

## **DECRETO XX. DE XX DE XX, DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 79/2014, DE 10 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULAN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 26.1.21 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

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), las funciones y servicios del Estado que asume la Comunidad Autónoma. Entre dichas funciones y servicios figura la ordenación de los establecimientos y empresas turísticas.

Por su parte, la Ley 1/1999 de 12 de marzo de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, enumera en su artículo 25 las modalidades de alojamiento turístico ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de “cualquier otra que reglamentariamente se determine” (letra e).

En ejercicio de dicha habilitación legal 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 (en adelante Decreto 79/2014), se regularon por primera vez los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico. Transcurridos varios años desde su publicación, se han apreciado dificultades en la aplicación de algunos de sus artículos y han recaído pronunciamientos judiciales que afectan a su contenido.

Mediante sentencia nº 302/2016, de 2 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se anuló la prohibición de que las viviendas de uso turístico pudieran contratarse por un período inferior a 5 días según disponía el artículo 17.3 del Decreto 79/2014.

Mediante sentencia nº 1741/2018, de 10 de diciembre, del Tribunal Supremo, Sala del Contencioso-Administrativo Sección Tercera, se declaró la nulidad del artículo 17.5 del Decreto 79/2014 en virtud del cual se establecía que una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad se efectuaría la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, cuyo número de referencia debía constar en toda forma de publicidad.

Teniendo en cuenta la conveniencia de ajustar la normativa vigente a estos y otros recientes pronunciamientos judiciales recaídos en el territorio nacional sobre esta materia, se acomete la presente reforma que afecta fundamentalmente a la regulación de las viviendas de uso turístico buscando

promover la prestación de un servicio turístico de calidad y favorecer un entorno competitivo.

En este sentido, se ha considerado lo que se desprende de la normativa europea para su plena traslación a la regulación de este ámbito sectorial. Y es que, con arreglo a las libertades fundamentales del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (arts. 49 y 56) y a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante Directiva 2006/123/CE), arts. 9 y 16, los prestadores de servicios no deben estar sujetos a requisitos de acceso al mercado o de otro tipo tales como regímenes de autorizaciones y requisitos para la concesión de licencias. Por esta razón, es la propia Directiva 2006/123/CE la que exige que las autoridades nacionales revisen la legislación nacional existente para garantizar que los requisitos de acceso al mercado sigan estando justificados por un objetivo legítimo, sean necesarios y proporcionados.

Además, se ha tenido en cuenta el contenido de la Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de junio de 2017, sobre una Agenda Europea para la economía colaborativa (2017/2003(INI)). Especialmente por cuanto insta a los Estados miembros a que proporcionen seguridad jurídica y a que no consideren la economía colaborativa como una amenaza para la economía tradicional; subrayando la importancia de regular la economía colaborativa de forma que contribuya «a facilitar y promover en vez de a restringir». Esta Resolución reconoce también que la economía colaborativa brinda importantes oportunidades a los ciudadanos y a los consumidores al beneficiarse de más oferta y de precios más bajos; crea nuevas e interesantes oportunidades empresariales, crecimiento y empleo; incrementa la eficiencia del sistema económico y lo hace más sostenible en los planos social y ambiental, permitiendo una mejor asignación de los recursos y activos que, en caso contrario, se infrutilizarían.

Como novedad destacable cabe citar, en primer lugar, la instauración del *Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico* (en adelante CIVUT); un documento técnico cuya finalidad es garantizar al usuario de la vivienda donde va a alojarse que cumple unos concretos parámetros, razonables y proporcionados, que han sido determinados en atención al uso turístico ofertado. Es importante remarcar que la voluntad que se persigue con esta regulación es ajena a los condicionantes urbanísticos con los que suele vincularse y condicionarse esta actividad. Así, este decreto de modificación enfoca las viviendas desde una perspectiva turística, no urbanística, sin perjuicio de que los municipios establezcan, si así lo consideran, ulteriores controles en el ámbito de sus respectivas competencias.

De dicho certificado cabe destacar también que constituye un documento técnico que, como tal, debe ser emitido por arquitecto o arquitecto técnico competente y que no precisa de visado colegial al haber desaparecido su carácter obligatorio, según se dispone en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Y en cuanto a su contenido, debe acreditar el cumplimiento de los parámetros enumerados en el

nuevo artículo 17 bis que son los que habilitan a una “vivienda” para que pueda destinarse a uso turístico.

Desaparece el plazo mínimo de tres meses que se exigía para el ejercicio de la actividad turística. Tienen la consideración de viviendas de uso turístico 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.

Con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana, los propietarios de los alojamientos turísticos quedan sujetos ahora al cumplimiento de una serie de requisitos. Entre ellos destaca sin duda la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos (en cualquiera de sus dos modalidades) o para sus representantes legales de remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo a la normativa en materia de protección ciudadana. Con ello, se pretende introducir algún mecanismo que permita controlar la identidad del flujo de personas que se acogen a esta modalidad de alojamiento turístico.

En cuanto al resto de requisitos, de forma resumida, se incorporan la obligación de tener contratado un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios; disponer de calefacción en funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes; respetar el ratio de capacidad de personas alojables en función de las dimensiones de la vivienda turística; disponer de información de los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas; disponer de al menos una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto; disponer de un extintor manual, a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda; disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida; disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible y proporcionar información acerca de la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

Por primera vez, se hace una remisión expresa a la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 1/1999) en relación con los derechos y deberes de los usuarios de los alojamientos turísticos y, en este marco, se aborda una de las debilidades más conocidas de esta práctica turística: el uso desordenado por parte de los usuarios.

Se establece así la obligación relativa al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia y cívicas con referencia también a las consecuencias de su incumplimiento. Es de destacar aquí la obligación que ahora se impone a los propietarios o representantes legales de esta actividad de facilitar información sobre tales normas cívicas, pues con ello se pretende ahondar en la concienciación de los usuarios hacia un ejercicio responsable de esta forma de alojamiento turístico.

Por su parte, se introduce también por primera vez, una referencia a la Ley de Propiedad Horizontal, que contempla la posibilidad de prohibir la implantación de viviendas de uso turístico en aquellas Comunidades de Propietarios cuyos Estatutos así lo recojan de forma expresa.

Este decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre, 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, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

Así mismo, el presente decreto se ha elaborado de conformidad con los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En efecto, la norma propuesta se adecúa a los principios de necesidad y eficacia, ya que se funda en la protección del interés general de todos los ciudadanos y usuarios implicados, así como de los diferentes agentes que intervienen en la gestión y desarrollo del turismo en la Comunidad de Madrid, a la vez que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, pues la aprobación del mismo permite su aplicación efectiva a partir de su entrada en vigor.

De la misma forma, la normativa proyectada se adecúa al principio de proporcionalidad, de tal forma que contiene la regulación imprescindible para atender a la necesidad a cubrir, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Por otro lado, el rango de esta disposición responde a la importancia de la materia que regula, adaptando la normativa a la realidad actual de las viviendas de uso turístico dentro del ámbito del sector turístico.

Siendo necesario adecuar la normativa en vigor a la realidad actual de la materia cuya modificación se propone, se hace imprescindible la publicación de la norma frente a la alternativa de incurrir en un vacío legal y una inseguridad jurídica injustificada.

En consecuencia, el presente decreto se convierte en el instrumento que garantiza 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 de decisiones ajustadas a derecho por parte de las personas y empresas a los que se destina.

Finalmente, el principio de transparencia normativa queda suficientemente acreditado, ya que a lo largo de su elaboración se han cumplido los trámites de

audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Se ha consultado al Consejo de Consumo y oído a las entidades más representativas del sector.

Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

El artículo 31.b) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 121/2017, de 3 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, determinan la competencia del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes para proponer y presentar al Consejo de Gobierno el presente proyecto de decreto.

En virtud de todo lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, previa deliberación, el Consejo de Gobierno, en su reunión de de 201 .

## DISPONE

**Artículo Único.-** Modificación del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, quedando modificado como sigue:

Uno. Nueva redacción del artículo 2, apartados 1 y 2, y se adicionan dos nuevos apartados 3 y 4, quedando redactado en los siguientes términos:

### *“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 legales, que actúen en nombre o por cuenta de aquellos, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.

#### 2.- Definición de vivienda de uso turístico:

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico 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.

### 3.- Ejercicio habitual de la actividad turística

La actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad prevista en los artículos 11 y 17.

### 4.- Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT).

A los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los parámetros establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto. Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico.

Dos. Nueva redacción del artículo 3 y se suprime el apartado 3), quedando redactado en los siguientes términos:

*“Artículo 3. Prestación del servicio de alojamiento.*

1.- Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico bajo la modalidad de apartamentos turísticos, ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación empresarial, entendiéndose por tal 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.

2.- La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios.

Tres. Nueva redacción del contenido, denominación y estructura del artículo 5, quedando redactado en los siguientes términos:

*“Artículo 5. Normativa sectorial. Remisión de documentación, derechos y deberes de los usuarios. Protección de seguridad ciudadana.*

1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y Propiedad Horizontal.

2. A los efectos del presente decreto, los propietarios de los establecimientos de ambas modalidades de alojamiento turístico, o sus representantes legales, deberán remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil, según el establecimiento en cuestión esté ubicado en demarcación de uno u otro cuerpo, la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.

