

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



FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Cultura, Turismo y Deporte/ Dirección General de Turismo y Hostelería	Fecha	Septiembre de 2024
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> <ul style="list-style-type: none">- 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 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.

- 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.
- 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 las personas usuarias.
- Se incluyen, para proporcionar una mayor seguridad jurídica, 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.



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, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.
Informes a los que se somete el proyecto.	<p>Durante la tramitación normativa, el proyecto se somete a los siguientes informes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.- Informe sobre el impacto por razón de género de la Dirección General de Igualdad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.- 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.- 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.- Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid.- Informe de la Dirección General de Presupuestos.- Informe de la Dirección General de Recursos Humanos.- Informe de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea.- Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías.- 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.



<p>Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública</p>	<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 las causas previstas en los apartados d) y e) del mencionado artículo:</p> <p><i>d) Si no impone obligaciones relevantes para sus destinatarios.</i> <i>e) Cuando regule aspectos parciales de una materia.</i></p> <p>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 4 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 sustanciarán 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, en el plazo de quince días hábiles.</p> <p>De conformidad con lo previsto en el artículo 8.e) de los Estatutos de la Federación de Municipios de Madrid, se dará audiencia a dicha Federación.</p>	
<p>ANÁLISIS DE IMPACTOS</p>		
<p>Adecuación al orden de competencias</p>	<p>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».</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>	
<p>Impacto económico y Presupuestario</p>	<p>Efectos sobre la economía en general</p>	<p>Del contenido del proyecto no se deriva incidencia directa sobre la economía en general</p>



	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 type="checkbox"/> supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada. <input type="checkbox"/> incorpora nuevas cargas administrativas Cuantificación estimada <input checked="" type="checkbox"/> no afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid. <input checked="" type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid.	<input type="checkbox"/> Implica un incremento del gasto público. <input type="checkbox"/> Incidencia en gastos de personal, dotaciones o retribuciones. <input type="checkbox"/> Implica un ingreso público. <input checked="" type="checkbox"/> No implica un incremento en el presupuesto de gasto.
Impacto de género	<input type="checkbox"/> Negativo. <input checked="" type="checkbox"/> Nulo. <input type="checkbox"/> Positivo	
Impacto en la Infancia, en la adolescencia, y en la familia	<input type="checkbox"/> Negativo. <input checked="" type="checkbox"/> Nulo. <input type="checkbox"/> Positivo	
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. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.**
- 5. Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.**
- 6. Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.**
- 7. Comunicación a la Comisión Europea.**
- 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. JUSTIFICACIÓN, SI PROPUESTA NO ESTUVIERA INCLUIDA EN EL PLAN ANUAL 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, sobre las cargas administrativas ni cualquier otro análogo, 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. 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 el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Se considera que no es necesario establecer un *vacatio legis*, toda vez que establece una disposición transitoria única que prevé un plazo de adaptación de los apartamentos turísticos y las VUT a lo regulado en el decreto proyectado.

3. Contenido.

El proyecto consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada un único artículo, con un total de seis 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:

Apartado uno. Nueva redacción de los apartados 3 y 4 del artículo 2:

Dentro del **artículo 2**, rubricado como «Definiciones», en el **apartado 3** 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, siendo necesario que la presentación de la declaración responsable sea previa a la publicitación.

Respecto del **apartado 4**, 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.

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 STC 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 TSJM 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 10.

Se adecúan 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 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.

Apartado tres. Nueva redacción del artículo 14.

De acuerdo con lo previsto en la Orden de 21 de marzo de 2024, del Consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local para impulsar la adecuación de la normativa de la Comunidad de Madrid a los derechos de las personas con discapacidad, se introduce una remisión genérica a la normativa sectorial en materia de accesibilidad, 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 cuatro. Nueva redacción de los apartados 1, 3 y 5 y nuevos apartados 8 y 9 del 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 y sus representantes, 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 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.

En el **apartado 5** se añade la posibilidad de que las comunidades de propietarios veten las VUT mediante la prohibición expresa en sus estatutos de la actividad de alojamiento turístico, o genérica de actividades económicas o comerciales, de acuerdo con las Sentencias del Tribunal Supremo 1.643/2023 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 27 de noviembre (recurso 2117/2021) y 1.671/2023 (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 29 de noviembre (3508/2019).

Se introduce un nuevo **apartado 8** donde 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 otro lado, el nuevo **apartado 9** regula 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.

Apartado cinco. Nueva redacción del artículo 17 bis.

En los apartados b), c) y d) 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 además de contar con una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

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

Debido a la declaración de nulidad del **apartado 5** del artículo 18 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 o, en su caso, sus representantes*»,

Dicha previsión también es trasladable al apartado 4 y 6 del artículo 18, dado que también se hacía referencia a «*los propietarios de viviendas de uso turístico, en su caso, sus representantes*»,

Por lo que se refiere a los **apartados 1 y 3**, se recoge el contenido mínimo con el que tiene 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.

En el apartado 4.c) se modifica la capacidad alojativa máxima, pasando de diez metros cuadrados a doce metros cuadrados, y así aumentar la calidad y confortabilidad del alojamiento.

Y, por último, en el **apartado 6** se amplía la información que los titulares o, en su caso, sus representantes, tienen que proporcionar a los usuarios turísticos de las VUT y se concreta además el lugar visible donde colocar un plano de evacuación del edificio y de la vivienda, que será en la puerta de dicha vivienda.

Por otro lado, proyecto de decreto cuenta con una **disposición adicional única** dedicada a la evaluación *ex post*, mediante la emisión de un informe de la dirección general competente en materia de Turismo, con periodicidad trianual.

Una **disposición transitoria única** que establece un plazo de tres años de 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 bis y 18.

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 el día siguiente 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 TSJM 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.

Por último, se cumple con el principio de eficiencia por cuanto no se introducen cargas administrativas innecesarias.

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 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 de los techos de gastos asignados a la sección presupuestaria correspondiente.

2. Análisis económico.

La aprobación de este proyecto de decreto no afectará a la economía y no tendrá efectos sobre la competencia en el mercado.

En este contexto, se considera que el proyecto normativo no tiene impacto directo, ni positivo ni negativo, sobre la competencia en el mercado, pues no afecta a las barreras de entrada ni a las posibles restricciones que los operadores puedan tener para competir.

No obstante, sí es posible que el proyecto normativo pueda generar un efecto indirecto positivo, en la medida que se convierta en el instrumento que garantice la seguridad jurídica necesaria para crear un marco normativo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y la estabilidad y certidumbre que permita la toma, más ágil, de decisiones ajustadas a derecho por parte de las personas y empresas a los que se destina.

Se estima oportuno a efectos ilustrativos incluir en esta parte de la MAIN los dos apartados siguientes:

Dimensión económica y empresarial del sector turístico en el ámbito de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

La oferta de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico suponen 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: Excetur 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%.

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

touropereadores) 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.

En relación con el análisis de la detección y medición de las cargas administrativas cabe mencionar que este proyecto de decreto, en aplicación del principio de eficiencia, no supone el establecimiento de cargas administrativas innecesarias a los ciudadanos.

3. Impactos de carácter social.

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

d) Si no impone obligaciones relevantes para sus destinatarios.

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

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».

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 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 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 de impacto 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 de nuestro 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 periodos 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 relativa a los servicios de mercado interior 2006/123/CE, 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 5 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 notificada 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, se van a recabar los correspondientes informes y realizar todos los trámites hasta el momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva del proyecto de decreto por el Consejo de Gobierno, y será cuando se procederá a comunicarlo a la Comisión Europea.

3. Audiencia e información pública.

Una vez cumplidos los trámites anteriores y a tenor de lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en los artículos 4.2 d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, la Secretaria General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte publicará en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid el texto del proyecto de decreto y la MAIN, así como la Resolución de la Dirección General de Turismo y Hostelería por la que



se someterá al trámite de audiencia e información públicas el proyecto, concediendo el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, para la realización de alegaciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 8.e) de los Estatutos de la Federación de Municipios de Madrid, en el ejercicio de las facultades que se les otorga, se dará audiencia a dicha Federación.

En cumplimiento de 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, se ha elevado el 11 de septiembre de 2024 al Consejo de Gobierno, para su conocimiento, un informe explicativo sobre el contenido de esta norma con carácter previo a que se realicen los trámites de audiencia e información pública.

4. 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, será solicitado el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

5. 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, será solicitado el informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

6. 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.

7. Comunicación a la Comisión Europea.

Una vez realizada la tramitación del procedimiento normativa, y en el momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva del proyecto de decreto por el Consejo de Gobierno, se comunicará a la Comisión Europea, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva 2015/1535.

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. JUSTIFICACIÓN, SI LA PROPUESTA NO ESTUVIERA INCLUIDA 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 a lo previsto en los artículos 3.3, 3.4, y 13 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

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

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

Fdo.: Laura Martínez Cerro.