



## Comunidad de Madrid

En relación con el **proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid**, en la redacción remitida el 2 de julio de 2024, junto con la correspondiente memoria ejecutiva de análisis de impacto normativo, este Centro Directivo desde la perspectiva de las competencias atribuidas en el artículo 7 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 y la Disposición adicional primera de la Ley 15/2023, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2024, informa lo siguiente:

### I.- Antecedentes y objeto

La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en la sección 1ª del capítulo II del título II, regula los servicios de alojamiento turístico en la modalidad de apartamentos turísticos y, en su disposición final primera, autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de la misma.

En ejercicio de dicha habilitación legal, se aprobó 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.

Mediante Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, 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 cual fue corregido por el Decreto el Decreto 37/2019, de 23 de abril, debido a la necesidad de adaptar su normativa a los pronunciamientos judiciales dictados en la Sentencia número 302/2016, de 2 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que anuló el artículo 17.3 del citado Decreto 79/2014, y en la Sentencia número 1741/2018, de 10 de diciembre, del Tribunal Supremo, Sala del Contencioso-Administrativo Sección Tercera, que anuló el artículo 17.5, así como otros fallos recaídos en el territorio nacional.

Después de esta modificación, diversos pronunciamientos judiciales del Tribunal Superior de Justicia de Madrid han anulado otros preceptos del Decreto 79/2014, de 10 de julio. Así: la Sentencia 794/2021, de 10 de junio y la Sentencia 992/2021, de 30 de julio declaran la nulidad del artículo 17, apartados 1 y 3, la Sentencia 794/2021, de 10 de junio, declara la nulidad del apartado 5 del artículo 18, la Sentencia 795/2021, de 15 de junio, y la Sentencia 800/2021, de 17 de junio declaran nulo en el artículo 2.4.

El proyecto tiene como objeto la modificación del 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 para adaptar su contenido a los fallos judiciales recaídos en 2021, además de actualizar los requisitos mínimos exigibles a las modalidades alojativas de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico y establece la prohibición 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.

## II.- Contenido

El proyecto se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva que se compone de un único artículo, que contiene seis apartados, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

**Artículo único.** Modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

### Uno. Nueva redacción del artículo 2. Contiene 4 apartados.

La modificación contenida en el proyecto da una nueva redacción de los apartados 3 y 4, manteniendo en los apartados 1 y 2 el contenido dado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril.

El apartado 3 establece que 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.

El apartado 4 está referido al Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) y señala que este documento será emitido por técnico facultativo competente una vez compruebe in situ que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis. Por tanto, se suprime la obligación de que dicho certificado sea formalizado por arquitecto o arquitecto técnico, pudiendo emitirlo un técnico facultativo competente, en base a los pronunciamientos judiciales citados.

### Dos. Nueva redacción al artículo 10. Contiene 4 apartados.

Cada uno de los apartados se dedica a establecer las condiciones generales y particulares que han de reunir las distintas categorías de apartamentos turísticos, clasificados como Apartamentos Turísticos de 4, 3, 2 y 1 llaves.

### Tres. Nueva redacción al artículo 14.

Este artículo 14 pasa a denominarse "*Apartamentos accesibles*" y establece, en cinco apartados, el número de apartamentos adaptados a personas con discapacidad que varía en función del número total de apartamentos del establecimiento.

### Cuatro. Nueva redacción al artículo 17 que contiene 9 apartados.

La modificación da una nueva redacción a los apartados 1, 3 y 5 e introduce los apartados 8 y 9.



En base a los pronunciamientos judiciales 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 y sus representantes”.

En el apartado 5 se añade la posibilidad de que las comunidades de propietarios veten las viviendas de uso turístico mediante la prohibición expresa en sus estatutos de la actividad de alojamiento turístico, o genérica de actividades económicas o comerciales.

El apartado 8 se recoge la prohibición de que las viviendas sometidas a régimen de protección pública, sean de uso turístico.

El apartado 9 regula que los ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística, podrán establecer limitaciones al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio y delimitar los periodos de tiempo que dichas viviendas se destinarán a un uso turístico.

Cinco. Nueva redacción del artículo 17 bis. Contiene 2 apartados.

El apartado 1 establece que el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) sirve para acreditar que la vivienda de uso turístico cumple con unos determinados requisitos y el apartado 2 determina que dicho CIVUT estará a disposición de los usuarios.

Seis. Nueva redacción al artículo 18. Contiene 6 apartados.

El proyecto modifica los apartados 1, 3, 4, 5 y 6.

Los apartados 1 y 3, recogen el contenido mínimo con el que tiene que contar las viviendas de uso turístico por cada una de sus estancias.

En los apartados 4, 5 y 6 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, en su caso, sus representantes*”

El apartado 6 concreta la obligación de colocar en la puerta de la vivienda un plano de evacuación del edificio y de la concreta vivienda.

Disposición adicional única. Indica que la dirección general competente en materia de turismo emitirá cada tres años un informe para evaluar los resultados de su aplicación.

Disposición transitoria única. Señala un plazo de tres años de adaptación de los apartamentos turísticos a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 bis y 18.

Disposiciones finales. Contiene dos:



## **Comunidad de Madrid**

La disposición final primera habilita al titular de la consejería competente en materia de turismo para dictar disposiciones de regulación de cuestiones secundarias operativas.

La disposición final segunda establece que la entrada en vigor será el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

### **III.- Observaciones formales**

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

### **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.

### **V.- Valoración general del contenido del proyecto desde la perspectiva de la Dirección General de Recursos Humanos.**

Esta Dirección General, desde la perspectiva de las competencias que le atribuye el 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 y la Disposición adicional primera de la Ley 15/2023, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2024, y en base a la documentación aportada, se emite informe favorable al 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.

**LA DIRECTORA GENERAL DE RECURSOS HUMANOS**

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