos propios de su proceso de elaboración, mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al principio de eficiencia se debe señalar que se reducen las cargas administrativas al recoger, en el apartado 1 de los artículos 11 y 17, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable por parte de los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes.

IV. IDENTIFICACIÓN DEL TÍTULO COMPETENCIAL PREVALENTE.

El artículo 148.1.18ª de la Constitución Española señala que «Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial».

El artículo 22.1 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, en relación con el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, señalan que corresponde al Gobierno de la Comunidad de Madrid las funciones ejecutivas y administrativas, así como el ejercicio de la potestad reglamentaria.

La Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional y en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26, apartados 1.17 y 1.21 del referido Estatuto.

El Real Decreto 697/1984, de 25 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de turismo, incluye en su anexo I apartado b), entre otras, la planificación de la actividad turística en la Comunidad de Madrid, así como la ordenación de la industria turística en su ámbito territorial.

El artículo 6.f) de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, establece que, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, corresponderá al titular de la consejería competente en materia de Turismo y, en su caso, al titular de la Dirección General de Turismo, la ordenación del sector turístico, entendiéndose por ordenación la potestad reglamentaria y el control de la actividad.

Conforme a la normativa citada, el proyecto de decreto se adecúa al orden de distribución de competencias establecido en la Constitución Española, en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid y en las normas específicas sobre la materia.

A la vista de lo anteriormente expuesto, queda acreditado que la Comunidad de Madrid tiene competencia material para proceder a la regulación del proyecto normativo.

V. NORMAS QUE QUEDAN MODIFICADAS.

La norma que se modifica es 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.

VI. IMPACTO PRESUPUESTARIO. ANÁLISIS ECONÓMICO. IMPACTOS SOCIALES EXIGIDOS POR UNA NORMA CON RANGO DE LEY.

1. Impacto presupuestario.

La aprobación de esta norma no tiene incidencia en los presupuestos de la Comunidad de Madrid y, en concreto, desde el punto de vista de recursos humanos, no se desprende que tenga incidencia en el capítulo 1 del presupuesto de gastos de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, los gastos que se produzcan como consecuencia de la aprobación del proyecto de decreto, se asumirán con los créditos disponibles en el presupuesto vigente y los que se presupuesten adecuadamente en ejercicios futuros, dentro del techo de gasto asociado a la sección presupuestaria correspondiente.

2. Análisis económico.

La aprobación de esta norma se estima que no afectará significativamente a la economía y los posibles efectos sobre la competencia en el mercado se darán en el contexto que se describe a continuación.

Si se consideran los datos que a continuación se recogen sobre la dimensión económica y empresarial del sector turístico en el ámbito de los establecimientos de alojamiento de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, cabe subrayar que el mercado sobre el que va a incidir esta norma tiene un mínimo impacto, en relación con su afectación tanto actual como potencial.

Para realizar esta adaptación, la norma recoge en su disposición transitoria única que los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que han iniciado su actividad mediante la presentación de declaración responsable, dispondrán del plazo de tres años desde la entrada en vigor del decreto para adaptarse a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 quáter y 18.

En este sentido, la previsión de unos requisitos mínimos de calidad, coherentes y homogéneos, se lleva a cabo sobre la base de la normativa autonómica madrileña y sus principios de una regulación económica eficiente, favorecedora de la competencia y de la unidad de mercado.

La oferta de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico supone en la Comunidad de Madrid una parte muy relevante de la oferta de alojamientos turísticos (hasta el 34% del total de las plazas disponibles en 2023 según datos del Instituto Nacional de Estadística –INE-).

En la Comunidad de Madrid estaban disponibles 4.847 apartamentos turísticos en octubre de 2023 (máximo del año), lo que supone un incremento del 6,5% respecto al año anterior, con un total de 13.504 plazas. Esta modalidad de alojamiento se encuentra concentrada en la capital, situándose el 91,4% de la oferta en la misma.

En cuanto a la demanda turística, en el año 2023 se alojaron en apartamentos turísticos 726.192 viajeros, un 9,2% más que en el año 2022. Estos viajeros procedieron en un 51,9% de mercados internacionales. Los visitantes que escogen esta tipología de alojamientos generaron en la Comunidad de Madrid 2,4 millones de pernoctaciones, al tener estancias medias más largas, el mercado internacional supuso el 57,1% de estas pernoctaciones.

Su demanda registra una cierta estacionalidad, siendo menor la demanda en los meses de invierno y en agosto. Respecto a la demanda a lo largo de la semana, estos apartamentos registran unas tasas de ocupación por apartamento de entorno al 70% de media durante todo el año, acercándose al 75% los fines de semana. Este tipo de alojamientos suponen un empleo de 574 personas de media.

Por su parte, el Instituto Nacional de Estadística –INE- estima que en la Comunidad de Madrid se encuentran disponibles 16.970 viviendas de uso turístico, un 7,7% más que en el año 2022. Estas viviendas de uso turístico suponen para la Comunidad de Madrid 64.811 plazas.

En cuanto a la demanda turística de esta tipología de alojamiento se estima que en 2022 (últimos datos disponibles) los visitantes alojados en viviendas de uso turístico generaron 7,6 millones de pernoctaciones, de las cuales un 68,7% habrían sido realizadas por mercados internacionales.

Así pues, la demanda de alojamiento en apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico es muy relevante para el sector turístico madrileño (suponen el 28,5% del total de las pernoctaciones de la región) y, por lo tanto, para la economía madrileña, ya que según diferentes estudios (fuente: Exceltur y McKinsey), la actividad turística de la Comunidad de Madrid representa un 7% del Producto Interior Bruto (PIB) de la región y genera el 6,7% del empleo. Si se tiene en cuenta el efecto indirecto e inducido de la actividad turística su impacto en la economía regional alcanza el 18%.

Se estima oportuno a efectos ilustrativos incluir en esta parte de la MAIN el apartado siguiente:

Fortalezas y debilidades del sector turístico de la Comunidad de Madrid, planes y líneas de trabajo.

El desarrollo de la política turística de la Comunidad de Madrid tiene como prioridades en el corto y medio plazo: (i) avanzar en la implantación de un modelo de gestión turística sostenible en la región que integre a la totalidad de los agentes públicos y privados del sector turístico madrileño; y (ii) la mejora del posicionamiento de la Comunidad de Madrid en el mercado turístico internacional, especialmente en los mercados lejanos (que son en los que existe históricamente un mayor margen de mejora, los que mayor gasto generan en sus desplazamientos y cuyas llegadas a la región se han visto más afectadas por la pandemia).

Todo ello sin olvidar el apoyo al turismo de proximidad que beneficia a todas nuestras comarcas y municipios turísticos.

Es oportuno exponer a continuación las principales fortalezas y debilidades del sector turístico madrileño.

En cuanto a las fortalezas, caben destacar: (i) la calidad y variedad de la oferta turística asociada al turismo urbano (oferta museística, agenda cultural y de ocio, turismo de compras, turismo gastronómico, etc.); (ii) la calidad y variedad de la oferta turística en destinos diferentes a la capital (espacios naturales, turismo de naturaleza, turismo activo, turismo deportivo, enoturismo, etc.); (iii) la capacidad y calidad de la oferta de alojamiento turístico, especialmente en el segmento hotelero (más de dos tercios de las plazas hoteleras de la región corresponden a establecimientos de cuatro y cinco estrellas); (iv) el posicionamiento y oferta destacada como destino de turismo de congresos y reuniones a nivel internacional, así como en el sector de ferias internacionales; (v) la percepción de destino seguro por los mercados internacionales y elevada competitividad calidad – precio de los servicios turísticos en comparación con los principales destinos europeos; (vi) la excelente conectividad aérea con los principales mercados emisores europeos, norteamericanos e iberoamericanos; (vii) la excelente conectividad aérea con los principales mercados emisores nacionales, centro radial de la red de alta velocidad española; (viii) la condición de ser el destino español con mayor atracción de inversiones turísticas durante los últimos años y uno de los primeros en el contexto europeo; (ix) el liderazgo internacional en el proceso de recuperación turística tras el impacto en el sector de la pandemia, así como liderazgo a escala nacional en cuanto al gasto medio diario realizado por los turistas extranjeros; y (x) la existencia de numerosos proyectos turísticos que continuarán enriqueciendo la oferta y el posicionamiento del destino (culturales, hoteleros, deportivos, oferta de ocio, conectividad aérea, etc.).

Y por otro lado, respecto a las debilidades del sector turístico de la Comunidad de Madrid, se indican las siguientes: (i) la conectividad aérea insuficiente con los principales mercados emisores asiáticos (China, Japón y Corea del Sur); (ii) la necesidad de mayor diversificación de mercados emisores al existir aún una gran dependencia del mercado nacional y europeo; (iii) la necesidad de mejora del posicionamiento como destino turístico en los mercados emisores internacionales lejanos (Oriente Medio, Asia y América); (iv) la dificultad de cobertura de puestos de trabajo de diversa cualificación en el sector hotelero y hostelero; (v) la necesidad y conveniencia de incrementar los flujos turísticos por el resto de municipios y comarcas turísticas de la región; (vi) la existencia – a pesar de la tendencia favorable durante los últimos años – de cierta estacionalidad de la demanda, siendo los períodos de menor actividad los meses estivales y de enero y febrero; y (vii) la capacidad de crecimiento de la estancia media en el destino, tanto de turistas nacionales como internacionales.

Para afrontar las debilidades y necesidades del sector turístico de la Comunidad de Madrid, el gobierno regional desarrolla diferentes líneas de trabajo para dar respuesta a los siguientes objetivos: (i) avanzar en la definición e implantación de un modelo de gestión turística sostenible con una mayor participación de los agentes involucrados en el desarrollo de la actividad turística; (ii) mejorar el posicionamiento y la notoriedad de la Comunidad de Madrid en el mercado turístico nacional e internacional, convirtiéndolo en un destino aspiracional bajo una propuesta de valor integral; (iii) enriquecer la propuesta de valor del destino y el atractivo de la oferta y servicios turísticos del destino en colaboración con el sector turístico; (iv) lograr una mayor dinamización y cohesión territorial del destino turístico Comunidad de Madrid y mejorar la competitividad e innovación del sector turístico madrileño; (v) equilibrar la distribución de los flujos turísticos de la Comunidad de Madrid desde un punto de vista territorial y temporal; (vi) reforzar la actividad de promoción, comunicación y comercialización del destino a través de una mayor digitalización y conocimiento del mercado turístico; y (vii) priorizar la captación de turistas de alto valor añadido e incrementar la rentabilidad social y económica de la actividad turística en la región.

Para dar respuesta a los objetivos planteados por la política regional en materia de turismo se desarrollan diferentes líneas de trabajo y planes en diferentes ámbitos como la promoción y comunicación turística, el apoyo a las empresas turísticas de la región para la mejora de su competitividad o el diseño y desarrollo de planes para la dinamización y mejora de la oferta turística en diferentes territorios y municipios de la Comunidad de Madrid. A continuación, se indican algunos de los más relevantes:

En cuanto a promoción y comercialización turística, de manera habitual se desarrollan diferentes planes y acciones como, por ejemplo, grandes campañas de promoción online y offline para el posicionamiento global del destino en mercados internacionales lejanos; campañas de marketing digital para el posicionamiento global del destino en mercados internacionales; el patrocinio y apoyo a grandes eventos culturales y deportivos que contribuyen a la proyección internacional de la Comunidad de Madrid como destino turístico; el patrocinio y apoyo a actividades y eventos culturales, deportivos, gastronómicos o de ocio en diferentes municipios para la dinamización y distribución de los flujos turísticos por la región; planes de acción específicos para la promoción y comercialización turística de productos y servicios turísticos en colaboración con las asociaciones del sector; el desarrollo de producto y campañas de promoción de productos turísticos vertebradores del territorio (Patrimonio Mundial en Madrid, Villas de Madrid, Ciclamadrid, Camino de Santiago en Madrid, Rutas del Vino de Madrid, Trenes históricos, etc.); campañas de promoción específicas de los territorios turísticos de la Comunidad de Madrid (Sierra Norte, Sierra de Guadarrama, Sierra Oeste y Las Vegas-Alcarria Madrileña, vinculación a la marca MadRural); programas de viajes de familiarización (prensa y touroperadores) en mercados internacionales y productos prioritarios; la asistencia a las grandes ferias turísticas internacionales y a ferias especializadas, workshops y jornadas de comercialización en mercados y productos prioritarios; la creación y promoción de productos y experiencias turísticas en destino en colaboración con el sector; la creación de material audiovisual promocional y de publicaciones, guías, material promocional y mapas turísticos de productos y destinos turísticos madrileños; o la prestación de servicios de atención e información turística en diferentes ubicaciones, entre otras.

Por otro lado, se desarrollan planes específicos con los diferentes municipios y territorios turísticos de la Comunidad de Madrid con el objetivo de mejorar su competitividad en el mercado turístico y avanzar en la gestión sostenible del destino. Este trabajo se realiza a través de la Mesa Regional del Turismo de la Comunidad de Madrid y en la que se encuentran representados más de 100 municipios madrileños. Este modelo de trabajo se traduce en diferentes iniciativas de creación de producto, en el desarrollo sostenible de los territorios y en la promoción y posicionamiento en el mercado turístico de nuestras comarcas o territorios turísticos: Sierra Norte, Sierra de Guadarrama, Sierra Oeste, Las Vegas y la Alcarria madrileña. Asimismo, se están ejecutando diferentes proyectos que impactan en la sostenibilidad del destino y de su modelo de gestión, desde el diseño y promoción de productos turísticos vertebradores del territorio, propuestas turísticas a través de itinerarios no motorizados (como CiclaMadrid o el Camino de Santiago en Madrid), la mejora de la accesibilidad de la oferta turística o la promoción de la práctica de un turismo responsable.

Señalar la colaboración permanente con la Secretaría de Estado de Turismo en la puesta en marcha de planes de impulso turístico dirigidos a municipios de la Comunidad de Madrid a través del Programa Ordinario de Planes de Sostenibilidad Turística en Destinos (PSTD), que tiene el objetivo de «avanzar hacia la transformación de los destinos turísticos hacia un modelo basado en la sostenibilidad medioambiental, socioeconómica y territorial». Estos planes están orientados a: (i) destinos más emblemáticos, aquejados de problemas de obsolescencia y (ii) áreas rurales que están en proceso de despoblamiento. Cuentan con recursos hasta ahora escasamente puestos en valor, con un potencial turístico susceptible de aprovechamiento.

Detección y medición de las cargas administrativas.

Este proyecto normativo se ha elaborado a partir del principio de intervención mínima, de modo que no se crea ninguna «carga administrativa» para sus destinatarios que no resulte estrictamente imprescindible.

En el proyecto de decreto la reducción de cargas administrativas, con una cuantificación estimada de 564.642 euros, se encuentra en el apartado 1 de los artículos 11 y 17 al recoger, para los titulares de

la actividad de alojamiento turístico o sus representantes, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable.

Los tres factores que habría que tomar en consideración para su medición (coste unitario, frecuencia y población) se configuran de la siguiente manera conforme a los criterios fijados en el anexo V de la guía metodológica para la realización de la MAIN (Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009) y en el documento de 18 de noviembre de 2009, Método simplificado de medición de cargas administrativas y de su reducción. Sistema compartido de las Administraciones Públicas:

-Coste unitario:

80 euros (presentación de una solicitud presencialmente).

2 euros (presentación de una solicitud electrónicamente).

-Frecuencia: 1 vez.

- Población: En principio, en septiembre de 2024, la Comunidad de Madrid contaba con un total de aproximadamente 11.859 VUT registradas de las que aproximadamente 7.239 tienen como titular a personas físicas y aproximadamente 4.620 tienen como titular a una persona jurídica, lo que resulta que el total de los posibles destinatarios se eleva a aproximadamente 7.239 personas físicas titulares de VUT, al ya existir la obligación para las personas jurídicas conforme al artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

En suma, y a partir de lo expuesto, el «coste unitario» para cada persona física titular de VUT por presentar ante la Dirección General de Turismo, una solicitud electrónica en vez de presencial sería la diferencia entre los valores de ambas: $80 \text{ €} - 2 \text{ €} = 78 \text{ €}$ de ahorro y el «coste total» de la carga administrativa citada se elevaría a 564.642 euros ($78 \text{ €} \times 7.239$ personas físicas).

3. Impactos de carácter social.

El proyecto de decreto se somete al informe de las siguientes direcciones generales, conforme al actual marco de distribución de competencias:

a) Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia, y en la familia.

1. El informe de impacto por razón de género se ha emitido por la Dirección General de la Mujer (antes, Dirección General de Igualdad) de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, con fecha 19 de junio de 2024, de conformidad con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

En el informe se indica que: «Examinado el contenido del citado proyecto, esta Dirección General de Mujer (antes, Dirección General de Igualdad) informa que se aprecia un impacto neutro por razón de género y que, por tanto, no se prevé que incida en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres».

2. El Informe de impacto sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia se ha emitido por la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, con fecha 19 de junio de 2024, de conformidad con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de



noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno.

Dicho informe señala que, examinado el contenido de dicho proyecto de decreto, dicho centro directivo no se van a efectuar observaciones al mismo, pues se estima que no genera ningún impacto en materia de Familia, Infancia y Adolescencia.

b) En su caso, otros impactos de carácter social y medioambiental, en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y en la salud.

No se han apreciado impactos que deban ser objeto de informe por otros centros directivos de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de que las secretarías generales técnicas u otros órganos, en sus observaciones, los puedan poner de manifiesto.

VII. TRAMITACIÓN Y CONSULTAS REALIZADAS.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, la tramitación de este proyecto de decreto debe realizarse de acuerdo con el siguiente procedimiento.

1. Consulta pública.

Este centro directivo proponente conforme ha estimado prescindir del trámite de consulta pública en tanto que concurre la causa de regular aspectos parciales de una materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.4.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, toda vez 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 accesoria, algunos ajustes técnicos en su articulado.

2. Informes preceptivos.

En el presente apartado, y dado que el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, dispone la tramitación simultánea de todos los informes preceptivos, así, el proyecto se somete a los siguientes informes:

Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 4.2 del mismo, con el artículo 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, y con el artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se solicitó el correspondiente informe de coordinación y calidad normativa a través de nuestra Secretaría General Técnica que fue emitido el 26 de junio de 2024.

En el informe se realizan diversas observaciones en relación con la redacción y contenido tanto del proyecto normativo como de su MAIN.

En lo que se refiere al **proyecto de decreto**:

1. En la parte relativa al **preámbulo**, se han realizado las siguientes observaciones:

Se sugiere valorar la **unificación del párrafo vigésimo segundo con el vigesimoséptimo** para la justificación del principio de transparencia, dada la interconexión entre ambos párrafos. Se propone el siguiente texto alternativo para la justificación del principio de transparencia:

En aplicación del principio de transparencia, se han celebrado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con los artículos 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y, una vez aprobada, la norma será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

No se atiende a lo observado, toda vez que, según ha señalado la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, por todos, en su dictamen 223/24, de 25 de abril, no se debe vincular el principio de transparencia con los trámites de audiencia e información pública, pues son cuestiones distintas.

2. En relación con las observaciones en materia de **calidad técnica y directrices de técnica normativa**:

Conforme a la regla 61 de las Directrices, se sugiere la siguiente composición al apartado uno del artículo único:

Uno. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 2. *Definiciones.*

1. Definición de apartamento turístico: se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.
[...].»

Se sugiere dicha estructura también para los apartados Dos, Cuatro, Cinco y Seis del artículo único, debiéndose incluir en ellos el texto de los artículos modificados:

Artículo 10. *Requisitos mínimos por categorías.*

Artículo 17. *Régimen jurídico.*

Artículo 17 bis. *Requisitos que acredita el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT).*

Artículo 18. *Requisitos mínimos y condiciones.*

Se recoge la observación.

En virtud de la regla 102 de las Directrices, se sugiere, como recomendación general, escribir con letras los números que exigen en su escritura el empleo de tres o menos palabras. Así, se sugiere, por ejemplo, en el artículo 10, sustituir, «4», «16», «13», «30», «12», «25», «2», «10», «11», «3», «23», «7», «10» y «21» por «cuatro», «dieciséis», «trece», «treinta», «doce», «veinticinco», «dos», «diez», «once», «tres», «veintitrés», «siete», «diez» y «veintiuno».

Asimismo, se sugiere sustituir «m²» por «metros cuadrados».

Se recogen ambas observaciones.

También se sugiere sustituir las comillas británicas por las latinas o españolas. A modo de ejemplo, se propone el siguiente texto en la redacción propuesta al artículo 10.1.b):

4.º *En apartamentos tipo «estudio» la superficie mínima será de treinta metros cuadrados útiles.*

Se recoge lo observado.

En todo el proyecto de decreto, cuando se utilizan ordinales arábigos, conforme a la regla 31 de las Directrices, se sugiere sustituir su grafía actual (1º., 2º., 3º.) por (1.º, 2.º, 3.º).

Se recoge lo observado.

Conforme a lo dispuesto en la regla 69 de las Directrices, se sugiere revisar el uso que se realiza de la expresión «este decreto», en los artículos 2.4 y 17.1.

Se atiende a la observación.

3. Observaciones en el **título, parte expositiva y a la parte dispositiva:**

Se sugiere, con carácter general, simplificar la redacción y contenido del preámbulo, ya que contiene información que en algunos aspectos puede ser demasiado especializada; por ejemplo, en relación a la cita y descripción detallada de tres sentencias del Tribunal Supremo, que es más propia de la MAIN, donde se encuentran ya incluidas.

No se acepta la observación ya que se considera adecuado su mantenimiento para su conocimiento y, además, dichas sentencias exponen los motivos por las que se modifica el proyecto normativo.

En el tercer párrafo de la parte expositiva se sugiere sustituir «tenía como objetivo» por «tiene como objetivo».

No se atiende a la observación dado que el tiempo verbal hace referencia al pasado dado que la norma cuando se dictó fue en el año 2014 y hace referencia en su momento del objetivo que pretendía cumplir, y no al momento actual.

En el cuarto párrafo del preámbulo se sugiere suprimir, por innecesario, «corregido por el Decreto 37/2019, de 23 de abril».

Se atiende a la observación y se suprime el inciso.

En el párrafo duodécimo del preámbulo se afirma que:

Con este decreto se aclara que son los diferentes planes urbanísticos o las ordenanzas municipales las que tienen la capacidad de incluir las exigencias sobre el uso compatible o complementario de la modalidad de viviendas de uso turístico, o bien añadir otras limitaciones sectoriales, respetando en todo caso los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica, y siendo diferentes a las de la ordenación turística autonómica, que se refieren a las condiciones y requisitos para la prestación de esta modalidad de servicio turístico alojativo.

Sobre esta cuestión conviene recordar que las competencias de los ayuntamientos sobre las viviendas de uso turístico se encuentran establecidas en la legislación correspondiente, es decir, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y en el planeamiento urbanístico. En este sentido, por ejemplo, el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, aprobado mediante Acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Madrid de 27 de marzo de 2019.

Se sugiere, por ello, revisar la pertinencia de dicho párrafo, pues la modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, se fundamenta en títulos competenciales diferentes, en concreto, como se ha apuntado en el apartado 3.1 de este informe, en los atribuidos a la Comunidad de Madrid en materia de turismo.

No se atiende a la observación ya que se estima adecuada su permanencia para enfatizar esta capacidad limitativa a las viviendas de uso turístico que tienen los ayuntamientos con su planeamiento urbanístico u ordenanzas municipales, respetando los límites que la normativa establece y la jurisprudencia recoge.

Se sugiere valorar la supresión del párrafo vigesimotercero del preámbulo en el que se describe la estructura del proyecto, pues su contenido es más propio de la MAIN.

No se atiende a la observación y se mantiene dicho párrafo.

En el último párrafo de la parte expositiva se sugiere escribir en mayúsculas «consejero».

No se atiende a lo observado dado que según el Dictamen 333/24, 6 de junio: Con carácter general, conforme a los criterios de uso de las mayúsculas en los textos legales y de acuerdo con las normas lingüísticas generales de la Real Academia Española, las referencias a la consejería o al consejero deben figurar en minúscula, si bien debe expresarse con inicial mayúscula la materia de su competencia.

A diferencia del resto de artículos del proyecto de decreto, donde se ha sustituido el concepto de «propietario» por el de «titulares de la actividad de alojamiento turístico», en la redacción propuesta al artículo 2.1 se sigue manteniendo la utilización de dicho concepto, lo que se sugiere su revisión.

Se atiende a la observación.

En los numerosos preceptos de la redacción propuesta a los artículos 10, 17 y 18 en los que se utiliza, se sugiere definir con mayor precisión el concepto de «huecos que permitan [su] adecuada iluminación y ventilación», configurado actualmente sin unos perfiles bien definidos. A este respecto, surgen dudas como las siguientes: ¿Se refiere a ventanas?, ¿se exige un tamaño mínimo a dichos huecos o cualquier apertura o agujero en las fachadas podrían cumplir dicha función?, ¿es obligatorio o está prohibido cubrir dichos huecos con un cristal, vidrio u otro tipo de cerramiento?

En este sentido se apunta que, por ejemplo, el Plan de Ordenación Urbana de Madrid establece, en su artículo 7.3.8.1, que «todas las piezas habitables de las viviendas reunirán la condición de pieza exterior. La superficie mínima de los huecos de iluminación será del doce por ciento (12%) de la superficie útil de la pieza habitable».

Por otro lado, distintas normas autonómicas de regulación de las viviendas turísticas hacen mención a que la ventilación e iluminación de las piezas habitables deben ser «natural», «adecuadas» o «suficientes», sin hacer referencia al concepto de «hueco» (artículo 6 del Decreto 256/2019, de 10 de octubre, que regula las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia; artículo 11.4 del Decreto 101/2018, de 3 de julio, por el que se regulan las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en el País Vasco, y el Decreto 3/2017 de 16 de febrero, por el que se regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León).

Se atiende la observación en el sentido de no hacer referencia al concepto de «hueco» como se realiza en las normas autonómicas mencionadas.

De igual modo, se sugiere especificar si las dimensiones de las camas que se incluyen en los artículos 10, 17 y 18 son medidas exactas o mínimas.

Se atiende a la observación añadiendo «como mínimo» en los correspondientes apartados, con el mismo criterio utilizado en la redacción del reciente 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 y aunque en el título de los mencionados artículos se concreta que los requisitos que se recogen son «mínimos».

En la redacción propuesta al artículo 14 se elimina la referencia a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, que se encuentra vigente, por lo que se sugiere se justifique dicha modificación en la MAIN.

Dado que es una disposición normativa de carácter general con vocación de permanencia, en dicho artículo se hace una referencia genérica que engloba la regulación actual como las posteriores modificaciones normativas que se produzcan.

En la redacción propuesta al artículo 14.5 se menciona una regla establecida en la normativa estatal en virtud de sus competencias exclusivas: los estatutos de las comunidades de propietarios pueden prohibir expresamente la actividad de alojamiento turístico, de forma genérica, la actividad económica. Se sugiere valorar su permanencia en el articulado, pues se trata de una competencia estatal.

Esa previsión está contenida en el artículo 17.5, no en el 14.5. Se atiende a la observación y se modifica el artículo.

La redacción propuesta al artículo 17.9 contiene una habilitación a los Ayuntamientos para «establecer limitaciones proporcionadas por razón imperiosa de interés general, en lo referente al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, al ámbito, la zona, el sector o periodos».

Se trata de una previsión no contenida expresamente en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, ni tampoco en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, por lo que se sugiere justificar en la MAIN la introducción de este mecanismo de regulación y limitación de una actividad económica a través de una norma reglamentaria.

La justificación de mantener el apartado 9 del artículo 17, es recalcar la competencia municipal en esta materia toda vez que es el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales los que determina la ordenación urbanística. Además, el Tribunal Supremo ha señalado, por todas, en su Sentencia 1.550/2020, 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.

En el artículo 18 se utilizan indistintamente los conceptos de «salón-comedor» y «Sala de estar-comedor». Se sugiere unificar la terminología utilizada.

Se atiende la observación al unificar en el texto el concepto de «salón comedor».

En el artículo 18.4.c), como novedad frente a la regulación vigente, se eleva de diez a doce metros cuadrados útiles adicionales el espacio en una pieza habitable para permitir el alojamiento de dos personas más de las previstas en los artículos 18.4.a) y b). Se sugiere que se mencione y justifique dicha modificación en la MAIN, en la que no se incluye ahora ninguna referencia a dicha circunstancia.

Elevar el requisito de habitabilidad de diez a doce metros cuadrados útiles adicionales del artículo 18.4.c) del proyecto de decreto se justifica en establecer una ratio que mejore la calidad y confortabilidad alojativa del establecimiento.

Para ello se han tenido en cuenta las nuevas normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), publicadas el 27 de noviembre de 2023 en el BOCM, donde se incorpora un programa mínimo de vivienda que aumenta la superficie mínima útil de la misma. Señalar que el PGOUM a las viviendas de uso turístico las clasifica como uso terciario, tipo hospedaje, y las obliga a cumplir con las condiciones establecidas para las «viviendas» en la sección primera del capítulo 7.3 del mencionado plan.

Con esta novedad se fortalece el derecho de los usuarios de estos establecimientos a recibir el servicio turístico de alojamiento en unos niveles de calidad proporcionados con el mismo, conforme al artículo 8.d) de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. Además, teniendo en cuenta el artículo 4.1.a) de la mencionada norma, se consigue el favorecer el desarrollo y la competitividad de la actividad empresarial potenciando la calidad de este servicio turístico.

En la redacción propuesta al artículo 18 se elimina el vigente apartado 6, donde se establece la obligación de proporcionar a los usuarios turísticos, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

Se sugiere que se mencione y justifique dicha modificación en la MAIN, en la que no se incluye ahora ninguna referencia a dicha circunstancia.

No se ha eliminado el apartado 6, sino que se ha considerado ampliar las especificaciones regulando las siguientes: información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico, teléfonos de emergencia, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, las zonas del depósito de basuras en la vía pública y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones, plano de evacuación del edificio y de la vivienda y tener a disposición de los usuarios turísticos hojas oficiales de reclamación.

En la redacción propuesta al artículo 18.1.b) se debe eliminar el punto entre «b)» y «Baños».

Se atiende a lo observado y se elimina dicho punto.

En lo que se refiere a la **MAIN**, se realizan observaciones:

1. En relación con **la FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO**, se atienden todas, excepto respecto la sugerencia de simplificación de los apartados «Situación que se regula» y «*Objetivos que se persiguen*», pues el destinatario de la norma tendrá pleno conocimiento de la situación que se pretende regular y los objetivos que se pretenden alcanzar.
2. En relación con el **cuerpo de la MAIN** se formulan sugerencias que se atienden en su totalidad.
3. En lo que se refiere a la **tramitación**, se formulan sugerencias que son aceptadas.

Informe de calidad de los servicios de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

El Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid, establece en el artículo 4.g) que corresponde a la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, de acuerdo con el artículo 8.1 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, el artículo 9.2.f) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, la emisión de los informes sobre nuevos procedimientos administrativos y, en su caso, sobre impresos normalizados, a que se refieren, respectivamente, los Criterios 12 y 14 de Calidad en la Actuación Administrativa aprobados por este Decreto. De conformidad con la citada normativa se solicitará el correspondiente informe.

De conformidad con la citada normativa se ha solicitado el correspondiente informe, que ha sido emitido con fecha 28 de junio de 2024, en el que se realiza la siguiente observación: «(...) este Centro Directivo, previo el estudio técnico oportuno y, en el ejercicio de las competencias establecidas en la normativa anteriormente citada, procede a **informar favorablemente** el proyecto mencionado».

Añade además que: «Se adjuntan formularios validados por esta Dirección General que han sido remitidos a la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid para su construcción técnica».

Tras los trámites de audiencia e información pública se han añadido algunos ajustes de carácter procedimental administrativo en los artículos 7, 11 y 17 del proyecto de decreto, que hacen necesario, se vuelva a sustanciar los trámites de audiencia e información pública y a solicitar un nuevo informe.

Este informe se ha emitido con fecha 25 de octubre de 2024, formulando la siguiente observación: «De acuerdo con lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, el proyecto de Orden (sic) sometido a informe debe acreditar, en los artículos 11.1 y 17.1 que el colectivo de personas físicas a la que la orden va dirigida tiene acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios para la tramitación electrónica que se impone como obligatoria».

Y añade que «[s]e adjuntan formularios validados por esta Dirección General que han sido remitidos a la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid para su construcción técnica».

Según la directriz de técnica normativa número 26. Referido a los criterios de redacción, señala que «Los criterios orientadores básicos en la redacción de un artículo son: cada artículo, un tema; cada párrafo, un enunciado; cada enunciado, una idea. Los artículos no deberán contener motivaciones o explicaciones, cuyo lugar adecuado es la parte expositiva de la disposición».

Por ese motivo está en la parte expositiva de este proyecto de decreto y justificado en esta MAIN.

Por último, se debe señalar que los cambios posteriores en el contenido de los formularios validados mencionados con anterioridad no necesitan de la emisión de un nuevo informe de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, siendo suficiente con la tramitación establecida para estas modificaciones de formularios.

Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.k) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, en relación con el artículo 4.2.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se solicitó informe de impacto presupuestario que fue emitido el 21 de junio de 2024.

En dicho informe, dicho centro directivo **informa favorablemente** el proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Informe de la Dirección General de Recursos Humanos de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1.3) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, en relación con el artículo 4.2.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se solicitó informe de la citada Dirección General que fue emitido el 17 de julio de 2024.

La citada Dirección General informa favorablemente 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. No obstante, realiza las siguientes observaciones:

En la pág. 13 de la MAIN existe un error cuando indica disposición final única debe decir disposición final primera.

Se atiende a la observación y se corrige el error en la página 14.

IV.- Repercusión en el Capítulo 1. “Gastos de personal”

La MAIN recoge expresamente que la aprobación de esta norma no tiene incidencia en los presupuestos de la Comunidad de Madrid y, en consecuencia, no se desprende que tenga incidencia en el capítulo 1 del presupuesto de la Comunidad de Madrid.

Se atiende a la observación y se completa con la referencia al capítulo 1.

Informe sobre el impacto por razón de género de la Dirección General de la Mujer (antes, Dirección General de Igualdad), de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

Como se ha señalado ut supra, se han emitido los siguientes informes:

1. Informe de impacto por razón de género emitido por la Dirección General de la Mujer (antes, Dirección General de Igualdad) de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de 19 de junio de 2024, que señala lo siguiente:

Examinado el contenido del citado proyecto, esta Dirección General de Igualdad informa que se aprecia un impacto neutro por razón de género y que, por tanto, no se prevé que incida en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

2. Informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia emitido por la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, con fecha 19 de junio de 2024, que concluye señalando, a la vista de su contenido, que no se efectúan observaciones al mismo, pues se estima que no genera ningún impacto en materia de Familia, Infancia y Adolescencia.

Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías.

Se ha emitido los informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo:



Consejería de Educación, Ciencias y Universidades, el 24 de junio de 2024. **No realiza observaciones.**

Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, el 26 de junio de 2024. **No realiza observaciones.**

Consejería de Digitalización el 26 de junio de 2024. **No realiza observaciones.**

Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, el 27 de junio de 2024. **No realiza observaciones.**

Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, el 28 de junio de 2024. **No realiza observaciones.**

Consejería de Sanidad, el 3 de julio de 2024. **No realiza observaciones.**

Informe de la Secretaría General Técnica de la **Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior**, de fecha 21 de junio de 2024, en que señala una vez consultados los centros directivos de dicha Consejería, se remiten las observaciones realizadas por parte de la **Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112**.

Con relación al artículo único, apartado cinco, se propone la introducción de una nueva letra f) en el artículo 17 bis, referida al requisito de disponer, como mínimo, de un detector de humos en la vivienda o por planta, en el caso de que la vivienda tuviera más de una planta.

Esta propuesta está incluida en el borrador para la modificación del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación, apartado SI4, relativo a las instalaciones de detección para el uso "Residencial Vivienda", aún pendiente de aprobación.

Por todo lo anterior, se propone la siguiente redacción del apartado cinco:

Cinco. El artículo 17 bis queda redactado del siguiente modo:

«1. El CIVUT acredita el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Disponer de calefacción y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.*
- b) Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y sala de estar-comedor de huecos que permitan su adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal de los huecos que impida totalmente la entrada de luz.*
- c) Disponer en la cocina de una adecuada iluminación y ventilación.*
- d) Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.*
- e) Disponer de un extintor manual, en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 m de la puerta de salida de la vivienda.*
- f) Disponer de, al menos, un detector autónomo de humos por planta situado en el techo, próximo al acceso a los dormitorios. Pueden disponerse más detectores, evitando aseos y cocina.***
- g) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.*
- h) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.*

2. El CIVUT estará a disposición de los usuarios de las viviendas de uso turístico».

No se estima esta observación, ya que si no se incluyera en el texto definitivo del DBSI del CTE estaríamos exigiendo un requisito por encima de la propia norma sectorial. Y si se aprueba en

su momento, no es necesario su mención expresa ya que se aplicaría al tener en cuenta el artículo 5 del vigente decreto que hace la remisión a todas las normas sectoriales que se apliquen.

Informe de la Secretaría General Técnica de la **Consejería de Economía, Hacienda y Empleo** de fecha 28 de junio de 2024, en el que no se realizan observaciones al contenido de la norma.

No obstante, se adjunta el informe de observaciones de la **Dirección General de Economía**, emitido con fecha 25 de junio de 2024, en el que se expone lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

No se admite la observación relativa a la compatibilidad de la vivienda de uso turístico y su uso residencial dado que, según nuestra normativa, el servicio de hospedaje se realiza en un establecimiento que es un local o instalación, entendida como una unidad y además el ayuntamiento no le concedería una licencia de la actividad económica de hospedaje VUT en una vivienda con un uso simultáneo de residencia habitual.

De la normativa aplicable cabe destacar la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en concreto:

Artículo 14. Definición.

Se consideran establecimientos turísticos los locales o instalaciones abiertos al público y acondicionados de conformidad con la normativa aplicable, en los que se presten servicios turísticos.

Artículo 30. Principio de unidad de explotación.

1. Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación.

2. Se entiende por Unidad de Explotación, el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo, que corresponda a alguna de las modalidades de alojamiento previstas en la presente Ley.

Por otro lado, esta Dirección General considera necesario que se debe mantener dado que en la regulación actual el artículo 2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, define la vivienda de uso turístico como aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. Además, la prestación del servicio de alojamiento se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, de acuerdo en lo establecido en el artículo 3 de dicho decreto, añadiendo que según lo previsto en el artículo 6 del referido decreto, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.

Por otro lado, tampoco se admite la observación relativa a la cesión por habitaciones de acuerdo con lo que se expone a continuación:

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 1 establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

En el artículo 3 de dicha Ley, recoge como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, entre otros, los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra.

Por su parte, el artículo 5 señala los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la ley entre los que se encuentra el apartado e) que señala que:

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

En este sentido, y por lo que se refiere a la normativa sectorial turística de la Comunidad de Madrid, viene constituida por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, que resulta de aplicación a la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda que cumplan las condiciones previstas en el citado apartado 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, ya que serán las cesiones temporales de uso parcial de las viviendas las que se registrarán por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28.2.b) de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, se solicitará el correspondiente informe para que sea emitido por la Comisión de Legislación de dicho órgano, en virtud de lo establecido en el artículo 4 y 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley.

La Comisión de Legislación del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 26 de junio de 2024, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo se adopta por mayoría, con la abstención del representante de las asociaciones empresariales y el voto en contra del representante de las organizaciones sindicales.

No obstante, se realizan las siguientes observaciones al proyecto de decreto:

1. Artículo 18 bis.

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

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

No se admiten estas observaciones, dado que un gran número de viviendas de uso turístico se encuentran en el casco antiguo de las ciudades donde la instalación de climatización no se puede realizar técnicamente. Por otro lado, pueden encontrarse algunas viviendas de uso turístico ubicadas en pequeños pueblos de la sierra donde no tengan cobertura de wifi.

Se recuerda, no obstante, que los requisitos que se recogen en la norma son mínimos por lo que el titular de la actividad tiene la libertad de poderlos incluir y así dar un mayor servicio y aumentando su competitividad.

Se señala que la introducción de nuevos requisitos para las viviendas de uso turístico a través del borrador de decreto tiene que ser muy cuidadosa con el respeto de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, y las leyes de garantía de la unidad de mercado y de mercado abierto. Además, ya se ha planteado en 2023 un EU Pilot por la Comisión Europea sobre el CIVUT (Certificado de idoneidad de viviendas de uso turístico) en el que preguntaba si también se exigía en los alquileres de larga duración (no turístico) a pesar de que había informado favorablemente el Decreto en su tramitación.

Informe de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 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 relación con el artículo 7.2.n) del

Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, se solicitó el correspondiente informe en materia de reglamentaciones técnicas, que fue emitido el 4 de julio de 2024.

La citada Dirección General informó lo siguiente:

La Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, es una herramienta para la información, prevención y diálogo en materia de las reglamentaciones técnicas relativas a los productos y a los servicios de la sociedad de la información. Su objetivo es prever y evitar la creación de los obstáculos comerciales en el mercado interior.

Esta normativa se aplica a todos los proyectos de reglamentaciones técnicas, incluyéndose en este concepto las que incluyen especificaciones técnicas, reglas relativas a servicios, y reglamentaciones que prohíben la fabricación, importación, comercialización o utilización de un producto o que prohíben el suministro o utilización de un servicio o el establecimiento como prestador de servicios. Conforme a la Directiva, se entiende por «producto» cualquier producto de fabricación industrial y cualquier producto agrícola, incluidos los productos pesqueros. En relación con los servicios, la Directiva solo se aplica a servicios de la sociedad de la información definidos como todo servicio prestado a cambio de una remuneración, a distancia, por vía electrónica y a petición individual de un destinatario de servicios.

Asimismo, una «especificación técnica» es una especificación que figura en un documento en el que se definen las características requeridas de un producto, tales como las dimensiones, el etiquetado, el envasado, los niveles de calidad, la evaluación de la conformidad, etc. Este término abarca también los métodos y procedimientos de producción.

El proyecto de Decreto que se informa, tiene por objeto modificar 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. El texto del Decreto que fue modificado por Decreto 29/2019, de 9 de abril, se notificó a la Comisión Europea en cumplimiento del procedimiento previsto en la Directiva relativa a las reglamentaciones técnicas con fecha 17 de noviembre de 2017, notificación a la que se le asignó por la Comisión el número 2017/527/ES. En el procedimiento previsto en la Directiva, la Comisión Europea solicitó información complementaria en relación con varios puntos del texto hasta que finalmente se aprobó.

El texto que ahora se remite incluye nuevas especificaciones técnicas concretamente en los artículos 10, 17 bis y 18, relativas a los requisitos técnicos que deben cumplir los apartamentos y viviendas para ser de uso turístico. Por tanto, es necesario notificar el texto del proyecto a la Comisión Europea en concepto de modificación de una reglamentación técnica en virtud del procedimiento establecido en la Directiva 2015/1535.

Para realizar la comunicación es necesario añadir una referencia expresa a la comunicación de la norma de acuerdo con el procedimiento previsto en la Directiva 2015/1535. Además, el texto del Decreto que se envíe, debe ser lo más definitivo posible, de forma que no se vayan a introducir modificaciones que puedan afectar a su consideración como reglamentación técnica. En ese caso habría que hacer una nueva notificación. La comunicación del Decreto, que se hace a través del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, debe acompañarse de una documentación, de forma que se debe remitir a esta Dirección General el texto del Decreto en formato Word y pdf, así como el formulario que se adjunta debidamente cumplimentado, la Memoria justificativa de la modificación, así como los textos de referencia de esta norma. Una vez comunicada la norma a la Comisión Europea, se abre un período de “status quo de tres meses” que la norma no podrá ser adoptada y en el que tanto la Comisión como los Estados miembros podrán formular observaciones. Pasados los tres meses, una vez publicado el texto definitivo, se deberá enviar nuevamente a la Comisión.

En atención a lo señalado por la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea, una vez finalizado el trámite de audiencia e información pública, y actualizada esta MAIN y el proyecto

de decreto, realizó el trámite de comunicación a la Comisión Europea el 11 de julio y esta le asignó el N° de notificación 2025/374/ES.

3. Trámites de audiencia e información pública.

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) y 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 y 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.

1. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

1. Se propone la modificación del **apartado 3 del artículo 2** del proyecto de decreto «Definición del ejercicio habitual de la actividad turística», suprimiendo la referencia a la necesidad de publicitarse por cualquier medio, eliminando la frase, ya que la publicidad no siempre se puede acreditar.

CONTESTACIÓN:

La propuesta se inadmite dado que la publicitación es un elemento esencial del concepto «de ejercicio habitual de la actividad» en consonancia con el apartado e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, donde señala que queda excluida de su ámbito de aplicación la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

2. Se propone la adición de un **nuevo apartado en el artículo 2** en el proyecto de decreto, a continuación de la definición de ejercicio de actividad turística, donde se recoja la definición de lo que se entiende por «titular de la actividad de alojamiento turístico», con la siguiente redacción: Los que ejerzan de manera directa; los que presenten en su nombre una declaración responsable para el ejercicio de la actividad o los que encarguen a terceros su comercialización.

CONTESTACIÓN:

La propuesta se inadmite dado que la definición que se propone no crea seguridad jurídica al no recoger todos los supuestos, ya que los titulares de la actividad son todos aquellos que por cualquier título jurídico válido puedan acceder a la actividad de la prestación de estos servicios de alojamientos turísticos.

3. Se propone la modificación de los **apartados 2 y 4 del artículo 7** referido a las «Dispensas de carácter general» con el siguiente texto:

2. Se valorará especialmente el reconocimiento de estas dispensas a los establecimientos instalados en edificios que, en su totalidad o en parte, se hallen especialmente protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos. El reconocimiento de estas dispensas requerirá informe de carácter preceptivo del órgano competente en materia de protección de patrimonio histórico.

4. El plazo máximo para notificar la resolución expresa será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya dictado y notificado resolución, los efectos del silencio administrativo son...”.

CONTESTACIÓN:

La propuesta del apartado 2 del artículo 7 se inadmite dado que la redacción del proyecto normativo del régimen de dispensas se refiere de forma clara y única a los requisitos mínimos turísticos recogidos la normativa turística regional, lo que hace que, en el procedimiento de las dispensas, sea innecesario un informe de carácter preceptivo de un órgano consultivo externo al turístico, como es el órgano competente en materia de Protección de Patrimonio Histórico.

Para recalcar lo mencionado anteriormente se añade en la redacción de este apartado el concepto «turísticos» a «requisitos mínimos».

Además, hay que tener en cuenta que el Decreto 79/2014, de 10 de julio, en su artículo 5, se refiere a la normativa sectorial, estableciendo en su apartado 1 que los apartamentos turísticos

y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a cada materia en concreto, (en la que también se entiende que incluye la materia de protección de patrimonio histórico).

Y por lo que se refiere al apartado 4 del artículo 7, se inadmite dado que se entiende innecesaria implementar la precisión en el proyecto de decreto, ya que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regula de forma completa el silencio administrativo. Hay que tener en cuenta que, por regla general, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. Sin embargo, el silencio tendrá efectos desestimatorios si implican el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente. Así que se considera más apropiado la remisión al artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

4. Se propone la modificación del **apartado 2 del artículo 11** del proyecto de decreto en el sentido de que se incluya la exigencia de que en la declaración responsable se identifique el número y fecha del título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad. De esta manera se evitaría la comercialización de **viviendas de uso turístico** que, sin contar con la **licencia** correspondiente, pudieran eventualmente resultar inscritas en el citado registro, quedando así el texto:

2. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo, una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid: <https://www.sede.comunidad.madrid>, **en la que se identifique el número y fecha del título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad**, sin perjuicio de otras autorizaciones, o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación.

CONTESTACIÓN:

La propuesta se admite al facilitar con la recogida de los datos del título habilitante municipal para realizar la actividad de hospedaje el «control *a posteriori*» de la declaración responsable presentada.

Se adecúa el formulario en el sentido indicado.

5. Se propone en el **artículo 17 del proyecto de decreto:**

- En el **apartado 2**, se reitera lo mencionado en el apartado 2 del artículo 11 de incluir que en la declaración responsable se identifique el número y fecha del título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico.

- En el **apartado 3**, modificar su redacción haciendo una mención expresa al título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad.

- La inclusión de un **apartado 11** con una regulación específica sobre la comercialización de las viviendas de uso turístico, quedando con la siguiente redacción: «Los canales y plataformas de comercialización de viviendas de uso turístico deberán **hacer constar en el anuncio** el número de inscripción en el Registro de empresas turísticas de las Comunidad de Madrid, así como el número de identificación y fecha del título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad».

CONTESTACIÓN:

La propuesta del apartado 2 del artículo 17 se admite.

La propuesta del apartado 3 del artículo 17 se inadmite dado que es innecesaria la referencia expresa al título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad al encontrarse la misma incluida en la mención a la “documentación requerida” y, además, no en todos los casos es así, ya que no se exige en la totalidad de los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

Y por lo que se refiere a la propuesta del nuevo apartado 11 del artículo 17 se inadmite ya que se encuentra fuera del objeto de este proyecto de decreto, siendo su contenido incorporado en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Y en concreto queda recogido en el artículo 6 de este Real Decreto mencionado, que dispone que entre las obligaciones de las plataformas en línea de alquiler de corta duración se encuentra en su letra b), el garantizar que las personas arrendadoras faciliten **el número de registro** que tengan asignado a sus unidades y que se **muestre claramente como parte de sus anuncios** antes de permitir la oferta de los servicios de alquiler de alojamiento de las unidades en sus plataformas.

Es conveniente aclarar que el número de registro mencionado conlleva conforme al Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que la unidad de alquiler turístico cumple con tener declaración responsable autonómica y por lo tanto el número de inscripción en el Registro de empresas turísticas de las Comunidad de Madrid, así como, en su caso, del título habilitante municipal para el ejercicio de la actividad.

6. Se propone añadir una **letra h) en el artículo 17 bis** del proyecto de decreto, donde se añada como requisito que se considera acreditado en el CIVUT el disponer de título habilitante para implantar la actividad.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se admite dado que según este proyecto de decreto quien tiene que realizar la comprobación de la acreditación de la disponibilidad de, en su caso, el “título habilitante” de la vivienda, es la administración turística autonómica y no el técnico facultativo que emite el CIVUT acreditando el cumplimiento de requisitos mínimos de comprobación *in situ* en la vivienda y no el de la posesión y validez de documentos legales como los títulos habilitantes mencionados.

7. Se propone en el **artículo 18** del proyecto de decreto:

- En el **apartado 1**, incluir una dimensión mínima para las zonas que conforman las unidades de alojamiento de las viviendas turísticas.

- En el **apartado 5**, añadir un último inciso con la siguiente redacción:

5. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad. Así mismo, el seguro de responsabilidad civil deberá cubrir los perjuicios económicos, daños y molestias a terceros que sean causados por comportamientos incívicos de los usuarios, sin perjuicio de que se pueda repercutir su coste sobre ellos.

- En el apartado 6, modificar la frase: “información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico” por: “información relativa a las condiciones de accesibilidad que dispone la vivienda de uso turístico” o “información relativa al cumplimiento de accesibilidad de la vivienda de uso turístico”.

- Además, en el apartado 6, modificar la frase “las zonas de depósito de las basuras en la vía pública” por la siguiente “separación de los residuos en las distintas fracciones y zonas de depósito de los mismo en la vía pública o en el propio inmueble en cumplimiento de la normativa municipal en materia de residuos”, e información sobre la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

CONTESTACIÓN:

La propuesta del apartado 1 del artículo 18 no se admite dado que se entiende como suficiente el requisito mínimo del apartado 4 de este artículo que recoge las capacidades máximas de alojamiento turístico según los metros cuadrados útiles de cada pieza habitable de la vivienda de uso turística, las cuales deben de cumplir, además, con sus normas sectoriales para ser vivienda.

Respecto de la propuesta del apartado 5 del artículo 18, referido a la disposición de un seguro, no se admite la introducción del inciso que se propone, pues valorando la observación en su conjunto, parece más adecuado suprimir el apartado 5 del artículo 18 de este proyecto de decreto y añadir un artículo «transversal» en la inminente modificación de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, referido a los «seguros de responsabilidad civil y otras garantías», que de conformidad con lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se aplica a los prestadores de los servicios turísticos (entre los que se encuentran las empresas turísticas de alojamiento) a los que se refiere la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

Este nuevo artículo mencionado también complementarí el apartado g) del artículo 8 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, que recoge entre los derechos de los usuarios turísticos el de tener garantizada en las instalaciones y servicios turísticos la salud y seguridad de su persona y la seguridad de sus bienes en los términos establecidos en la legislación vigente.

Por lo que se refiere a las propuestas del apartado 6, ahora 5, del artículo 18 se admiten, cambiando las frases con el contenido propuesto.

8. Se propone añadir en la **disposición adicional única** del proyecto de decreto, que los resultados del informe se harán públicos a través del Portal de transparencia de la Comunidad de Madrid.

CONTESTACIÓN:

La Disposición adicional única impone a la dirección general competente en materia de Turismo, la obligación de emitir un informe de evaluación de los resultados de su aplicación, con la finalidad de valorar posibles reformas de preceptos que queden desfasados por la rápida evolución del sector turístico.

Esta disposición se suprime como consecuencia de una observación realizada por la Comisión Jurídica Asesora en su dictamen 113/2025, de 6 de marzo, sobre el 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, ya que, en cuanto hace referencia a una obligación interna de la Administración, no sería necesaria su previsión, resultando más correcta su mención en la Memoria, como se hace

en la presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 52/2021, que establece que la MAIN indicará si la norma debe someterse a evaluación “*ex post*” por parte de la consejería promotora de la iniciativa normativa, así como los términos y plazos previstos para llevarla a cabo.

Por lo tanto, al suprimirse esta disposición adicional única, no se admite la propuesta.

9. De acuerdo con lo previsto en el artículo 28.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sería deseable una modificación legislativa que precise y aclare el régimen de responsabilidad en aquellos casos en los que se incumpla la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente, gestión de residuos, contaminación por ruidos y vibraciones, tanto por quienes hayan declarado la actividad como por quienes no hayan cumplido con dicha obligación y estén en situación de clandestinidad. El proyecto solamente incluye la obligación de informar acerca del cumplimiento de esta normativa medio ambiental, pero no precisa que, en caso de incumplimiento, la responsabilidad de los titulares de la actividad sea solidaria con la responsabilidad de la persona causante de la emisión o perturbación con su comportamiento.

CONTESTACIÓN:

Se toma en consideración la propuesta para una futura modificación legal.

2. AYUNTAMIENTO DE VALDEMORILLO.

1.- En el **artículo 2** señalar que se produce una gran indeterminación actualmente con el término «técnico facultativo competente», pues da lugar a que cualquier persona con cualquier titulación puede considerarse tal. Es por ello por lo que sería conveniente precisar, sin aludir a ninguna profesión concreta, las titulaciones que puedan dar lugar a considerarse técnico con facultad suficiente.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta dado que no es posible precisar una relación completa y duradera en el tiempo de las titulaciones que puedan dar lugar a considerarse técnico con facultad suficiente.

Se modifica la redacción en el siguiente sentido: técnico facultativo competente para acreditar, tras efectuar una comprobación *in situ*, que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 ter.

2. En el desarrollo de estas modificaciones no se estima la observación de la agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 de «disponer de, al menos, un detector autónomo de humos por planta situado en el techo próximo al acceso a los dormitorios. Pueden disponerse más detectores, evitando aseos y cocina». Ya que estaba propuesto para su modificación en el DBSI 4 que se encuentra pendiente de aprobación, siendo que el decreto remite a todas las normas sectoriales que apliquen.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta dado que a la observación mencionada de la Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112 ya se le ha dado contestación que se recoge en esta MAIN ya que si no se incluyera en el texto definitivo del DBSI del CTE estaríamos exigiendo un requisito por encima de la propia norma sectorial. Y si se aprueba en su momento, no es necesario su mención expresa ya que se aplicaría al tener en cuenta el artículo 5 de nuestro vigente decreto que hace la remisión a todas las normas sectoriales que se apliquen.



3. En cuanto al **artículo 10** cabe señalar que en las condiciones generales de los apartamentos turísticos (tanto de cuatro llaves, como de tres y de dos) **el DBHS-3 Calidad del aire interior del CTE para las viviendas no permite en ningún caso la ventilación exclusivamente natural**, debiendo tener, al menos, el grado de híbrida. Artículo 3.1.1.: “Las viviendas deben disponer de un sistema general de ventilación que puede ser híbrida o mecánica”, incluso en los comentarios establece “No se acepta que la ventilación sea exclusivamente natural para garantizar su adecuado funcionamiento en todo momento y evitar su fallo, por ejemplo, en momentos de inversión térmica.”

Aconsejamos disponer la condición de la misma forma que figura en el propio CTE, es decir, ventilación híbrida o mecánica, evitando los términos conducida o forzada que suelen ser más del ámbito médico que del técnico.

CONTESTACIÓN

No se admite la propuesta dado que la referencia en el artículo mencionado a la ventilación es con el término “adecuada” lo que equivale a la que se exija en la normativa sectorial aplicables conforme al artículo 5 del decreto 79/2014, de 10 de julio, que prevé que «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».

Además, solo en los baños es donde se da la opción, a efectos turísticos, de que la ventilación sea natural directa, conducida o forzada, siempre que se respete la normativa sectorial de esta materia, como se recoge en el mencionado artículo 5 del decreto 79/2014, de 10 de julio.

4. En cuanto al **artículo 17**, (se trata de un error, la cita correcta es el **artículo 18**) se propone que, de alguna forma, habrían de limitarse los dormitorios a aquellos espacios autorizados en la vivienda original para garantizar las mínimas condiciones técnicas, ya que las condiciones de las viviendas turísticas son mucho menos elevadas que las de los apartamentos turísticos, al no exigirse climatización y no hay ningún requisito en cuanto a dimensiones.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta dado que la referencia en el apartado 4 del artículo 18 mencionado a superficies, es solo a efectos turísticos de capacidades alojativas que siempre tienen que entenderse, de forma conjunta, con el artículo 5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, que recoge que tiene que cumplirse con todas las normativas sectoriales, y para las VUT aunque realizan una actividad económica de hospedaje, no dejan de ser viviendas y tiene que cumplir, entre otras, respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad con el código técnico de la edificación y, en su caso, con las normas urbanísticas del planeamiento municipal correspondiente.

5. En cuanto a la **ventilación e iluminación de las cocinas** (incluyendo campana extractora) y los baños, nos remitimos al apartado anterior solicitando en este sentido que se dé cumplimiento a las cuestiones actuales del CTE y que su denominación como ventilación híbrida o mecánica (y no la denominada natural directa o conducida o ventilación mecánica) corresponda con el CTE.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta dado que la referencia en el artículo mencionado a la ventilación es con el término «adecuada» lo que equivale a la que se exija en la normativa sectorial aplicables conforme al artículo 5 del decreto 79/2014, de 10 de julio.

Además, solo en los baños es donde se da la opción, a efectos turísticos, de que la ventilación sea natural directa, conducida o forzada, siempre que se respete la normativa sectorial de esta materia, como se recoge en el mencionado artículo 5 del decreto 79/2014, de 10 de julio.

6. En cuanto a la **iluminación, dimensiones de los huecos de iluminación y dimensiones de los espacios** de las viviendas habrían de cumplirse también, al menos las exigencias referidas en la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, normativa subsidiaria en vigor en caso de que no se establezca en la normativa urbanística de cada municipio.

Por otra parte, establecer como viviendas aquellas con menos de 25 m² útiles contravendría la referida Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas en tanto que la suma de superficies de cuartos de estar, cocina, dormitorio y retrete ya nos arroja una superficie útil de, al menos, 25,5 m².

CONTESTACIÓN:

A este respecto, la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su dictamen 103/18, de 1 de marzo, sobre el proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid, señala lo siguiente:

Ciertamente la Orden de 29 de diciembre de 1944 contempla unas condiciones higiénicas mínimas que supusieron un notable avance en el logro de unas viviendas dignas, lo que explica su vigencia hasta nuestros días en aquellas Comunidades Autónomas que no han legislado en cuanto a las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

(...) la Comunidad de Madrid es competente para establecer las condiciones de habitabilidad mínimas de las viviendas sin perjuicio de las competencias municipales que, como establece el artículo 25.1 de la LBRL han de desarrollarse en "(...) los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas".

En este sentido, admite la propuesta para recoger en el artículo 18.4.a) las dimensiones de los espacios de las viviendas conforme a la Orden de 29 de febrero de 1944 que regula las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Cuando se menciona la iluminación y ventilación se hace acompañadas del término «adecuada», debiendo cumplir la normativa sectorial aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio. Así, se recoge de la siguiente:

Para viviendas entre veinticinco metros con cincuenta centímetros cuadrados útiles y cuarenta metros cuadrados útiles, hasta cuatro personas en, al menos, dos piezas habitables.

Por otro lado, la referencia en el articulado a la iluminación y ventilación con el término «adecuada» es ajustado a la seguridad jurídica en tanto que su adecuación se produce por remisión a lo exigido por las normativas sectoriales aplicables en cada momento conforme al artículo 5 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Este artículo 5 recoge que tiene que cumplirse con todas las normativas sectoriales, y para las VUT, aunque realizan una actividad económica de hospedaje, no dejan de ser viviendas y tiene que cumplir, entre otras, respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad con el Código Técnico de la Edificación y, en su caso, con las normas urbanísticas del planeamiento municipal correspondiente.

Mencionar que para el ejercicio de la actividad de VUT es necesaria licencia o declaración

responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte, como ya se ha señalado.

El título habilitante a efectos urbanísticos respecto al ejercicio de actividades, en este caso uso terciario de hospedaje, es la licencia u otro similar (declaración responsable, etc.). El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, señala claramente que las licencias se exigen, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. Se trata de títulos complementarios, no alternativos.

7. Por todas estas cuestiones técnicas, sería conveniente obtener un informe del organismo que mantiene las regulaciones del CTE y del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta dado que se estima suficiente con los informes preceptivos que se han solicitado conforme al artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y con que se hayan 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, durante los cuales se ha podido presentar alegaciones por los ciudadanos potencialmente afectados, así como cualesquiera otras personas y entidades (incluidos los colegios profesionales) que lo consideren oportuno.

8. Se propone se corrija en el texto del Proyecto de Decreto en la página 2, la denominación de «sala de estar-comedor» por la de «salón-comedor», como se observa en el Informe 50/2024 de Coordinación y Calidad Normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

CONTESTACIÓN:

Se admite la propuesta procediendo a la corrección del texto de la parte expositiva del proyecto de decreto, ajustado a las recomendaciones de la RAE que señala que se debe citar sin guion: salón comedor.

3. ASPACE Madrid.

1. Se propone en el artículo 14 del proyecto de decreto:

- La sustitución de “*normativa vigente en la materia*” por “*normativa vigente en materia de accesibilidad universal*”.
- Un aumento del número de apartamentos accesibles.
- Se contemplen aseos debidamente equipados para personas con alto grado de dependencia.

CONTESTACIÓN:

En relación con estas propuestas se debe indicar que:

- Es más adecuada permanecer con la redacción actual de “*normativa vigente en la materia*” ya que engloba a la materia concreta de accesibilidad universal y a cualquier otra materia relacionada, con independencia, además de cómo se las denomine en el tiempo.

- Es más oportuno que se siga recogiendo el número mínimo de apartamentos accesibles a personas con discapacidad de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente sobre esta materia, ya que esta remisión genérica pone en valor los derechos legales de las personas con discapacidad respetando, a la vez, la política comercial de cada establecimiento y evitando situaciones de imposibilidad de cumplimiento material de un número superior de apartamentos accesible por encima del legalmente permitido por parte de algún establecimiento, teniendo en cuenta sus peculiares características constructivas.

- Conforme a está redactado el artículo 14 con su remisión a la normativa vigente sobre la materia, ya se entiende que se recoge en la misma las características que tienen que tener los aseos de los apartamentos accesibles para las personas con discapacidad.

- Además, ya el artículo 5 del actual 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 hace una remisión genérica a la “Normativa sectorial” estableciendo que 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.

2. Se propone un **punto 2 al artículo 14** que, de forma idéntica al dispuesto en el artículo 18, recoja las características (requisitos y condiciones) que deben tener los apartamentos para que sean considerados accesibles: medidas mínimas, características del mobiliario, altura del baño y equipamientos, ancho de puertas, barras en el wc, plato de ducha, y todo lo que recoja la normativa en materia de accesibilidad universal en todas sus vertientes, y que permita su utilización por cualquier persona con discapacidad, cualquiera que sea su perfil: motora, cognitiva, sensorial, conductual o pluridiscapacidad.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no puede tener reflejo pues si se aceptara, el texto de este proyecto normativo “turístico” se convertiría en un compendio detallado de lo que se regula en la normativa sobre esta materia sectorial, extralimitando su objeto que es regular el régimen jurídico y los requisitos mínimos que deben cumplir los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

4. AIRBNB MARKETING SERVICES, S.L.

1. Se propone la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (apodada la Ley Ómnibus), para incluir a las VUT que contasen con un título habilitante previo a la entrada en vigor de un nuevo planeamiento como “fuera de ordenación”, quedando sujetas a las limitaciones propias de dicha situación, pero pudiendo permanecer en uso, en la misma línea que la normativa catalana.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se admite dado que el procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto que se recoge en esta MAIN, se refiere a la modificación del 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 quedando fuera de su objeto la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



5. BOOKING.COM.

1. Respetar los derechos legítimos adquiridos por propietarios, muchos de los cuales confían en los ingresos proporcionados por segundas residencias para poder mantenerlas. Es importante que la futura ley proteja a los que ejercen actualmente esta actividad económica y no introduzcan limitaciones retroactivas que hagan peligrar sus negocios.

Una disposición que regule la figura del **“Asimilado fuera de ordenación”**, regulada en diversas comunidades autónomas, podría ser aplicable a la Comunidad de Madrid, y con ello, se podría salvar a las cerca de 8.000 VUT que quedaron ilegalizadas por el Plan de Hospedaje de 2019, del Ayuntamiento de Madrid al obligar que tuvieran una entrada independiente.

CONTESTACIÓN:

La propuesta de regular la figura del «Asimilado fuera de ordenación» referida a las cerca de 8.000 VUT que quedaron ilegalizadas por el Plan de Hospedaje de 2019 del Ayuntamiento de Madrid, no tiene cabida en el presente proyecto de decreto de naturaleza turística autonómica ya que en el articulado del mismo no existe ninguna limitación de carácter retroactivo ni puede ser objeto del mismo el resolver situaciones sobrevenidas de ilegalidad de las VUT producidas como consecuencia de cambios normativos del Ayuntamiento de Madrid.

La competencia urbanística de planeamiento municipal establece el escenario normativo donde, en su caso, una nueva disposición abordaría una posible solución, si es posible, valorando la inclusión de la figura del “Asimilado fuera de ordenación” en los términos planteados.

En relación con este tema, se puede añadir que en los Planes Generales de Ordenación Urbana de algunas ciudades de España se regula la situación de los usos existentes que quedan “fuera de ordenación” por los cambios en la ordenación urbanística municipal.

Es importante traer a colación la sentencia nº 76 del TSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 2ª, de 11 de febrero de 2022 (rec. 107/2021) en la que, siguiendo reiterada doctrina de la misma sala, recuerda que la normativa sectorial siempre ha exigido licencia municipal de actividad para poder prestar el servicio de vivienda de uso turístico y que el Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid lo único que hace es plasmar algo que se recogía en la normativa urbanística:

“Muy recientemente esta Sala y Sección ha declarado (vgr., sentencia de 5 de junio de 2020, recurso 1043/2018) que, tratándose de la actividad de explotación de viviendas de uso turístico, esta actividad no puede incardinarse dentro del uso residencial sino del uso terciario (al tratarse de un servicio consistente en proporcionar al usuario un alojamiento meramente temporal, sin carácter de residencia permanente, artículos 27 y 29 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y artículos 2 y 6 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, que regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid), debiéndose tener en cuenta que el art. 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, somete a licencia municipal la implantación de usos o la modificación de los ya establecidos para el desarrollo de actividades en terrenos, edificios, construcciones o instalaciones o partes de los mismos, aunque lo sea sin ejecución de obras de clase alguna, actividades entre las que se incluye la actividad turística regulada en el Decreto 79/2014”.

En todo caso la figura del «Asimilado fuera de ordenación» tiene encaje en la normativa urbanística, no así en el presente proyecto normativo.

2. Respetar las competencias de los tres niveles de la administración y las comunidades de propietarios. Convendría que la futura norma reconozca, de forma clara, las competencias municipales para imponer límites proporcionados basadas en sus competencias de planeamiento urbanístico. De este modo, convendría:

- a. Fijar cuáles son los límites que los Ayuntamientos pueden imponer y en qué supuestos.
- b. Aclarar que los límites impuestos por los Ayuntamientos o las Comunidades de vecinos no deberían ser retroactivos

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se admite ya que el proyecto de decreto no tiene base competencial para reconocer, fijar o aclarar sobre cómo van a actuar los ayuntamientos estableciendo “límites” al ejercer sus competencias propias en materia de planeamiento urbanístico.

Nuestra regulación contiene los elementos de derecho necesarios de cómo pueden establecer los ayuntamientos limitaciones proporcionadas por razones imperiosas de interés general aplicando criterios objetivos y claros dentro de sus competencias.

Respecto de la retroactividad de los límites se entiende que es suficiente con lo recogido en las disposiciones que los regulan.

6. CAFMADRID (COLEGIO PROFESIONAL ADMINISTRADORES DE FINCAS).

1. En relación con el **artículo 2.4** relativo a la emisión del CIVUT si bien en cumplimiento de la Sentencia 795/2021 de 15 de junio, se ha procedido a suprimir los títulos de «arquitecto y arquitecto técnico» como habilitantes para tener la consideración de técnicos competentes, no se regulan los requisitos mínimos que deben cumplirse para tener la consideración de técnico facultativo competente y, de este modo, poder acreditar que la vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis del decreto.

La ausencia de una regulación mínima puede traer como consecuencia que cualquier persona, aun careciendo de conocimientos técnicos, pueda emitir el CIVUT y dar el visto bueno a una vivienda pese a no cumplir con los requisitos exigidos para ello.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta ya que, conforme se ha expresado anteriormente, no es posible precisar una relación completa y duradera en el tiempo de las titulaciones que puedan dar lugar a considerarse técnico con facultad suficiente.

2. Se sugiere en relación con los **artículos 11.4 y 17.3** relativo a la declaración responsable, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable, deberá aportarse licencia de actividad cuando la normativa urbanística así lo requiera para el inicio de la actividad.

Asimismo, una vez que se proceda a la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, deberá darse traslado a los respectivos ayuntamientos para poder coordinar los datos y, con ello, aumentar el control de ambas administraciones del cumplimiento de la normativa por parte de los titulares de las viviendas de uso turístico y, con ello, evitar que una vivienda de uso turístico que disponga del CIVUT no pueda ser destinada a uso turístico sino cuenta con la preceptiva licencia de actividad.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo, es decir, si la administración pública debe de exigir de forma conjunta la aportación de la declaración responsable y la licencia de actividad, cuando la normativa municipal lo recoja. Esta forma de actuación es incompatible con el régimen jurídico de la declaración responsable que se basa en el control a posteriori.

Hay que tener en cuenta que la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid es voluntaria y no tiene carácter constitutivo o habilitante. Por lo que la forma de controlar que una vivienda de uso turístico que disponga del CIVUT no pueda ser destinada a uso turístico sino cuenta con la preceptiva licencia de actividad es que cuente con el requerimiento correspondiente de la misma en el “control a posteriori” que se hace tras la presentación de la declaración responsable.

Por último, señalar que el mencionado traslado de información del Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid a los ayuntamientos, tiene ya su encaje, sin necesidad de recogerse en el proyecto de decreto, en el principio de colaboración de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. Se sugiere en relación con el **artículo 18.2** relativo a la disponibilidad de un número de teléfono de atención permanente para los usuarios de la vivienda de uso turístico, consideramos necesario que en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal se facilite al presidente o al administrador de fincas un número de teléfono de atención permanente para comunicar al titular de la vivienda las incidencias que puedan causar en el edificio los usuarios de dichas viviendas.

CONTESTACIÓN:

No se admite la propuesta dado que se encuentra fuera del ámbito material de este proyecto reglamentario al referirse al adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal y las relaciones entre los propietarios y los órganos del presidente y administrador, que se regulan en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

4. En relación con el **artículo 18.5** relativo a la obligatoriedad de disponer de un seguro de responsabilidad civil, consideramos necesario que, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, este seguro deberá cubrir, además, los daños causados por los usuarios de las viviendas en los elementos, instalaciones o servicios comunes del edificio.

CONTESTACIÓN:

Valorando la observación en su conjunto, parece más adecuado suprimir el apartado 5 del artículo 18 de este proyecto de decreto, referido a la exigencia del seguro, y añadir un artículo “transversal” en la inminente modificación de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, referido a los “seguros de responsabilidad civil y otras garantías”, que de conformidad con lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se aplica a los prestadores de los servicios turísticos (entre los que se encuentran las empresas turísticas de alojamiento) a los que se refiere la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

Este nuevo artículo mencionado también complementarí­a el apartado g) del artículo 8 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, que recoge entre los derechos de los usuarios turísticos el de tener garantizada en las instalaciones y servicios turísticos la salud y seguridad de su persona y la seguridad de sus bienes en los términos establecidos en la legislación vigente.

5. En relación con el **artículo 18.6 (actual 18.5)** relativo a la información que debe facilitar el titular o representante de la vivienda de uso turístico a los usuarios, consideramos necesario que, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, además sea preceptivo que se informe al usuario de los estatutos y normas de régimen interior de la comunidad con la finalidad de garantizar, entre otras cosas, el buen uso de las instalaciones y servicios comunes así como una buena convivencia entre los usuarios y los residentes del edificio.

CONTESTACIÓN:

En relación con esta propuesta se debe indicar que su contenido ya se encuentra recogido en el actual artículo 5.3.2 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, el cual recoge en el apartado b) que los usuarios están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales y las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las comunidades de propietarios, así como cualquier otra que les resulte de aplicación. A tal efecto, los propietarios de los apartamentos o viviendas turísticas o sus representantes deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

7. COMISIONES OBRERAS DE MADRID.

1. Se solicita la retirada de este Proyecto de Decreto del 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. Y se prepare un decreto actual que cubra todas las necesidades sociales y turísticas, un decreto que cuente con la participación de los agentes sociales implicados, tanto de la actividad turística como de la ciudadanía que está sufriendo la modificación de vivienda residencial en vivienda turística.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se admite, ya que como se puede comprobar en esta MAIN, el procedimiento de elaboración de este proyecto de decreto de modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, cumple con el principio de transparencia, posibilitando el acceso y participación sencillo, universal y actualizado a esta norma y a los documentos propios de su proceso de elaboración, mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Y, además, por el motivo de que está fuera de la competencia autonómica de ordenación de la modalidad alojativa VUT, regular limitaciones a la transformación de viviendas residenciales en viviendas turísticas, dado que es competencia exclusiva municipal al tratarse del “régimen jurídico de los usos del suelo”.

Tomando en cuenta lo anterior, el apartado 10 del artículo 17 de este proyecto de decreto aclara que son los diferentes planes urbanísticos o las ordenanzas municipales las que tienen la capacidad de incluir las exigencias sobre el uso compatible o complementario de la modalidad de viviendas de uso turístico, o bien añadir otras limitaciones sectoriales, respetando en todo caso los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica, y siendo diferentes a las de la ordenación turística autonómica, que se refieren a las condiciones y requisitos para la prestación de esta modalidad de servicio turístico alojativo.

2. Se echan en falta medios y medidas para hacer cumplir la norma. Si como reconocen instituciones de la envergadura del Ayuntamiento de Madrid, el 90% de los Pisos de Uso Turístico son



ilegales por falta de recursos para su registro y control. ¿Cómo, además, van a comprobar que se cumplen los criterios de iluminación y ventilación?

CONTESTACIÓN:

Respecto de los medios y medidas para hacer cumplir la norma señalar que el Decreto 79/2014, de 10 de julio, en su artículo 21, se refiere al régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico, el cual se rige por lo dispuesto en el capítulo II, rubricado «De la disciplina turística» del Título IV rubricado «Del Control de la Calidad», de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

3. Parece inadecuado dejar pasar tres años para la realización de las necesarias reformas, en muchos casos estas modificaciones son inviables. Con esta medida se conseguirá alargar durante 3 años los pisos ilegales, pasado este tiempo veremos si se reforman o no.

CONTESTACIÓN:

La Disposición transitoria única que regula la adaptación, establece en su apartado primero, que los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que han iniciado su actividad mediante la presentación de declaración responsable, dispondrán del plazo de tres años para adaptarse a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 ter y 18. Lo que quiere decir, es que este plazo solo se refiere a los establecimientos que verdaderamente cumplen con la normativa turística y sectorial conforme afirman en su declaración responsable sin que tengan acogida aquellas declaraciones responsables que incurran en falsedad ya que no poseen la presunción de validez al ser contrarias al ordenamiento jurídico.

Respecto del plazo de 3 años para acometer reformas señalar, que se ha tenido en cuenta el mismo plazo que recogen las disposiciones transitorias únicas de adaptación de instalaciones del Decreto 19/2023, de 15 de marzo, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid y del Decreto 48/2023, de 26 de abril, por el que se regula la ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Madrid.

4. Se debería establecer algún mecanismo por el que los propietarios de la vivienda asuman responsabilidades a la hora de dedicar viviendas al uso turístico.

CONTESTACIÓN:

Respecto de las responsabilidades y su mecanismo de asunción por parte de los titulares de las VUT por el ejercicio de esta actividad de hospedaje, hay que señalar que las de carácter turístico se recogen de forma suficiente en el régimen sancionador aplicable, que actualmente se rige por lo dispuesto en el capítulo II, rubricado «De la disciplina turística» del Título IV rubricado «Del Control de la Calidad» de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, al que se remite el Decreto 79/2014, de 10 de julio, en su capítulo IV.

8. AEHM (ASOCIACIÓN EMPRESARIAL HOTELERA) Y CEIM (CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID).

1. Se sugiere la modificación de la definición que se da a las viviendas de uso turístico por el artículo 2, de manera que solo pueda considerarse vivienda de uso turístico aquél inmueble que cuente con un informe previo de compatibilidad urbanística expedido por la autoridad municipal competente, y, en su caso, cuente con el certificado de la Comunidad de Propietarios que permita dicho uso, de manera que se propone la siguiente redacción:

2. Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de vivienda de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, no perteneciendo a un edificio explotado por completo al uso de vivienda turística, se utilicen de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que cuenten con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, y, en su caso con el certificado de la Comunidad de Propietarios donde se encuentren, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. A los efectos de esta definición, se entenderá por edificio dedicado por completo al uso de vivienda turística a toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad económica o social, cuyas viviendas estén dedicadas al uso turístico, independientemente de si pertenecen o no al mismo propietario y se gestionan o no por la misma entidad mercantil.

Además, se sugiere por coherencia sistemática, que en la definición de vivienda de uso turístico deberían incluirse las exclusiones, con la siguiente redacción:

No podrán ser viviendas de uso turístico:

Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.

Las viviendas reconocidas en situación de "asimilado a fuera de ordenación" salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo, si la Administración pública debe exigir de forma conjunta la aportación de la declaración responsable, un informe previo de compatibilidad urbanística expedido por la autoridad municipal competente, y, en su caso, el certificado de la Comunidad de Propietarios que permita dicho uso. Esta forma de actuación es incompatible con el régimen jurídico de la declaración responsable, que se basa en el control a posteriori.

Señalar que el artículo 2 del proyecto de decreto hay que relacionarlo con el artículo 5 del mismo, que establece el deber de cumplir con las normativas sectoriales aplicables a cada materia, entre las que se encuentran la urbanística municipal o la de propiedad horizontal y con el artículo 69.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que entiende como declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que este manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La segunda sugerencia de que en la definición de vivienda de uso turístico se incluyan las exclusiones propuestas no se puede ver reflejada en el texto normativo dado que además de no ofrecer argumento alguno que avale la motivación de la "coherencia sistemática", parece más adecuado se recojan las "limitaciones" de las más destacadas "normas sectoriales" en los apartados 6 (normativa estatal sobre propiedad horizontal), 9 (normativa autonómica régimen de protección pública (VPP)) y 10 (normativa urbanística municipal) en el artículo 17 referido al "régimen jurídico de las VUT", como conjunto de normas que se le aplican, que recoger las

“exclusiones” propuestas en el artículo 2 que regula las definiciones entre las que se encuentra la correspondiente a las viviendas de uso turístico.

2. Se propone la concreción de la definición que se da al “ejercicio habitual” de la actividad turística en el **artículo 2.3**, incluyendo en el texto las siguientes presunciones:

Se presumirá que existe habitualidad cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

- a) Que se ceda para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.
- b) Que se ponga a disposición de los usuarios turísticos por las personas propietarias o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.
- c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando esta se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

CONTESTACIÓN:

Respecto de la propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo ya que la definición del apartado 3 del artículo 2 es clara y precisa al recoger el “elemento concreto” de la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad y el “elemento genérico” de la publicitación por cualquier medio, y así englobar todas las posibilidades existentes en cada momento sin necesidad de incluir una relación más o menos extensa de “presunciones” que acrediten en todos los casos que si se dan las condiciones mencionadas en la presunción exista realmente la “habitualidad”.

3. Se propone la siguiente redacción del **artículo 17.1**, que recoge el régimen jurídico de las Viviendas de Uso Turístico:

1. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el artículo 2.4 y en el artículo 17 bis de este decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación.

La declaración responsable contendrá el pronunciamiento expreso sobre los siguientes extremos:

- a) Que ostenta la disponibilidad de la vivienda o viviendas para su dedicación al uso turístico y la documentación que lo acredita según el caso (escritura de propiedad del inmueble, contrato de arrendamiento, autorización para la gestión entre persona propietaria y empresa, u otro título válido a estos efectos).
- b) Que la vivienda o viviendas disponen de los requisitos exigidos por la normativa para su clasificación en la categoría y capacidad comunicada, y que tales requisitos se mantendrán durante la vigencia de la actividad.
- c) Que dispone del informe municipal favorable de compatibilidad urbanística que permita el uso turístico.
- d) Que dispone de licencia de ocupación de la vivienda.
- e) Que cuenta con la autorización para el ejercicio de actividad de la Comunidad de Propietarios
- f) Que dispone de un seguro de responsabilidad civil u otra garantía equivalente para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocarse en el desarrollo de la actividad”.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo dado que en la misma se considera de forma errónea que la Administración pública debe de “garantizar” de forma

“previa” que se preste el servicio alojativo, velando por el cumplimiento de determinados requisitos administrativos y urbanísticos. Esta forma de actuación es incompatible con el régimen jurídico de la declaración responsable que se base en el control a posteriori.

No obstante y respecto a lo mencionado en la propuesta de que la VUT cuenta con la autorización para el ejercicio de actividad de la Comunidad de Propietarios indicar que la reciente Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en su Disposición final cuarta, modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal respecto a las viviendas de uso turístico lo que ha hecho que se incorpore esta mencionada autorización tanto en la parte expositiva como en el apartado 1 del artículo 17 ter de la parte dispositiva del texto normativo.

4. Se propone completar el **apartado 5 del artículo 18** con la siguiente redacción:

La cuantía mínima del capital asegurado se determinará en función de las plazas máximas admisibles en el alojamiento contemplado en la declaración responsable, no podrá tener franquicia y será:

Hasta 25 plazas: 150.000 euros

Hasta 50 plazas: 300.000 euros

Hasta 100 plazas: 400.000 euros

Hasta 200 plazas: 500.000 euros

Hasta 300 plazas: 600.000 euros

Hasta 500 plazas: 750.000 euros

Hasta 700 plazas: 900.000 euros

Hasta 1000 plazas: 1.000.000 euros

Hasta 1.500 plazas: 1.200.000 euros

Hasta 5.000 plazas: 1.800.000 euros

A partir de 5.000 plazas: 2.000.000 euros

La persona titular del alojamiento turístico deberá tener en su poder, durante todo el desarrollo de su actividad, la justificación documental de su suscripción, a fin de ponerla a disposición de la administración turística competente, cuando esta se la requiera

Lo anterior evita la proliferación de seguros de diferente cobertura que terminen, tras la praxis diaria, por quedar configurados en algún tipo de seguro "mínimo" o "estándar" que finalmente se aplique por parte de todos los empresarios o propietarios que comercializan este tipo de viviendas, ello **sin una consideración pormenorizada del número de plazas, lo cual, evidentemente, aumenta los riesgos y los daños económicos a ser cubiertos por la correspondiente póliza.**

CONTESTACIÓN:

Valorando la observación en su conjunto, parece más adecuado suprimir el apartado 5 del artículo 18 de este proyecto de decreto y añadir un artículo “transversal” en la inminente modificación de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, referido a los “seguros de responsabilidad civil y otras garantías”, que de conformidad con lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se aplica a los prestadores de los servicios turísticos (entre los que se encuentran las empresas turísticas de alojamiento) a los que se refiere la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

Este nuevo artículo mencionado también complementaría el apartado g) del artículo 8 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, que recoge entre los derechos de los usuarios turísticos el de tener

garantizada en las instalaciones y servicios turísticos la salud y seguridad de su persona y la seguridad de sus bienes en los términos establecidos en la legislación vigente.

5. Se propone modificar la redacción de los **artículos 5 y 19** ya que a diferencia de lo que ocurre con 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, cuyo Título II establece con **detalle el conjunto de derechos y deberes que tienen los usuarios de esta modalidad de alojamiento turístico, el Decreto 79/2014** solo cuenta con un artículo, el 5, de aplicación tanto a los apartamentos turísticos como a las viviendas de uso turístico, y el artículo 19, referido al régimen de precios.

Debería aprovecharse la modificación para incluir una regulación similar de manera que esta modalidad de alojamiento turístico cuente con los mismos derechos y obligaciones en este ámbito que los establecimientos hoteleros.

Se propone esta redacción:

Las personas titulares de la explotación estarán obligadas a entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:

1. Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
2. Identificación de la vivienda y de su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía. [sic].
3. Identificación de la persona usuaria.
4. Número de personas alojadas.
5. Fecha de entrada y salida.
6. Precio del servicio contratado y fecha de pago.

Las personas titulares de la explotación que, de acuerdo con la normativa fiscal, tengan la obligación de emitir factura, deberán cumplir con los requisitos que les resulte de aplicación.

Las personas titulares de la explotación deberán informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

Sobre el **pago de precio**, debe especificarse lo siguiente:

Los usuarios turísticos deberán abonar el precio correspondiente a los servicios utilizados en el lugar y tiempo convenido con los titulares de la explotación, y previa presentación de la factura, sin que en ningún caso la formulación de reclamación exima del citado pago.

A falta de acuerdo expreso se entenderá que el pago debe efectuarlo en el mismo establecimiento y en el momento en que le fuese presentado al cobro la factura.

El pago del precio se efectuará, de conformidad con la normativa aplicable, en efectivo, con tarjeta de crédito o débito, o por cualquier otro medio válido de pago cuya utilización haya sido admitida por el titular de la explotación.

Finalmente, **el régimen de reservas** debe completarse como sigue:

El régimen de reservas y anulaciones vendrá determinado por el acuerdo entre las partes, debiendo constar expresamente la aceptación, por parte del cliente, de las condiciones pactadas. El incumplimiento de las condiciones pactadas y, en todo caso, la reserva

confirmada de plazas en número superior a las disponibles, se considerará como infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo dado que el contenido redactado de los “justificantes de pago”, el “pago del precio” y el “régimen de reservas” es más propio de los establecimientos hoteleros, por lo que no se considera conveniente su transposición como se sugiere.

Se debe recordar que el artículo 5 del vigente decreto recoge, respecto a los derechos y deberes de los usuarios, los enumerados en los artículos 8 y 9 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid (LOTSM) que se aplican a los usuarios turísticos en general.

6. **En relación con el servicio wifi gratuito**, uno de los servicios que **más se publicitaron con el nuevo decreto que regula la actividad de los establecimientos hoteleros**, Decreto 19/2023, de 15 de marzo, fue el de que, desde su entrada en vigor, todos los establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid deberían contar con servicio **wifi gratuito en todas sus dependencias**, sin importar categoría o clasificación.

Esto **no ocurre en el caso del Decreto 79/2014, donde el wifi solo se contempla para los apartamentos turísticos**, y no se especifica que este servicio va junto con la tarifa abonada por parte del cliente.

Por tanto, para que este **tipo de alojamientos turísticos estén sometidos a las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros** proponemos la adición de un artículo de aplicación tanto a los apartamentos turísticos como a las viviendas de uso turístico **para que este tipo de alojamiento también cuente con servicio de WIFI obligatorio y gratuito**, con el siguiente contenido:

En todos los apartamentos turísticos con independencia de su clasificación, como en las viviendas de uso turístico es un requisito mínimo obligatorio el servicio wifi en todas sus dependencias al que los clientes podrán acceder de forma gratuita.

CONTESTACIÓN:

La introducción de nuevos requisitos para las VUT a través de la modificación del decreto actual tiene que ser muy cuidadosa. Ya se ha planteado respecto al Decreto 79/2014, de 10 de julio, en el año 2023 un EU Pilot 2023/10440 - marco jurídico aplicable a los alquileres de alojamiento de corta duración en España- (aclaración sobre posición jurídica) por la Comisión Europea sobre el CIVUT (Certificado de idoneidad de viviendas de uso turístico) en el que preguntaba si también se exigía en los alquileres de larga duración (no turístico) a pesar de que había informado favorablemente en su momento en el procedimiento de elaboración del Decreto mencionado.

En consecuencia, esta propuesta se admite parcialmente al estimar adecuado incluir en la nueva redacción del artículo 10 referente a los apartamentos turísticos de una llave, el requisito de la conexión a medios telemáticos (acceso inalámbrico a internet wifi) y así el mismo ser genérico en todas sus categorías.

7. Se propone la modificación del **artículo 17 apartado 7** que regula el Régimen jurídico, ya que consideran que **para aquellas viviendas de uso turístico que se encuentren en edificios de uso**



exclusivo debe aplicarse la normativa para apartamentos turísticos. Lo contrario implicaría la existencia de una asimetría normativa entre dos formas de alojamiento que no competirían en igualdad de condiciones, al ser la ubicación en edificios de uso exclusivo una característica propia y exclusiva de los apartamentos turísticos, que también se ven expuestos a un cumplimiento normativo mucho más exigente en materia de accesibilidad, servicios adicionales, climatización o accesibilidad para personas de movilidad reducida, entre otras, en clara diferenciación con respecto a las viviendas de uso turístico.

Se propone esta redacción:

[...]

7. Para las viviendas de uso turístico implantadas en edificios de uso exclusivo, será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos.

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo dado que el concepto urbanístico municipal de edificio completo o exclusivo, es compatible con la normativa turística autonómica salvo en el supuesto que se recoge en el artículo 17 del vigente 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 que establece que si el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del 100% perteneciente al mismo propietario (titular de la actividad de alojamiento turístico según la redacción del proyecto de decreto de modificación del actual) le será de aplicación la normativa para “apartamentos turísticos”.

El artículo 2 del Decreto 79/2014 de 10 de julio, considera que son “apartamentos turísticos” los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y que cumplan con el principio de unidad de explotación.

Y respecto a su composición el artículo 8.1 del Decreto 79/2014 de 10 de julio, establece que los apartamentos turísticos estarán ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo, debiendo cumplir los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este Decreto.

8. Se propone la siguiente modificación al **apartado 5 del artículo 18**, en materia de requisitos mínimos y condiciones, ya que consideran que debe explicitarse que **la cuantía del seguro debe ser acorde al número de plazas de alojamiento contempladas en la declaración responsable**, con el objetivo de garantizar la correcta protección de las personas alojadas, por lo que proponen la siguiente adición al artículo que quedaría redactado como sigue:

5. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad. **La cuantía de este seguro deberá ser acorde a las plazas máximas del alojamiento, según lo contemplado en la declaración responsable.**

CONTESTACIÓN:

Valorando la observación en su conjunto, parece más adecuado suprimir el apartado 5 del artículo 18 de este proyecto de decreto y añadir un artículo “transversal” en la inminente modificación de la Ley



1/1999, de 12 de marzo, referido a los “seguros de responsabilidad civil y otras garantías”, que de conformidad con lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se aplica a los prestadores de los servicios turísticos (entre los que se encuentran las empresas turísticas de alojamiento) a los que se refiere la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

Este nuevo artículo mencionado también complementaría el apartado g) del artículo 8 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, que recoge entre los derechos de los usuarios turísticos el de tener garantizada en las instalaciones y servicios turísticos la salud y seguridad de su persona y la seguridad de sus bienes en los términos establecidos en la legislación vigente.

9. Se propone la modificación de la **Disposición final primera** referida a la Habilitación normativa, para aplicar un régimen sancionador que refleja la realidad actual del sector turístico de la Comunidad de Madrid, que quedaría redactada como sigue:

*Se habilita al titular de la consejería competente en materia de Turismo **para desarrollar en el plazo máximo de un año, el Régimen Sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico, así como para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la regulación de cuestiones secundarias, operativas y no integrantes del núcleo esencial de este decreto**».*

CONTESTACIÓN:

La propuesta no se puede ver reflejada en el texto normativo dado que:

El artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, atribuye a los consejeros el ejercicio de la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones y según el criterio que viene sosteniendo la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, 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”.

Además, se debe señalar que entendemos suficiente con que el régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico sea el que actualmente se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del Título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, al que se remite el Decreto 79/2014, de 10 de julio, en su capítulo IV.

9. MADRID ALOJA.

1. Se sugiere retrotraer las actuaciones y elaborar el trámite “preceptivo” de consulta pública previa. De manera subsidiaria, se sugiere que la MAIN definitiva cuente con un razonamiento más extenso que justifique la no realización de este trámite preceptivo, ya que no se puede entender que la modificación prácticamente al completo de los artículos 10, 17 y 18 del decreto vigente pueda ser considerando un “ajuste técnico” o una modificación con carácter accesorio.

CONTESTACIÓN:

No se admite la sugerencia por lo ya suficientemente argumentado en la MAIN sobre los supuestos del artículo 5.4.d) y e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general

en la Comunidad de Madrid, para prescindir de este trámite de consulta pública, ya que no impone obligaciones relevantes para sus destinatarios y regula aspectos parciales de una materia, al tener este proyecto de decreto 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 accesoria, algunos ajustes técnicos en su articulado.

En todo caso, lo más relevante, a estos efectos, es que el proyecto se ha sometido por dos ocasiones al trámite de información y audiencia públicas, garantizando sobradamente la participación ciudadana, tomando como punto de partida un texto elaborado por la Administración pública.

2. Se sugiere realizar un **análisis exhaustivo del impacto que va a tener esta norma en la economía madrileña** y de la competencia en el mercado.

Se obvia en la MAIN lo siguiente:

- el efecto económico que va a generar la norma al exigir la adaptación de parte del inventario de unidades alojativas.
- el efecto que va a tener en la cadena de proveedores y en la cadena de valor del sector de apartamentos y viviendas de uso turístico.
- los efectos en los precios y ADRs⁹ (tarifa media diaria) de los sectores afectados. Un aumento de los estándares de calidad del servicio debería suponer un aumento en el precio de este.
- la repercusión que los propietarios y/o titulares de la actividad puedan realizar en el precio de sus reservas para compensar los gastos derivados de la adaptación a la normativa.
- el número de operadores que podrían abandonar el mercado dada la inseguridad jurídica que rodea al sector VUTs y las escasas garantías se puedan rentabilizar las inversiones para adaptar a los nuevos requisitos en un escenario en el que es previsible que en el corto plazo las comunidades puedan prohibir la actividad económica sin que sea necesaria la unanimidad, como hasta ahora.
- el establecimiento de un promedio de gasto que deberá realizar un operador que actuará con los requisitos mínimos exigibles antes de la elaboración de este proyecto de decreto.

Todo esto son cuestiones que deberían incorporarse adecuadamente a la MAIN. Sin una cuantificación y valoración económica de las medidas es prácticamente imposible determinar que las medidas exigidas son las menos gravosas y/o proporcionales al contexto económico de la Región de Madrid.

Según el informe del director general de Economía de la Comunidad de Madrid, el proyecto “no prevé la norma la compatibilidad del uso turístico y residencial”. Parece razonable considerar que, de ser así, muchos operadores quieran preservar el uso residencial de la vivienda. Esto supondría una expulsión del mercado de alquiler turístico reduciendo notoriamente el número de inmuebles destinados a uso turístico y reduciéndose por ende los porcentajes de contribución turística a la economía madrileña. Supondría también una reducción del empleo generado por esta industria que tampoco ha sido cuantificado en la MAIN (a diferencia del de apartamentos turísticos). En definitiva, una reducción de la contribución de este sector a la economía y al PIB de la Comunidad de Madrid.

Parece acreditado que la norma va a tener un efecto considerable en la economía madrileña. Por ello, se insta a que se realice la pertinente evaluación económica de las medidas, de los nuevos requisitos y del impacto que el decreto tendría en la economía.

CONTESTACIÓN:

No se estima la sugerencia ya que la aprobación de este proyecto de decreto no afectará de forma considerable a la economía, dado que los posibles ajustes a realizar son reducidos económicamente, como por ejemplo el requisito mínimo de un sistema de oscurecimiento temporal de los dormitorios y salón comedor, y en algunos casos inexistentes, como las referencias a ventilación o iluminación, al ser ya exigidos por su normativa sectorial. Además, no tendrá efectos sobre la competencia en el mercado, pues, no se toma ninguna medida que incremente las barreras de entrada ni crea nuevas restricciones que obligue a los operadores puedan a tener que competir.

No obstante, sí es posible que el proyecto normativo, con los objetivos mencionados en la MAIN de incluir 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, pueda generar un efecto indirecto positivo, en la medida que se convierta en el instrumento que mejore “la seguridad jurídica” necesaria para crear un marco normativo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y la estabilidad y certidumbre (en la actualidad tan necesarias en esta materia), que permita la toma, más ágil, de decisiones ajustadas a derecho por parte de las personas y empresas a los que se destina.

3. Se sugiere realizar un **análisis exhaustivo del impacto que va a tener esta norma en las “limitaciones” a actividades económicas**, la competencia entre subsectores competitivos del alojamiento turístico, la competencia de los apartamentos y VUT de la Comunidad de Madrid con respecto al resto de la nación y de la Unión Europea.

CONTESTACIÓN:

No se estima la sugerencia ya que la misma se basa en la inexacta afirmación de que gran parte del contenido del articulado, como por ejemplo el mecanismo de limitación con el que se faculta a las corporaciones locales, puede incurrir en efectos sobre la competencia. Y esa inexactitud viene dada en el apartado 10 del artículo 17 del proyecto de decreto, que no concede una “nueva habilitación” a los ayuntamientos, ya que solo “enfatisa” la capacidad limitativa a las viviendas de uso turístico que tienen estos con su planeamiento urbanístico u ordenanzas municipales, respetando los límites que la normativa establece y la jurisprudencia recoge.

Y respecto del impacto de la competencia nos remitimos a lo contestado en la sugerencia anterior.

4. **No se justifica la inclusión de los nuevos requisitos en los artículos 10, 17 y 18.** Se sugiere que la MAIN definitiva introduzca los **elementos de juicio, razonamiento y valoración por la cual se concluye que las medidas, requisitos y exigencias del proyecto de decreto son óptimas, idóneas, necesarias y proporcionales.**

Esta sugerencia se apoya en los siguientes párrafos (xiv) y (viii) del apartado 3.3.2 del Informe emitido por la Oficina de Calidad Normativa:

(xiv) En el **artículo 18.4.c)**, como novedad frente a la regulación vigente, se eleva de diez a doce metros cuadrados útiles adicionales el espacio en una pieza habitable para permitir el alojamiento de dos personas más de las previstas en los artículos 18.4.a) y b). Se sugiere que se mencione y justifique dicha modificación en la MAIN, en la que no se incluye ahora ninguna referencia a dicha circunstancia.



CONTESTACIÓN:

No es cierto que falte la justificación de este requisito ya que en la MAIN actual se encuentra la siguiente contestación: Elevar el requisito de habitabilidad de diez a doce metros cuadrados útiles adicionales del artículo 18.4.c) del proyecto de decreto se justifica en establecer una ratio que mejore la calidad y confortabilidad alojativa del establecimiento.

Para ello se han tenido en cuenta las nuevas normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), publicadas el 27 de noviembre de 2023 en el BOCM, donde se incorpora un programa mínimo de vivienda que aumenta la superficie mínima útil de la misma. Señalar que el PGOUM, a las viviendas de uso turístico, las clasifica como uso terciario, tipo hospedaje, y las obliga a cumplir con las condiciones establecidas para las «viviendas» en la sección primera del capítulo 7.3 del mencionado plan, concretamente en el artículo 7.3.3.

Con esta novedad se fortalece el derecho de los usuarios de estos establecimientos a recibir el servicio turístico de alojamiento en unos niveles de calidad proporcionados con el mismo, conforme al artículo 8.d) de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. Además, teniendo en cuenta el artículo 4.1.a) de la mencionada norma, se consigue el favorecer el desarrollo y la competitividad de la actividad empresarial potenciando la calidad de este servicio turístico.

(viii) En los numerosos preceptos de la redacción de los **artículos 10, 17 y 18** en los que se utiliza, se sugiere definir con mayor precisión el concepto de «**huecos que permitan [su] adecuada iluminación y ventilación**», configurado actualmente sin unos perfiles bien definidos

CONTESTACIÓN:

No es cierto que falte la justificación de este requisito ya que en la MAIN actual se da la siguiente contestación: Se atiende la observación en el sentido de no hacer referencia al concepto de «hueco» como se realiza en las normas autonómicas mencionadas.

También se sugiere revisar el empleo de conceptos jurídicos indeterminados y redacciones que puedan resultar vagas o ambiguas.

CONTESTACIÓN:

Respecto de esta sugerencia de revisión, señalar que es solo genérica y que se han tenido en cuenta, en los términos que se pueden ver en la MAIN, las observaciones en materia de calidad normativa y directrices de técnica normativa del Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

5. Se sugiere modificar el **término “propietarios”** por el de “titular de la actividad”, en el proyecto de decreto en su artículo único, apartado “Uno” referido a la definición de apartamento turístico.

CONTESTACIÓN:

Esta sugerencia ya se ha atendido en el proyecto de decreto.

6. **Respecto al carácter mínimo y objetivo de los requisitos del artículo 18 proyectado** en las referencias a las camas, se dan medidas exactas que podrían excluir a aquellas de mayores dimensiones.

Se sugiere esta nueva redacción para el párrafo segundo de la **letra a) del apartado 1 del artículo 18:**

Estarán dotadas de dos camas individuales de, al menos, 0,8 × 1,9 m, o una doble de, al menos, 1,35 × 1,9 m, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.

Se apoya esta consideración en el párrafo (ix) del apartado 3.3.2 del Informe emitido por la Oficina de Calidad Normativa referenciado con anterioridad.

CONTESTACIÓN:

Se debe señalar que, en la última versión de la MAIN, la mencionada sugerencia de la Oficina de Calidad Normativa referida a especificar si las dimensiones de las camas que se incluyen en los artículos 10, 17 y 18 son medidas exactas o mínimas, tuvo como contestación que se atendía a la observación añadiendo «como mínimo» en los correspondientes apartados, con el mismo criterio utilizado en la redacción del reciente 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.

7. El proyecto de decreto, en su artículo único, establece en su **apartado “cuatro” los documentos que han de acompañar a la declaración responsable y al CIVUT antes del inicio de la prestación de la actividad.** Vista la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 794/2021 no se discute la necesidad de presentar el CIVUT en sí, ni de su consideración de carga administrativa innecesaria. Se sugiere, por el contrario, evitar que el administrado/titular de la actividad deba de soportar la carga de otros documentos cuando estos ya se encuentran a disposición de las administraciones públicas.

Se sugiere esta nueva redacción para el apartado “cuatro” del artículo único en lo que refiere al **apartado 1 del artículo 17:**

1. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el artículo 2.4 y en el artículo 17 bis de este decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación, salvo que estos obraren en poder de la Administración Pública.

CONTESTACIÓN:

No se admite la sugerencia dado que es innecesario incorporar al apartado mencionado el texto “...salvo que estos obraren en poder de la Administración pública.” para garantizar el efectivo cumplimiento del artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, norma de rango superior al reglamentario que forma parte de nuestro ordenamiento jurídico.

8. El proyecto de decreto en su artículo único establece en su apartado “cuatro” la redacción del nuevo **artículo 17. En su apartado 8 (actual 9)**, se prohíbe destinar a uso turístico las viviendas sometidas al régimen de protección oficial.

Para que pueda ser blindado el contenido de esta disposición en la normativa se sugiere una mayor justificación en la MAIN en lo relativo a los tres meses anuales en los que una VPO puede estar

desocupada por su propietario. De lo contrario podría ser desproporcionada la prohibición y provocar efectos no deseados ni por la Administración ni por esta Asociación.

Se sugiere evitar cualquier tipo de interpretación y justificar más extensamente en la MAIN definitiva la incompatibilidad total y absoluta del destino turístico que se le pueda dar a una VPO.

Se sugiere, adicionalmente, valorar la inclusión del contenido de este articulado en la modificación más próxima de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. De esta manera se podrá elevar el rango de protección de la disposición al de una norma con rango de Ley.

CONTESTACIÓN:

No se admite la sugerencia dado que la prohibición del apartado 9 (actual 10) del artículo 17 se recoge de una forma clara y concisa, lo que hace que sea suficiente la mención textual en la MAIN del contenido del artículo 7 Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que establece lo siguiente:

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.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda

Respecto a la sugerencia adicional se entiende que la valoración de la inclusión del contenido de este articulado en la modificación más próxima de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid tendría que plantearse en el procedimiento de aprobación de la modificación de esta disposición legal que se prevé iniciar en el próximo año 2025.

9. Se propone eliminar el **artículo 17, apartado 9 (actual 10)** por no estar suficientemente justificado. Se propone eliminar cualquier cesión o habilitación por la cual las corporaciones locales puedan restringir por periodos o temporalmente el destino a uso turístico de una vivienda.

Dotar a los ayuntamientos de esta potestad, al margen de que deban ellos justificar y razonar las medidas que ocupen, puede efectivamente suponer toda una barrera de entrada al desempeño de actividades económicas. La justificación señalada en la MAIN es insuficiente y no parece adecuado argumentar que el razonamiento de la adecuación a los principios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad deba únicamente ser elaborado por la corporación local que aplique la disposición. La Administración Pública que les faculta a realizar este tipo de limitaciones debería adecuadamente motivar a qué se debe esa cesión y si es conforme con lo dispuesto en la Ley 20/2013.

Se sugiere que, tras haber justificado adecuadamente este mecanismo en la MAIN, y de mantenerse el articulado, se añada que es únicamente a través de esos instrumentos (planes urbanísticos y/o ordenanzas mecanismos) las vías para aplicar la facultad habilitada por la propuesta de artículo 17.9. Recalamos que no es una cuestión menor ya que, de lo contrario, se puede generar una alta

conflictividad judicial. Para evitar esa alta litigiosidad y la reducción de los recursos materiales y personales de los ayuntamientos de la CAM sugerimos especificar adecuadamente en el articulado – y no solo en la exposición de motivos- las dos figuras a través de la cual las corporaciones locales podrán aplicar esta habilitación.

Subsidiariamente, se propone sustituir la redacción por:

“9. Los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias y aplicando criterios objetivos y claros, podrán, **a través de las ordenanzas municipales o planes urbanísticos**, establecer limitaciones proporcionadas por razón imperiosa de interés general, en lo referente al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, al ámbito, la zona, o el sector”.

CONTESTACIÓN:

No se acepta la proposición dado que como ya viene recogido en la MAIN la justificación de mantener el apartado 9 (actual 10) del artículo 17, es el “recalcar” sin “habilitar”, dado que no crea una nueva autorización, la competencia municipal en esta materia toda vez que es el planeamiento urbanístico el que determina la ordenación urbanística. Además, el Tribunal Supremo ha señalado, por todas, en su Sentencia 1-550/2020, 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 respecto a la propuesta alternativa de un nuevo texto donde se recoja de forma expresa que los instrumentos de planeamiento son los planes urbanísticos y ordenanzas, se entiende suficiente con mencionar reiteradamente en la MAIN que son el 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.

10. Se sugiere eliminar del proyecto de decreto el **artículo 17, apartado 5 (actual 17 ter)**, dada inseguridad jurídica que genera.

Este apartado viene a regular la prohibición de destinar a uso turístico aquellas viviendas en las que las comunidades de vecinos veten las VUT mediante prohibición expresa – o genérica de actividades económicas – en sus estatutos.

Subsidiariamente se sugiere formular la redacción del apartado incluyendo un nuevo párrafo que excluya del ámbito de aplicación del artículo a las VUT que hubieran iniciado legalmente su actividad con carácter previo a la prohibición estatutaria de la comunidad de vecinos:

5. *Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico podrá limitarse o condicionarse en los términos establecidos en la referida ley e incluso prohibirse en aquellos inmuebles cuyos estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico o genérica para la actividad económica.*

No quedarán sujetas a la prohibición estatutaria, ni al párrafo anterior, aquellas viviendas de uso turístico que hubieran iniciado su actividad con anterioridad a la prohibición estatutaria, si estas cumplieran con la normativa sectorial y urbanística de aplicación.

CONTESTACIÓN:

No se acepta la sugerencia por entender que en la actualidad se hace necesario que se recoja esta prohibición para dar una mayor seguridad jurídica tras las sentencias del Tribunal Supremo números 1232/2024 y 1233/2024, ambas de 3 de octubre, que han declarado que las comunidades de propietarios pueden prohibir la actividad de alquileres turísticos mediante acuerdo adoptado por la mayoría cualificada de las tres quintas partes del número de propietarios y cuotas de participación impuestas por la ley, que respeta la regla de la proporcionalidad de la medida en cuanto a los intereses en conflicto.

Además, se destaca que se ha incorporado en la parte expositiva del proyecto de decreto un párrafo referido a la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que en su Disposición final cuarta ha modificado la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal con la finalidad de que cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas a su régimen su destino podrá además de limitarse o condicionarse el prohibirse o aprobarse, en este último caso, a solicitud del propietario de la vivienda de uso turístico que quiera realizar el ejercicio de esta actividad. Estos acuerdos de las comunidades de propietarios no tendrán efectos retroactivos.

Tampoco se acepta la propuesta subsidiaria de inclusión del mencionado párrafo al comprender que no es necesaria ya que de los efectos de la retroactividad de la prohibición expresa tiene que encontrarse en su adecuado ámbito normativo que no es el de este proyecto de decreto sino como viene recogido de forma expresa en el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

11. Se sugiere ampliar dos años más (un total de 5 años) el régimen transitorio recogido en el proyecto de decreto en su artículo único, en su nueva **disposición transitoria única**.

Se sugiere acumulativamente establecer un inciso en el apartado segundo de la disposición transitoria única para evitar su aplicación en VUTs y apartamentos turísticos que hubieran iniciado las obras a las que se refiere el apartado con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto de decreto.

Se sugiere por tanto la adopción de esta nueva redacción:

1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que han iniciado su actividad mediante la presentación de declaración responsable, dispondrán del plazo de cinco años para adaptarse a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 bis y 18.

2. El plazo de adaptación establecido en el párrafo anterior no será de aplicación en los supuestos en los que el establecimiento proceda a la reforma sustancial de sus instalaciones con anterioridad a la finalización del mismo, en los que le será inmediatamente exigible lo previsto en este decreto, salvo que las obras se hubieran iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

CONTESTACIÓN:

No se acepta la sugerencia por entender que el plazo de tres años es tiempo suficiente para realizar las adaptaciones a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 quáter y 18 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, cuyas nuevas exigencias son de carácter menor, como se puede ver en la parte expositiva del proyecto de decreto y en esta MAIN.

La sugerencia acumulativa no se acepta dado que el supuesto que plantea se encuentra fuera del apartado dos de esta disposición transitoria única, que se refiere a reformas sustanciales que se acometan desde la entrada en vigor del nuevo decreto y por lo tanto se conocen los nuevos requisitos, lo que hace razonable que les sea inmediatamente exigible lo previsto en este decreto.

12. Se sugiere incorporar una nueva **disposición transitoria segunda** del siguiente literal:

Se habilita a las corporaciones locales para que en el plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor de este Decreto se establezca, en su caso, el régimen al que quedarán sometidas aquellas viviendas de uso turístico que con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 29/2019, de 9 de abril, 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, fueran conformes a la normativa sectorial de aplicación.

Son numerosas las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid que se encuentran en una situación de ilegalidad sobrevenida como consecuencia de inadecuadas regulaciones llevadas a cabo por corporaciones municipales. De este modo, viviendas de uso turístico que eran legales al no existir previsión urbanística de aplicación, dejaron de serlo, contradiciendo la norma sectorial de la propia Comunidad de Madrid, como consecuencia de la implantación de planes urbanísticos con disposiciones retroactivas y de difícil encaje legal, dadas las previsiones de imposible cumplimiento al que se sometía a la modalidad alojativa en cuestión.

Supone la tramitación de este proyecto de decreto una oportunidad para conocer una valoración específica sobre la situación de estas viviendas turísticas declaradas ilegales de manera sobrevenida. Merece la pena señalar que esta disposición transitoria segunda solo alcanzaría a aquellas viviendas de uso turístico que no contaran con ningún régimen de implantación urbanístico antes del 1 de enero de 2019, y que hubieran presentado su Declaración Responsable al cumplir con la única normativa que entonces les era de aplicación, la sectorial.

No supone esta una legalización ad hoc de estas viviendas que fueron declaradas ilegales de manera sobrevenida y sin respaldo jurídico, sino que supone una habilitación que faculta a las corporaciones locales para revisar el efecto de la grave y extraordinaria lesión de los intereses de operadores económicos que de buena fe confiaron las administraciones públicas madrileñas.

CONTESTACIÓN:

No se acepta la sugerencia por entender que el contenido de la misma es urbanístico y no tiene encaje en el proyecto de decreto cuyo objeto es el turístico.

13. Se sugiere eliminar el **párrafo vigesimocuarto (actual vigesimosexto)** de la exposición de motivos ya que no ha quedado acreditado que se hayan valorado otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Y se propone se justifique la decisión por la que se ha rechazado valorar la redacción de una normativa nueva.

La MAIN no contiene referencia alguna a la valoración o descarte de siquiera otras medidas alternativas. La MAIN tampoco contiene justificación acerca de la proporcionalidad, idoneidad y menor restricción de las disposiciones que conforman el proyecto de decreto.

La MAIN definitiva deberá adecuadamente motivar la ausencia de las justificaciones pertinentes o

incorporarlas en su caso.

CONTESTACIÓN:

No se aceptan la sugerencia referente al párrafo vigesimocuarto (actual vigesimosexto) de la exposición de motivos dado que no se da argumento alguno a sus afirmaciones de no acreditación. Por lo que no se ve desvirtuado lo que se recoge en el proyecto de decreto y en esta MAIN, máxime cuando para la elaboración del mismo se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, que no han puesto observación alguna sobre este asunto.

Y respecto a la propuesta mencionada con anterioridad señalar que en la ficha de resumen ejecutivo de esta MAIN se recoge en las “principales alternativas consideradas” que se ha considerado hacer un proyecto normativo nuevo, pero a la vista de los artículos que se pretendía modificar, se considera suficiente con llevar a cabo la modificación normativa.

Además, se añade a la MAIN en el punto II. Fines, objetivos, oportunidad y legalidad de la propuesta”, el siguiente apartado:

2. Principales alternativas consideradas.

En cuanto a las posibilidades de realizar un proyecto de decreto que derogue el Decreto 79/2014, de 10 de julio, o la de su reforma parcial, se valora la segunda opción como la más adecuada por los siguientes motivos:

- La modificación del Decreto 79/ 2014, de 10 de julio, se estima suficiente para actualizar y adaptar el texto normativo existente a las novedades económicas, sociales, tecnológicas y regulatorias que se han producido en el sector turístico desde su última reforma.
- El proyecto de decreto se considera que tiene en cuenta los aspectos de técnica normativa.

14. Se sugiere recoger en la MAIN una suficiente **justificación de la reducción de cargas administrativas** que soporta la nueva redacción de los artículos 11 y 17 respecto a la obligatoriedad de los interesados de relacionarse exclusivamente con la administración a través de medios electrónicos. Se sugiere por tanto esta nueva redacción en lo que refiere al **apartado 1 del artículo 17:**

Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el artículo 2.4 y en el artículo 17 bis de este decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación, **salvo que estos obraren en poder de la Administración Pública.**

CONTESTACIÓN:

No se acepta la sugerencia dado que, conforme a los criterios fijados en el anexo V de la guía metodológica para la realización de la MAIN (Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009) y en el documento de 18 de noviembre de 2009, Método simplificado de medición de cargas administrativas y de su reducción. Sistema compartido de las Administraciones Públicas, la reducción de cargas administrativas, en el apartado 1 de los artículos 11 y 17 se produce respecto de la medición del factor del “Coste unitario” que pasa de 80 euros (presentación de una solicitud presencialmente) a los 2 euros (presentación de

una solicitud electrónicamente).

En suma, y a partir de lo expuesto, el «coste unitario» para cada persona física titular de VUT por presentar ante la Dirección General de Turismo y Hostelería, una solicitud electrónica en vez de presencial sería la diferencia entre los valores de ambas: $80 \text{ €} - 2 \text{ €} = 78 \text{ €}$ de ahorro.

15. Se determina que a través de resolución del titular de la dirección general competente en materia de Cultura se podrán declarar circunstancias como la inexactitud, falsedad, omisión de datos consignados en la declaración responsable. **Se propone especificar que esa resolución solo puede afectar a aquellos parámetros de la declaración responsable en los que esa dirección general sea competente para investigar y sancionar.**

El titular de la dirección general con competencias autonómicas carece de facultades para investigar la certeza de lo manifestado por el interesado en lo que refiere al cumplimiento de los requisitos municipales. A juicio de esta asociación, es imprescindible separar los ámbitos de actuación de cada una de las administraciones vinculadas a esta actividad. Por ello, **solo se concibe que una vivienda pueda ser dada de baja del registro por incumplimiento de normativa municipal tras la apertura de un procedimiento de disciplina urbanística que devenga en una resolución firme emitida por el Ayuntamiento.** La redacción actual del párrafo segundo del artículo 17.3 deja abierta la posibilidad de que el titular con competencias turísticas pueda, tras la apertura del trámite de audiencia al interesado, resolver sobre manifestaciones incluidas en la declaración responsable de las que carece de competencias para investigar y en su caso resolver.

CONTESTACIÓN:

No se acepta la sugerencia ya que en el caso de que se compruebe la existencia de inexactitudes, falsedades u omisiones, de carácter esencial, en los datos consignados en la declaración responsable, será el titular de la dirección general competente el que, una vez instruido un procedimiento al respecto, el que declare tal circunstancia, lo que impedirá el ejercicio de la actividad turística.

10. Dña. María del Mar Arce Martínez.

Se solicita se contemple de manera expresa la posibilidad de incluir camas supletorias o convertibles en viviendas de uso turístico tipo “estudio” que cuenten con más de 40 m² o que quede redactado de forma análoga a lo ya dispuesto para otras modalidades alojativas en la normativa vigente del Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros con la inclusión de una cama supletoria cuando la superficie de la vivienda supere el 25% de las dimensiones mínimas establecidas para la habitación y el salón integrados, y de dos camas supletorias cuando supere el 50%.

Asimismo, **instamos a la profesionalización del sector y la equiparación de las modalidades alojativas para crear un marco normativo justo, equilibrado y adaptado** a las nuevas exigencias del turismo familiar y responsable, autorizando camas supletorias en viviendas de uso turístico bajo los mismos criterios de superficie y calidad que se aplican a los hoteles y hoteles-apartamentos.

CONTESTACIÓN:

De forma previa, es conveniente aclarar que el Decreto 19/2023, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula disposiciones comunes a establecimientos hoteleros es la

norma en vigor que ha derogado el mencionado Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.

Respecto de la propuesta señalar que se acepta añadiendo al apartado 4 del artículo 18 del proyecto de decreto que regula las capacidades máximas de alojamiento de las viviendas el siguiente párrafo:

Los titulares de la actividad de alojamiento turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento:

- a) Para viviendas entre veinticinco metros con cincuenta centímetros cuadrados útiles y cuarenta metros cuadrados útiles, hasta cuatro personas en, al menos, dos piezas habitables.
- b) Por cada doce metros cuadrados útiles adicionales en, al menos, una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

Se permitirán dos plazas transformables en camas convertibles en el salón comedor con cocina integrada o, en su caso, salón comedor de las viviendas, siempre que su superficie y distribución lo permitan, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.

11. OCU.

En el texto de la toma de postura ante los pisos turísticos se reivindica respecto del control de la oferta, revisar la regulación actual de las viviendas turísticas para asegurar que sea necesaria y proporcionada, y reducir la actual heterogeneidad de la normativa, de acuerdo con los principios de regulación económica eficiente.

- A) Dar mayor peso a las comunidades de propietarios, que decidan sobre la presencia o no de viviendas turísticas en sus edificios, ante las posibles molestias que puedan padecer, ya que son afectados de primera mano.
Para ello, consideramos oportuno que se apruebe un incremento de las cuotas de la comunidad para esas viviendas turísticas hasta en un 20%, como permite la Ley de Propiedad Horizontal.
- B) En caso de incumplimiento de las normas de la comunidad por parte de los pisos turísticos, establecer mecanismos rápidos y eficaces de suspensión de la licencia correspondiente, durante un plazo prudencial.

CONTESTACIÓN:

“El control de la oferta de VUTS” en los municipios se encuentra fuera de la competencia autonómica de ordenación de la modalidad alojativa VUT, ya que es competencia exclusiva municipal, a través de su normativa urbanística, el regular el régimen jurídico de los usos del suelo.

Tomando en cuenta lo anterior, el apartado 10 del artículo 17 de este proyecto de decreto aclara que son los diferentes planes urbanísticos o las ordenanzas municipales las que tienen la capacidad de incluir las exigencias sobre el uso compatible o complementario de la modalidad de viviendas de uso turístico, o bien añadir otras limitaciones sectoriales, respetando en todo caso los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica, y siendo diferentes a las de la ordenación turística autonómica, que se refieren a las condiciones y requisitos para la prestación de esta modalidad de servicio turístico alojativo.

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.

Con ella se da cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, y seguridad jurídica, en tanto que se funda en el interés general que se deriva de dar cumplimiento a los fallos de las sentencias judiciales y realizar los ajustes técnicos mencionados con anterioridad en esta MAIN creando así un marco normativo turístico más claro que facilite el conocimiento y comprensión para las empresas y usuarios implicados, así como de los diferentes agentes que intervienen en la gestión y desarrollo del turismo en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a reducir la actual heterogeneidad de la normativa señalar que es una actuación muy compleja ya que como se recoge en la parte expositiva de este proyecto de decreto, la vivienda tiene distintas dimensiones constitucionales y según el propio Tribunal Constitucional se constituye bajo los distintos títulos competenciales del estado, las comunidades autónomas y los municipios.

4. Comunicación a la Comisión Europea.

Mediante oficio de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea, de 12 de septiembre de 2025, se comunica lo siguiente.

Una vez finalizado el trámite de audiencia e información pública, y actualizada esta MAIN y el proyecto de decreto, se realizó de conformidad con lo dispuesto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015 el trámite de comunicación a la Comisión Europea el 11 de julio y esta le asignó el N° de notificación 2025/374/ES.

El 25 de julio de 2025, tras el análisis inicial que realiza la Comisión para confirmar si se trata de un proyecto de reglamento técnico, envió un correo en el que señalaba que, “tras la evaluación inicial, parece que la medida no contiene especificaciones técnicas, otros requisitos o normas sobre servicios de la sociedad de la información, ni disposiciones que prohíben la fabricación, importación, comercialización o uso de un producto o prohíban la prestación o utilización de un servicio, o el establecimiento como proveedor de servicios”, por lo que se aconsejaba su retirada.

Por correo de 30 de julio de 2025 se solicitó la retirada de la notificación a la Comisión que emitió acuse de recibo de la misma en esa misma fecha.

5. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

En virtud del artículo 4.2.e) y el artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 13.d) del Decreto 264/2023, de 5 de diciembre, corresponde a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, después de realizados los trámites de audiencia e información pública, y con carácter previo a la solicitud en su caso del informe a la Abogacía General, se ha solicitado el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, emitiéndose el 17 de septiembre de 2025.

6. Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

En virtud del artículo 4.2.f) y el artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, con fecha 21 de octubre de 2025 ha emitido informe la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en el que concluye lo siguiente:

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.

A continuación, se exponen las observaciones realizadas en el citado informe, junto con la respuesta que se da a las mismas:

CONSIDERACIÓN PRIMERA.

Resulta preciso, en relación con la ausencia del trámite de consulta pública, modificar la MAIN suprimiendo, por no resulta procedente, 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 y permaneciendo, al resultar subsumible, el supuesto de la letra e) - regulación de aspectos parciales de una materia-.

CONTESTACIÓN:

Se procede a la mencionada modificación en el texto de la MAIN.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA

Parte expositiva del proyecto:

En su **vigésimo octavo párrafo** resulta cuestionable consignar la obligación de tramitar la declaración responsable por medios exclusivamente electrónicos como ejemplo de reducción de cargas administrativas.

CONTESTACIÓN:

Se justifica a lo largo de esta MAIN, en concreto en el apartado II, FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD DE LA PROPUESTA, punto cuatro, contenido, subapartado cuarto, al referirse al artículo 11.

Desde una perspectiva formal, en la parte expositiva del proyecto de decreto 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.



Parte dispositiva del proyecto:

CONSIDERACIÓN TERCERA.

Desde una perspectiva formal, en la parte dispositiva del proyecto de decreto debe rectificarse el **artículo 2. Definiciones** según las siguientes observaciones:

En su **letra a)**, se recomienda reproducir textualmente la definición contenida en el artículo 27 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

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 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN CUARTA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL PRIMERA).

En el **apartado 3 del artículo 7. Dispensas** 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.

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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada, añadiendo en el texto del artículo que la dispensa deberá presentarse con anterioridad a la declaración responsable de inicio de la actividad. Para mayor seguridad jurídica, dentro de los requisitos que se debe cumplir para

presentar esa declaración responsable, se establece que, si procede, señale que tiene autorizada la correspondiente dispensa.

CONSIDERACIÓN QUINTA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL SEGUNDA).

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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada, añadiendo que la dispensa sería solo para alguno o algunos de los requisitos.

CONSIDERACIÓN SEXTA.

Desde el punto de vista formal, en el **apartado 1 del artículo 7** 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN SÉPTIMA.

Desde el punto de vista tipográfico y 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,

(iii) en la letra c) de los apartados 2 y 3, el sustantivo “oficio” debe escribirse en minúscula, al figurar tras dos puntos.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN OCTAVA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL TERCERA).

Convendría reforzar la motivación ofrecida en la MAIN respecto a lo recogido en el artículo 11.1 para los titulares de la actividad de apartamentos turísticos, respecto a la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable.

Además, 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto de la MAIN conforme a la consideración observada, justificando la imposición a través de esta disposición reglamentaria del deber de relacionarse electrónicamente por parte de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos con la administración. En cuanto a la introducción de un nuevo apartado 1, se reformula recogiendo que la declaración responsable de inicio de la actividad se deberá presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo y estableciendo la obligación de realizarlo electrónicamente.

CONSIDERACIÓN NOVENA.

Se sugiere reformular el reenumerado **apartado 2 del artículo 11**, 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada y de acuerdo con lo señalado anteriormente, se fusiona en el apartado 1.

CONSIDERACIÓN DÉCIMA.

En lo que respecta al **nuevo apartado 4 del artículo 11**, 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada, suprimiéndose esos dos primeros párrafos.

CONSIDERACIÓN UNDÉCIMA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL CUARTA).

En relación con su **tercer y último párrafo**, 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada, haciendo referencia a la caducidad del procedimiento.

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...*”).

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN DUODÉCIMA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL QUINTA).

El **artículo 11.bis. Contenido de la declaración responsable de la actividad de apartamentos turísticos** 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.

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.

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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto del proyecto normativo, recogiendo los requisitos que deben aparecer en el modelo normalizado, compadeciendo el contenido de uno y otro, optando así por mantener el artículo 11 bis.1 conforme a la consideración observada.

Respecto al mantenimiento del artículo 11 bis.1, se debe señalar que se ha tenido en cuenta el Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local emitido en el procedimiento de aprobación del reciente Decreto 26/2025, de 14 de mayo, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo y de las áreas de acogida y pernocta de autocaravanas, cámperes y vehículos similares con tracción propia en la Comunidad de Madrid donde se sugería incluir en su artículo 32 titulado «Contenido de la declaración responsable», una enumeración clara y única de los distintos elementos obligatorios de la declaración responsable referidos al establecimiento y otras cuestiones.

Por otro lado, el criterio 14.h) Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid, relativo a la elaboración de los modelos normalizados señala lo siguiente: «[I]os sistemas normalizados de solicitud se publicarán en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid, previo informe del órgano competente en materia de Administración electrónica».

Los modelos normalizados de la Comunidad de Madrid contienen un bloque de campos obligatorio e inalterable, por razones funcionales y tecnológicas, y otros bloques o campos personalizados que se elaboran a petición de los centros directivos, en función de los datos necesarios para cada tipo de procedimiento.

En este sentido y, en aras de garantizar la eficacia y el principio de seguridad jurídica, se ha recogido el requisito de publicidad de los formularios normalizados mediante su publicación en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>).

Los anexos de declaración responsable de la actividad de alojamiento turístico son sustituidos por los modelos normalizados disponibles en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>). Así se recoge en una nueva disposición adicional.

Se suprime el 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». Se reenumera el interior del artículo al quedar solo un apartado.

CONSIDERACIÓN DECIMOTERCERA

Como aspecto de redacción, al comienzo de las **letras a), b) y c) del artículo 14, relativo a los apartamentos accesibles**, debe suprimirse la conjunción “En”, a semejanza de lo que sucede en la letra d).

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN DECIMOCUARTA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL SEXTA).

La propuesta de modificación del artículo 17 **Declaración responsable de la actividad de viviendas de uso turísticas e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas** 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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto de la MAIN conforme a la consideración observada, justificando en esta la imposición a través de esta disposición reglamentaria del deber de relacionarse electrónicamente por parte de los titulares de la actividad de apartamentos turísticos con la administración e introduciendo un nuevo apartado 1 relativo al 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.

Asimismo, se suprimen los dos primeros párrafos del apartado 4 y se introduce la figura de la caducidad del procedimiento en el último párrafo.

CONSIDERACIÓN DECIMOQUINTA.

Se propone que en el artículo 17 al aludir a las “viviendas de uso turísticas” debe sustituirse por la referencia a las “viviendas de uso turístico”.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN DECIMOSEXTA (CONSIDERACIÓN ESENCIAL SÉPTIMA).

Se indica que 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 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-**.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto del proyecto normativo, recogiendo los requisitos que deben aparecer en el modelo normalizado, compadeciendo el contenido de uno y otro, optando así por mantener el artículo 17 bis conforme a la consideración observada.

Respecto al mantenimiento del artículo 17 bis señalar que se ha tenido en cuenta el Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de

Presidencia, Justicia y Administración Local emitido en el procedimiento de aprobación del reciente Decreto 26/2025, de 14 de mayo, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo y de las áreas de acogida y pernocta de autocaravanas, cámperes y vehículos similares con tracción propia en la Comunidad de Madrid donde se sugería incluir en su artículo 32 titulado “*Contenido de la declaración responsable*”, una enumeración clara y única de los distintos elementos obligatorios de la declaración responsable referidos al establecimiento y otras cuestiones.

Por otro lado, el criterio 14.h) Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid, relativo a la elaboración de los modelos normalizados señala que: «*Los sistemas normalizados de solicitud se publicarán en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid, previo informe del órgano competente en materia de Administración electrónica.*»

Como se ha señalado, los modelos normalizados de la Comunidad de Madrid contienen un bloque de campos obligatorio e inalterable, por razones funcionales y tecnológicas, y otros bloques o campos personalizados que se elaboran a petición de los centros directivos, en función de los datos necesarios para cada tipo de procedimiento.

En este sentido y, en aras de garantizar la eficacia y el principio de seguridad jurídica, se ha recogido el requisito de publicidad de los formularios normalizados mediante su publicación en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>).

Los anexos de declaración responsable de la actividad de alojamiento turístico son sustituidos por los modelos normalizados disponibles en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>). Así se recoge en una nueva disposición adicional. Se renumera el interior del artículo al quedar solo un apartado.

Se suprime el 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».

CONSIDERACIÓN DECIMOSÉPTIMA.

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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN DECIMOCTAVA

El **artículo 17.ter. Régimen jurídico**, en cuanto a la redacción del **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*”.

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.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada respecto de los apartados 1 y 2.

Respecto al apartado 3, se toma en consideración la apreciación realizada por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, llamando la atención sobre dicho apartado, que reza lo siguiente: «[n]o se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente».

Así, se trae a colación la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo 1816/2018, de 19 de diciembre (rec. 2447/2016) donde, en consonancia con la doctrina constitucional, señala lo siguiente:

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.

Visto el contenido del apartado 3, y poniéndolo en relación con las jurisprudencia en materia de inviolabilidad del domicilio, constitucionalmente protegida, la previsión de la norma no sería de aplicación general. Así, el propietario, el titular de la actividad o el usuario podrán aducir el carácter de domicilio en tanto que su uso se realice como vivienda. Por lo tanto, se opta por la supresión del dicho apartado para mayor seguridad jurídica.

CONSIDERACIÓN DECIMONOVENA.

Se sugiere en la letra e) del artículo 17 quáter suprimirse la coma existente.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.

CONSIDERACIÓN VIGÉSIMA.

En el **artículo 18. Requisitos mínimos y condiciones**, 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.



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 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”**.

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a las consideraciones observadas respecto al **apartado 1, letras b) y c)** y al **apartado 5**.

En cuanto a la **letra c)** se sustituye la palabra «idónea» por «proporcional».

Se armonizan las superficies mencionadas. Así, en el **apartado 4.b)** la capacidad alojativa máxima de las viviendas de uso turístico pasa de diez metros cuadrados útiles a doce metros cuadrados útiles, a efectos turísticos de capacidades alojativas y así se aumenta la calidad y confortabilidad del alojamiento, mientras en el apartado 1.a), se había partido de la superficie mínima de las habitaciones prevista en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, que es de diez metros cuadrados útiles. Ante lo manifestado, y en aras de mantener el aumento y la calidad y confortabilidad, se establece que será de doce metros cuadrados útiles de la habitación.

Respecto a la incorporación de los anexos I y III, no remitimos a lo dicho anteriormente.

CONSIDERACIÓN VIGESIMOPRIMERA.

Se sugiere que en la disposición transitoria única se recoja la posibilidad de solicitar la dispensa de requisitos del artículo 7.

Y desde una perspectiva gramatical, se propone que 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...”).

CONTESTACIÓN:

Se modifica el texto conforme a la consideración observada.



7. Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

En virtud del artículo 4.2.g) y el artículo 8.6 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, de Supresión del Consejo Consultivo, será solicitado el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

8. Proyecto de Decreto y MAIN definitivos.

A la vista de la documentación, informes, observaciones y demás trámites realizados, se dará la redacción definitiva al proyecto de decreto y a su MAIN por la Dirección General de Turismo y Hostelería.

9. Elevación a la Comisión de Viceconsejeros y Secretarios Generales Técnicos y aprobación por el Consejo de Gobierno.

El expediente completo se remitirá por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de forma telemática, a la Secretaría General del Consejo de Gobierno, conforme a la Instrucción 1/2017, de 7 de abril, del Consejero de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno, a los efectos de su examen y posterior elevación al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

VIII. INCLUSIÓN DE LA PROPUESTA EN EL PLAN NORMATIVO.

De conformidad con el artículo 3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, que configura la planificación normativa con un carácter plurianual coincidiendo con la duración de la legislatura, se ha aprobado el Plan Normativo para la XIII Legislatura mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de diciembre de 2023.

El proyecto de decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuentra incluido dentro del Plan Normativo para la XIII Legislatura.

IX. EVALUACIÓN EX POST.

Dada 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.

En Madrid, a la fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE TURISMO Y HOSTELERÍA



**Comunidad
de Madrid**

Dirección General de Turismo y Hostelería
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE

Fdo.: Laura Martínez Cerro.