### 3.- *Derechos y deberes de los usuarios.*

#### A.- *Derechos de los usuarios.*

Corresponde a los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico los derechos enumerados en el artículo 8 de la Ley 1/1999

#### B.- *Deberes de los usuarios.*

a) Los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico están sujetos al cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1999.

b) De igual forma, están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las Ordenanzas municipales o las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las Comunidades de Propietarios, así como cualquier otra que les resulte de aplicación. A tal efecto, los propietarios o gestores de los apartamentos o viviendas turísticas deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento, el propietario o representante legal de la actividad requerirá por una sola vez al usuario para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente.

Cuatro.- Nueva redacción del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 6. Uso turístico.

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 cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico.

Cinco.- Nueva redacción de los apartados 2) y 3) del artículo 11, quedando redactados en los siguientes términos:

“Art. 11.- Declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.

2.- Las declaraciones responsables se presentarán en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 39/2015).

3.- Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la Dirección General competente en materia de turismo inscribirá de oficio el apartamento en sus bases de datos, siendo comunicado su número de referencia al titular del establecimiento. La inscripción del apartamento en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999.

Seis.- Nueva redacción del artículo 17, y supresión de los apartados 2) y 5), y se continúa el orden numérico correspondiente de los sucesivos apartados, quedando redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17.- *Régimen Jurídico.*

1.- Los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes legales están obligados a presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según modelo incluido en el anexo III, acompañada del CIVUT regulado en el apartado 4 del artículo 2 y en el artículo 17 bis de este Decreto, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias.

2.- Las declaraciones responsables y el CIVUT podrán presentarse en los lugares y formas previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015.

3.- Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la Dirección General competente en materia de turismo inscribirá de oficio la vivienda siendo comunicado su número de referencia al titular del establecimiento. La inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999. La obligación de presentar la declaración responsable será de los propietarios o representantes legales, que actúen en nombre o por cuenta de aquellos.

4.- Cualquier modificación de las condiciones contenidas en la declaración responsable inicial deberá comunicarse a la Dirección General competente en materia de turismo.

5.- Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico no será posible si está prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios.

6.- Si el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del 100%, le será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos.

7.- No se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente.

Siete.- Se crea un artículo 17 bis que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17 bis.- *Parámetros y requisitos que acredita el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)*

El CIVUT acredita el cumplimiento de los siguientes parámetros y requisitos:

- a) Disponer de calefacción en condiciones de funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes.
- b) Disponer al menos de una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto.

- c) Disponer de un extintor manual, en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda.
- d) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.
- e) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

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

Ocho.- Nueva redacción del artículo 18, se sustituye el contenido del apartado 4 al que se da una nueva redacción, se adiciona un nuevo apartado 5 y se continúa el orden numérico correspondiente del siguiente apartado, quedando redactado en los siguientes términos:

*“Artículo 18.- Requisitos mínimos y condiciones.*

1.- Las viviendas de uso turístico estarán compuestas como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse “estudios” cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas.

2.- En cada vivienda de uso turístico debe especificarse un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas que los usuarios puedan plantear; así mismo deberá disponer de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés.

3.- Las viviendas de uso turístico se contratarán amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato. Además deberán tener a disposición de los usuarios hojas oficiales de reclamación.

4.- Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas alojativas:

- a) Para viviendas inferiores a 25 m<sup>2</sup> útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.
- b) Para viviendas entre 25 m<sup>2</sup> y 40 m<sup>2</sup> útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.
- c) Por cada 10 m<sup>2</sup> útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

5.- Los propietarios o, en su caso, los representantes legales 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.

6.- Las viviendas de uso turístico se clasificarán en una única categoría.

7.- Los propietarios o gestores proporcionarán a los usuarios turísticos información relativa a la accesibilidad de la vivienda de uso turístico.

Nueve.- Nueva redacción del artículo 21, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 21. *Régimen sancionador.*

El régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del Título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. *Plazo de adecuación.***

Las viviendas de uso turístico dadas de alta con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto dispondrán de un plazo de seis meses desde su publicación para adecuarse a sus disposiciones.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- *Habilitación normativa.***

Se faculta al Consejero competente en materia de turismo para dictar las disposiciones necesarias en aplicación y desarrollo de este decreto.

**DISPOSICIÓN FINA SEGUNDA. *Entrada en vigor.***

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Madrid, de                    de 201 .

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

**EL PRESIDENTE  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**Jaime Miguel DE LOS SANTOS  
GONZÁLEZ**

**Ángel GARRIDO GARCÍA**