

## **INFORME SOBRE 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.**

### **1. Objeto del proyecto de decreto.**

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, 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.

Transcurridos varios años desde su entrada en vigor, 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.

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.

Por todo ello, la Comunidad de Madrid, a través del presente proyecto de decreto, persigue los siguientes objetivos:

1. 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:
  - a) 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 arquitecto técnico*», al introducir requisitos que suponen limitaciones innecesarias que restringen injustificadamente la entrada de otros operadores.
  - b) 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.
  - c) 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.

2. Aclarar que son 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 ordenación turística.
3. Actualizar los requisitos de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico, 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 se 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.
4. Se incluyen, para proporcionar una mayor seguridad jurídica, las prohibiciones de realizar la actividad de vivienda de uso turístico tanto en las viviendas sometidas al régimen de protección pública, como en las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos de la comunidad de propietarios contengan la prohibición de actividad económica o comercial.

## **2. Trámite de participación: consulta pública.**

El artículo 5.1 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, establece que con carácter previo a la elaboración del correspondiente texto se sustanciará la consulta pública prevista en el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, para recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma.

Sin embargo, el apartado 4 de este mismo artículo, señala que podrá prescindirse del trámite de consulta pública cuando concurren una serie de circunstancias, entre las que se encuentran:

- d) Si no impone obligaciones relevantes para sus destinatarios.
- e) Cuando regule aspectos parciales de una materia.

La Dirección General de Turismo y Hostelería, como centro directivo proponente, conforme a lo previsto en dicho artículo, ha estimado que puede prescindirse del trámite de consulta pública, al apreciarse la concurrencia de dichas circunstancias, dando cumplimiento a los pronunciamientos de las sentencias judiciales dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, incorporando, de forma accesoria, algunos ajustes en su articulado.

## **3. TRAMITACIÓN**

Durante la tramitación del proyecto se irán recabando todos los informes y dictámenes que resulten preceptivos y cuantos estudios y consultas se estimen convenientes para garantizar el acierto y la legalidad del texto normativo, todo ello conforme al artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Durante la tramitación normativa del proyecto y hasta el momento actual, se han recabado los siguientes informes:

- a) Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, que fue emitido con fecha 26 de junio de 2024, y cuyas consideraciones se han recogido en la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (en adelante, MAIN).
- b) Informe sobre el impacto por razón de género de la Dirección General de Igualdad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, que fue emitido con fecha 19 de junio de 2024, señalando 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».
- 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, que fue emitido con fecha 19 de junio de 2024, y en el señalan que: «el proyecto normativo en cuestión que no genera ningún impacto en materia de Familia, Infancia y Adolescencia».
- d) Informe de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, emitido con fecha 28 de junio de 2024, en el cual informan favorablemente el proyecto normativo mencionado.
- e) Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, emitido el día 26 de junio de 2024, en el que informa favorablemente el proyecto normativo.
- f) Informes de las secretarías generales técnicas de las distintas consejerías, realizando o no observaciones, según los casos, y que han sido recogidas en el correspondiente apartado de la MAIN.

Concretamente, han formulado observaciones las siguientes unidades:

- La Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112, perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- La Dirección General de Economía, perteneciente a la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

- g) Informe de la Dirección General de Presupuestos.
- h) Informe de la Dirección General de Recursos Humanos.
- i) Informe de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea.

Se realizarán los trámites de audiencia en información pública recogidos en los artículos 4.2.d) y 9, del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, dándose audiencia a la Federación de Municipios de Madrid, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.e) de los Estatutos de la Federación de Municipios de Madrid.

Con posterioridad a los citados trámites, el proyecto se someterá a los siguientes informes:

- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.
- Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

En tanto que el proyecto normativo 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 notificada en virtud del procedimiento establecido en la Directiva 2015/1535.

En consecuencia, se realizarán todos los trámites hasta el momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva del proyecto de decreto por el Consejo de Gobierno, momento en el que procederá notificarlo a la Comisión Europea.

Lo que se informa a los efectos de lo dispuesto en la Instrucción 1/2024, de 23 de abril, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se establecen criterios de coordinación para la elevación a Consejo de Gobierno de un informe previo a los trámites de audiencia e información pública en los proyectos de decreto y anteproyectos de ley no sometidos a consulta pública previa.

En Madrid, a 11 de septiembre de 2024.

**EL CONSEJERO DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE**