

Informe relativo a la solicitud del dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid 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.

I

El artículo 148.1.18 de la Constitución Española señala que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

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 Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

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, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, 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 competente en materia de Turismo, la ordenación del sector turístico, entendiéndose por ordenación la potestad reglamentaria y el control de la actividad.

Por otro lado, y tal y como señala el artículo 22.1 del Estatuto de Autonomía, compete al Gobierno de la Comunidad de Madrid el ejercicio de la potestad reglamentaria en materias no reservadas a la Asamblea de Madrid y la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, 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.

En virtud de dicha potestad, se dictó 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, que 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 publicación, se apreciaron dificultades en la aplicación de algunos de los artículos del Decreto 79/2014, de 10 de julio, habiendo recaído, además, diversos pronunciamientos judiciales que afectaban a su contenido.

Fruto de todo ello se llevó a cabo una modificación a través del Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno.

Por ello, resultaba pertinente por el interés general que sustenta, 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.

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. De este modo se consigue una mejor sistemática interna de la norma.

Asimismo 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, 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, 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.

II

El decreto es acorde con los principios de buena regulación establecidos 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, 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.

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.

III

El proyecto consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada por un único artículo, con un total de doce 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.

A lo largo del texto del proyecto de decreto (artículos 2, 5, 17 y 18) 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, y del artículo 18, apartados 4, 5 y 6, del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Apartado uno. Nueva redacción del artículo 2:

El **artículo 2**, rubricado como «**Definiciones**», en la **letra c)** se define el ejercicio habitual de la actividad turística del siguiente modo: «la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado presenta la preceptiva declaración responsable de inicio de la actividad prevista en los artículos 11 y 17, 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 restringen 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.

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.

En el **apartado 3** se señala que 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 con anterioridad a la declaración responsable de inicio de la actividad.

Se establece en el **apartado 4**, el plazo máximo de seis meses para resolver y notificar la resolución de dispensa de alguno o algunos de los requisitos, 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.

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 cuatro, tres, dos y una llave, introduciendo en los distintos apartados referencias a la iluminación y ventilación, a un sistema de oscurecimiento temporal de huecos 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.

Apartado cinco. Nueva redacción del artículo 11.

Como consecuencia de lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en el **artículo 11.1** se recoge, para los titulares de la actividad de apartamentos turísticos, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable, puesto que, la propia naturaleza de su actividad y más en concreto la actual generalización de su publicitación y comercialización por medios electrónicos, conlleva necesariamente la disposición de unas capacidades técnicas y económicas mínimas para ello.

Además, en el **apartado 4** del artículo 11, se establece, entre otras circunstancias, la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico si no se presenta la declaración responsable o la documentación que sea requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado ante la dirección competente en materia de Turismo, y el plazo máximo de seis meses para resolver (respetando el principio de contradicción) y notificar la resolución de declaración de imposibilidad de ejercicio de la actividad, siendo los efectos del silencio administrativo los recogidos en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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, se suprime 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.

En el **apartado 1** del artículo 17 se recoge, para los titulares de la actividad de viviendas de uso 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Además, en el **apartado 4** del artículo 17, se establece, entre otras circunstancias, la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico si no se presenta la declaración responsable o la documentación que sea requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado ante la dirección competente en materia de Turismo, y el plazo máximo de seis meses para resolver (respetando el principio de contradicción) y notificar la resolución de declaración, siendo los efectos del silencio administrativo los recogidos en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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.

En el **apartado 3** 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.

Por último, el **apartado 4** 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, o sector, y también podrán delimitar los periodos de tiempo que dichas viviendas se destinarán a un uso turístico.

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.

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.

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, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. La capacidad alojativa máxima de las viviendas de uso turístico pasa de diez metros cuadrados útiles a doce metros cuadrados útiles, y así aumentar 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 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 de la declaración responsable de la actividad de alojamiento turístico y de apartamentos turísticos que serán 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 viviendas de uso turístico 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, pudiendo solicitar dispensa conforme al 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

IV

En cuanto a la naturaleza jurídica del proyecto de decreto, presenta los caracteres propios de una disposición administrativa de carácter general, ya que se dicta con vocación de permanencia, innova el ordenamiento jurídico y se dirige a una pluralidad indeterminada de destinatarios.

En la tramitación de dicho proyecto normativo se han evacuado los dictámenes e informes preceptivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo,

El procedimiento de elaboración de esta disposición normativa requiere la emisión del previo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid a tenor de lo dispuesto en el artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, de Supresión del Consejo Consultivo.

Asimismo, respecto del rango normativo, el artículo 50 de dicha Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en 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. En este caso, al corresponder al Consejo de Gobierno la aprobación de la norma debe adoptar el rango de decreto.

En atención a lo expuesto, y de acuerdo con lo que establece el artículo 18 del Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno, aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre, con carácter previo a la solicitud de dictamen a la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, se da cuenta al Consejo de Gobierno sobre la necesidad de solicitar dicho dictamen respecto de la modificación 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 Madrid, a 14 de enero de 2026.

EL CONSEJERO DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE