



Comunidad de Madrid

MEMORIA DE 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

El presente documento se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

En el artículo 2.1 del referido Real Decreto, Estructura y contenido de la memoria de análisis de impacto normativo, se recogen los apartados que deberá contener la memoria, estableciéndose de acuerdo al mismo el siguiente contenido:

- 1) Oportunidad de la propuesta de la norma
- 2) Contenido y análisis jurídico
 - Tipo de Norma y Estructura
 - Derogación de Normas
- 3) Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.
- 4) Impacto económico y presupuestario
- 5) Detección y medición de las cargas administrativas que conlleva la propuesta
- 6) Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia y en la familia
- 7) Otros impactos
- 8) Análisis sobre coste-beneficio
- 9) Descripción de la tramitación y consultas
 - Primera Fase: Trámite de Consulta Pública a través del Portal de Transparencia.
 - Segunda Fase: Remisión del Borrador a las distintas Consejerías de la CAM.
 - Tercera Fase: Notificación del Proyecto de Decreto a la Unión Europea - Comisión Europea.
 - Cuarta Fase: Publicación del Proyecto en el Portal de Transparencia y notificación a las Asociaciones del sector.
 - Quinta Fase: Envío del Proyecto al Consejo de Consumo y al Sistema de Cooperación Interadministrativa para la LGUM.
 - Sexta Fase: Solicitud de informe a los Servicios Jurídicos de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.
 - Séptima Fase: Modificaciones en el proyecto de decreto tras la publicación de la sentencia nº 1741/2018, del Tribunal Supremo.
 - Octava Fase: Remisión del proyecto de Decreto a la Comisión Jurídica Asesora.
- 10) Evaluación ex-post





Así mismo, ateniéndose a lo recogido en el artículo 2.3 del R.D. 931/2017, de 27 de octubre, al final de esta Memoria se adjunta una ficha con el resumen ejecutivo de la misma, conforme a lo establecido en la Guía Metodológica a la que se refiere la Disposición Adicional Primera.

MEMÓRIA ANÁLISIS IMPACTO NORMATIVO

1) OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

La Comunidad de Madrid en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas en materia de ordenación del Turismo, es consciente de la necesidad de adaptar su normativa a la realidad del momento actual, en la que, en esta materia se están produciendo constantes cambios, tanto derivados de la demanda por parte de los usuarios, como de las nuevas ofertas de servicios de alojamiento turístico originados por el cambio de los usos, la influencia de las nuevas tecnologías, o las tendencias de los países del entorno europeo.

Por ello, la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, a través de la Dirección General de Turismo, impulsa la modificación del 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 (en adelante: el decreto 79/2014).

La norma propuesta se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular, a los principios de necesidad y eficiencia, se funda en la protección del interés general de todos los ciudadanos, usuarios y vecinos, así como de los diferentes agentes que intervienen en la gestión y desarrollo del turismo en la Comunidad de Madrid, siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Así mismo, la normativa proyectada se adecúa al principio de proporcionalidad, de tal forma que atiende la necesidad a cubrir no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Del mismo modo, siendo necesario adecuar la normativa en vigor a la realidad actual de la materia cuya modificación se propone, se hace imprescindible la necesidad de dicha norma frente a la alternativa de no aprobar ninguna regulación o frente a otro tipo de alternativas.

Finalmente, señalar que la norma propuesta no figura en el Plan Anual Normativo 2018 de la Comunidad de Madrid aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de abril de 2017 y regulado en el artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre,





del Gobierno, por tratarse de una modificación que tenía previsto publicarse en el ejercicio 2017. Por diversas causas en su gestión administrativa, se ha dilatado su desarrollo y su entrada en vigor.

2) CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

- TIPO DE NORMA Y ESTRUCTURA

El borrador objeto de análisis se tramita con el rango normativo de decreto se estructura de la siguiente forma:

Una parte expositiva en la que recoge la competencia de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes para promover su tramitación, así como las razones que le llevan a ello.

La parte dispositiva está integrada por un artículo único mediante el que se modifican los artículos 2, 3, 5, 6, 11, 17, 18 y 21 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, una disposición transitoria, en la que se establece el plazo de adecuación y dos disposiciones finales por las que se determinan la habilitación normativa y el plazo de entrada en vigor de la norma.

El origen de la modificación propuesta viene dado por la necesidad de corregir determinadas disfunciones del decreto 79/2014, que transcurridos más de dos años desde su publicación, ha probado su difícil aplicación y su problemática adecuación a la realidad cambiante de las viviendas de uso turístico.

Por otro lado existe la necesidad de ajustarse a lo dispuesto por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que declaró la anulación de la prohibición de contratar viviendas de uso turístico por periodos inferiores a cinco días. Y también a lo recogido en la sentencia nº 1741/2018, de 10 de diciembre, del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Tercera, por la que 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.

En la misma línea se han introducido en el texto temas de importancia relevante a destacar como son:

- La creación del Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), al margen de cualquier otro requisito impuesto por la normativa sectorial.
- La introducción de nuevas obligaciones de los titulares o propietarios con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana





Comunidad de Madrid

- La obligación de remitir a la Dirección General de la Policía y a la Guardia Civil la información relativa de las personas alojadas en sus establecimientos.
- La necesidad de contar con un seguro de responsabilidad civil.
- La obligación de disponer de hojas de reclamación.
- La posibilidad de prohibir la implantación de Viviendas de Uso Turístico en Comunidades de Propietarios, cuando sus Estatutos así lo recojan de forma expresa.

Todo ello unido a otros requisitos mínimos obligatorios en favor de un mayor bienestar y confort de los usuarios y consumidores turísticos.

– DEROGACIÓN DE NORMAS

La publicación del decreto no contiene ninguna disposición derogatoria. No obstante, 'de facto' sí supone la derogación de todas las disposiciones de rango igual o inferior, o partes de las mismas que contradigan lo establecido en la nueva redacción y de forma específica los artículos del Decreto 79/2014, de 12 de marzo, que quedan modificados por la aprobación del presente decreto. A saber: los artículos 2, 3, 5, 6, 11, 17, 18, y 21.

3) ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA NORMA PROPUESTA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

La competencia para la tramitación del decreto viene establecida por lo dispuesto en las siguientes normas:

- Artículo 26.1.1. 21 del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley 3/1983, de 25 de febrero, mediante el cual la Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de Promoción y Ordenación del Turismo en su ámbito territorial.
- 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, que 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.
- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, (modificada por la Ley de 21 de Diciembre de 2009, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña).
- 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.

En virtud de ello, la Dirección General de Turismo actúa como órgano promotor de la iniciativa normativa objeto de la presente Memoria.





4) IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

Desde un punto de vista general, la publicación del decreto no genera efectos económicos ni implica gastos en los presupuestos de la Comunidad de Madrid.

5) DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS QUE CONLLEVA LA PROPUESTA

Desde un punto de vista general, y en aplicación del principio de eficiencia, la publicación de la modificación del decreto no genera cargas administrativas adicionales a la administración, ni tampoco a los destinatarios, especialmente pequeñas o medianas empresas.

6) IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO, EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

El proyecto se ha sometido a Informe de impacto de los siguientes órganos:

1.- Dirección General de la Familia y el Menor, que en atención a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección de Familias Numerosas, modificadas por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, se informa que **no formula observación** alguna "por estimarse que dicho proyecto de decreto no tiene impacto en materia de familia, infancia y adolescencia".

2.- Dirección General de la Mujer, que informa que según Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, "**no se aprecia impacto por razón de género** al tratarse de una norma de carácter técnico y organizativo".

3.- Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social, sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, cuyo informe ha sido emitido con resultado favorable, en el sentido de que "**no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género** por cuanto su aplicación no puede dar lugar a discriminación o trato desfavorable por razones de diversidad sexual y de género".

7) OTROS IMPACTOS

El Proyecto se ha sometido igualmente al siguiente informe:

1.- Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, que informa que según 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





Comunidad de Madrid

de la acción administrativa en la Comunidad de Madrid, “procede a informar **favorablemente** el proyecto de Decreto mencionado”.

8) ANÁLISIS SOBRE COSTE-BENEFICIO

Las consecuencias positivas que se derivan de la aprobación del nuevo reglamento se enumeran en los siguientes puntos:

- ✓ La Comunidad de Madrid, a través de esta modificación proporciona un marco legal más equilibrado en relación con los requisitos mínimos obligatorios que se exigen al resto de los establecimientos de alojamiento.
- ✓ Se eliminan trabas innecesarias en cumplimiento de la normativa europea.
- ✓ Se acata la decisión del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en relación con los mínimos de contratación de esta modalidad de alojamiento.
- ✓ Y, en definitiva se garantiza una eficiente protección de los consumidores turísticos.

Las consecuencias negativas serían precisamente, las opuestas a las enumeradas anteriormente.

9) DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS

PRIMERA FASE DE TRAMITACIÓN.- TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA A TRAVÉS DEL PORTAL DE TRANSPARENCIA

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha procedido a cumplimentar el trámite previo de Consulta Pública a través del Portal de la Transparencia en el que se publicó nota informativa dando cuenta de los principios y principales modificaciones que habrán de servir de base a la aprobación del nuevo decreto de modificación.

Finalizado el plazo de 15 días concedido en Consulta Pública para la recepción de los comentarios emitidos por empresas, Organismos y ciudadanos particulares, se han recibido numerosos comentarios al respecto, prácticamente imposibles de enumerar, constituyendo una muestra del interés suscitado los enviados por el Ayuntamiento de Madrid, La Asociación Empresarial Hotelera Madrileña, Adigital, Homeaway y las Asociaciones vecinales Madrileñas, entre otros.

Examinado el contenido de los mismos, y no habiéndose apreciado base legal suficiente que sustente los comentarios formulados, no se han tomado en consideración ninguno de ellos, por lo que no se ha estimado conveniente introducirlos en el texto del borrador.





SEGUNDA FASE DE TRAMITACIÓN.- REMISIÓN DEL PRIMER BORRADOR A LAS CONSEJERIAS DEL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

ALEGACIONES DE LAS CONSEJERÍAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y en base a lo establecido en el artículo 105 a) de la Constitución Española, el borrador del decreto 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 fue enviado a las Consejerías del Gobierno de la Comunidad de Madrid y a las asociaciones afectadas, para que en el plazo de 15 días formularan las alegaciones que estimasen necesarias.

Con fecha 06/09/2017 se han recibido procedentes de la Secretaría General técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno, las siguientes contestaciones:

- Consejería de Sanidad
- Consejería de Educación, Juventud y Deporte
- Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras
- Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio
- Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Consejería de Economía, Empleo y Hacienda

1. Consejería de Sanidad.

- ✓ Falta referencia en el Título a que es una disposición del Consejo de Gobierno

Se acepta la observación y se incluye en el título la referencia solicitada.

- ✓ En la parte expositiva se plantean las siguientes observaciones:

a) Las referencias a las sentencias del Tribunal Superior de Justicia y a la normativa comunitaria debe efectuarse con arreglo a las Directrices de Técnica normativa, siendo citadas.

Se acepta la observación y se recoge en la parte expositiva.

b) Uso adecuado de las siglas "CIVUT" atendiendo a lo recogido en el Apéndice de las Directrices de Técnica Normativa

Se acepta la observación y se corrige.

c) La referencia a la siguiente expresión "en este Decreto se regula la vivienda desde una perspectiva turística, no urbanística" puede dar lugar a confusión.

No se tiene en cuenta la observación por considerar que dicha expresión es correcta atendiendo al contexto en el que se recoge.





Comunidad de Madrid

d) En el párrafo relativo al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, se hace mención en primer lugar al Real Decreto y a continuación al artículo entre paréntesis.

Se acepta la observación y se corrige utilizando la cita corta y decreciente, respetando la forma en que está numerado el artículo.

e) En el párrafo relativo al canal de oferta turística, parece más apropiado hablar de la Comunidad de Madrid que de "esta Comunidad Autónoma".

Se acepta la observación y se corrige la redacción.

f) Parece más apropiado señalar que al Consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz del Gobierno le corresponde proponer y presentar al Consejo de Gobierno los Proyectos de Decreto, más que la "redacción del presente Decreto".

Se acepta la observación y se corrige en el sentido indicado.

✓ En la parte dispositiva se plantean las siguientes observaciones:

a) El texto de regulación deberá ir separado del texto marco, en párrafo aparte, entrecomillado y sangrado, a fin de realzar tipográficamente que se trata del nuevo texto

Se acepta la observación y se recoge en el sentido indicado.

b) Si la modificación afecta a varios preceptos de una sola norma, el artículo único se dividirá en apartados, uno por precepto, en los que se insertará como texto marco únicamente la referencia al precepto que se modifica.

Se acepta la observación y se recoge en el sentido que se señala.

c) No podrán utilizarse, en ningún caso, guiones, asteriscos ni otro tipo de marcas en el texto de la disposición.

Se acepta la observación y se redacta conforme a lo señalado

d) En el caso de que se modifiquen varios apartados o párrafos de un artículo, el contenido de este se reproducirá íntegramente.

Se acepta la observación y se tiene en cuenta.

e) Las siglas, cuando aparezcan por primera vez (fuera del título y de la parte expositiva) se incluirán entre paréntesis o entre comas precedida de la expresión "en adelante" y en mayúsculas.

Se acepta la observación y así se redacta.

f) Debería revisarse la remisión al artículo 21 "Régimen sancionador y órganos competentes".

Se acepta la observación y se corrige el error. La remisión debe efectuarse al artículo 17 bis.





Comunidad de Madrid

g) El título del Artículo 5 no parece coincidir con su contenido actual

Se acepta la observación y se modifica el título, pasando a denominarse “Remisión de documentación”.

h) En el artículo 17 bis c) aparece tachada la frase “de la vivienda”.

Se acepta la observación y se corrige dicho error tipográfico.

i) En el artículo 17.5 se alude al artículo 23.1 de la Ley 8/2009, cuando en realidad se refiere a la Ley 1/1999.

Se acepta la observación y se corrige el error.

✓ En cuanto a la disposición transitoria única y a las disposiciones finales se señala que las mismas deben formularse sin negrita.

Se acepta la observación y se corrige el texto.

2. Consejería de Educación, Juventud y Deporte

✓ Sugiere se revise en el artículo 2.3 la remisión que se efectúa al artículo 21 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, ya que en su nueva redacción no establece los parámetros a cumplir por las viviendas de uso turístico sino que se refiere al régimen sancionador.

Se acepta la observación y se corrige el error.

✓ Sugiere se revise la adaptación del proyecto a las Directrices de técnica normativa

Se acepta la observación y se atiende a lo señalado

3. Consejería de Transporte, Vivienda e Infraestructura

✓ El artículo 2.3 se remite a los parámetros del artículo 21, siendo el artículo 17 bis quien regula dichos parámetros

Se acepta la observación y se corrige el error.

✓ El artículo 11.3 y el artículo 17.5 tienen el mismo contenido.

Se acepta la observación, se suprime el apartado 5 del artículo 17 y se continúa con la numeración correlativa de los restantes apartados.

4. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio





Comunidad de Madrid

✓ La modificación no recoge si la tipología de viviendas turísticas o de apartamentos turísticos se encuadra en el uso del suelo urbanístico residencial o en el uso urbanístico terciario.

No se acepta la observación, ya que al tratarse de viviendas, las mismas se encuadran en el uso del suelo residencial. Además, este Decreto de modificación enfoca las viviendas desde una perspectiva turística no urbanística.

✓ Se sugiere no se suprima el siguiente apartado del artículo 5: "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 y medio ambiente"

No se acepta la observación porque el hecho de que no se incluya este texto no es óbice para que no se exija su cumplimiento. Se trata de una cláusula de estilo.

✓ Aconseja incluir en el punto 8 del modelo de Declaración Responsable el siguiente texto: "Declara bajo su responsabilidad: Que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios no prohíben ni establecen restricción del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico, en el caso de viviendas ubicadas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal".

Se admite la observación y se incluye el texto propuesto en la declaración responsable.

5. Consejería de Políticas Sociales y Familia

✓ Esta Consejería no formula ninguna observación al proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio

6. Consejería de Economía, Empleo y Hacienda

a. Secretaría General Técnica

✓ El artículo 2.3 se remite a los parámetros del artículo 21, siendo el artículo 17 bis quien regula dichos parámetros

Se acepta la observación y se corrige el error.

✓ Se propone que los artículos 5 y 5bis se refundan en un único precepto teniendo en cuenta el contenido de estos preceptos.

No se admite la observación ya que se trata de contenidos distintos. Por otro lado, se ha cambiado la denominación del artículo 5 que pasa a denominarse "Remisión de documentación".

✓ Se sugiere que el contenido del artículo 17 bis se integre dentro del artículo 18.





Comunidad de Madrid

No se admite la observación porque los parámetros que se acreditan con el CIVUT (artículo 17 bis) no se corresponden con todos los requisitos mínimos y condiciones comprendidas en el artículo 18.

b. Dirección General de Presupuestos y Recursos Humanos

- ✓ Sugiere se revise la adaptación del proyecto a las Directrices de técnica normativa

Se acepta la observación y se atiende a lo señalado

- ✓ El artículo 2.3 se remite a los parámetros del artículo 21, siendo el artículo 17 bis quien regula dichos parámetros

Se acepta la observación y se corrige el error.

- ✓ Se sugiere integrar la redacción del artículo 17 bis en la definición del CIVUT del artículo segundo apartado tercero

No se admite la observación por razones de técnica normativa.

- ✓ El artículo 5 se refiere a los propietarios o gestores de establecimientos de "ambas modalidades", sin hacer ningún tipo de especificación. Por otro lado, el título del artículo no se corresponde con su contenido.

Se admite parcialmente la observación, en el sentido de que el artículo 5 está encuadrado en las disposiciones comunes y, por tanto, es aplicable a "ambas modalidades". No obstante, sí se ha cambiado el título del artículo por la siguiente denominación: "Remisión de documentación".

- ✓ El artículo 17.3 debería iniciarse del siguiente modo: "Las viviendas de uso turístico no podrán alegar la condición de domicilio..."

No se acepta la observación porque dicha condición sólo puede ser alegada por los propietarios o los gestores.

TERCERA FASE DE TRAMITACIÓN.- NOTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO A LA UNIÓN EUROPEA – COMISIÓN EUROPEA

El proyecto de Decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en 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, 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.





Comunidad de Madrid

Con fecha de 20 de febrero de 2018, D. Juan Carlos Calvo Huerta, Consejero Técnico de la Subdirección General de asuntos industriales, energéticos, de transportes y comunicaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, certifica que *"....se considera que el procedimiento establecido por la Directiva (UE) 2015/1535, está finalizado y por lo tanto el proyecto puede seguir su tramitación administrativa hasta su publicación final en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid"*.

CUARTA FASE DE TRAMITACIÓN.- PUBLICACIÓN DEL PROYECTO EN EL PORTAL DE TRANSPARENCIA Y NOTIFICACIÓN A LAS ASOCIACIONES DEL SECTOR

Una vez corregida la redacción del Proyecto de Decreto e incorporadas al texto las pertinentes observaciones y alegaciones formuladas por las Secretarías Generales Técnicas de las distintas Consejerías y por las Direcciones Generales que, por sus competencias, tienen que emitir informes y, una vez notificada su modificación a la Unión Europea, el nuevo texto ha sido remitido a las Asociaciones del sector afectado y a los ciudadanos o cualesquiera otras personas y entidades potencialmente afectadas mediante su publicación en el Portal de Transparencia (que se realizó el 20 de diciembre de 2017), disponiendo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación para presentar las alegaciones y aportaciones que se estimen pertinentes. El plazo para su presentación finalizó el 12 de enero de 2018.

A tal efecto, se han recibido las siguientes alegaciones/aportaciones:

- 1) AEHM – Asociación Empresarial Hotelera de Madrid
 - 2) Coordinación General de la Alcaldía del Ayuntamiento de Madrid (FMM)
 - 3) Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayto. de Madrid (FMM)
 - 4) GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 - 5) GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS
 - 6) ADIGITAL – Asociación Española de la Economía Digital
 - 7) CEIM – Confederación Empresarial de Madrid
 - 8) ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DEL HOSPEDAJE CAM – AEHCAM
 - 9) COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
 - 10) FEVITUR – Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Aptos. Turísticos
 - 11) COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
 - 12) ASOCIACIONES VECINALES FEDERACIÓN REGIONAL DE MADRID
 - 13) ASOCIACIÓN DE VECINOS BARRIO DE LAS LETRAS DISTRITO CENTRO
 - 14) ACIBU – ASAMBLEA CIUDADANA BARRIO UNIVERSIDAD
 - 15) ASOCIACIÓN DE VECINOS LA CORRALA LATINA-RASTRO-LAVAPIÉS
 - 16) ASOCIACIÓN DE VECINOS PARQUE SÍ EN CHAMBERÍ
 - 17) ASOCIACIÓN DE VECINOS CAVAS Y COSTANILLAS
- (Petición colectiva acompañada de 15 alegaciones individuales con el mismo contenido)
- 18) ASOCIACIÓN VECINAL DE SOL Y BARRIO DE LAS LETRAS
 - 19) ASOCIACIÓN DE VECINOS EL ORGANILLO DE CHAMBERÍ





Comunidad de Madrid

- 20) D. MANUEL OSUNA GENERAL
- 21) D. VICENTE PÉREZ QUINTANA
- 22) D. RAMÓN RUFÍN MORENO
- 23) ASOCIACIÓN DE VECINOS DE CHUECA
- 24) ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MADRID – **FUERA DE PLAZO**
- 25) D^a PILAR JIMÉNEZ-LANDI USUNARIZ
- 26) D. JUAN PORTILLO JIMÉNEZ-LANDI
- 27) D^a MARÍA DEL PILAR THOMAS RIBES
- 28) D^a BÁRBARA JEAN THOMAS RIBES
- 29) D^a MARÍA EUGENIA SARASA FERNÁNDEZ
- 30) D^a RAQUEL SÁNCHEZ-ESCOBAR SÁNCHEZ
- 31) D. JAVIER REJAS GUTIERREZ
- 32) D^a SONIA GARCÍA SEDANO – **FUERA DE PLAZO**
- 33) D^a OLGA ESPINO DE TORRES-PERALTA
- 34) D. ESTEBAN BENITO GARCÍA
- 35) D^a ESTELA ARTACHO GARCÍA MORENO
- 36) D^a. PILAR DE MENA MIGUEL
- 37) D. ANTONIO IGNACIO RUANO GONZÁLEZ
- 38) D^a MARIA MERCEDES ARCE SAINZ
- 39) D^a. LETICIA GARCÍA VERGARA
- 40) D. BORJA ARTINANO POCHEVILLE
- 41) D^a. RAFAELA VILALLONGA GORTAZAR
- 42) D^a. CARMEN PUIG DE LA BELLACASA
- 43) D^a. BEGOÑA CARRO ESCRIBANO
- 44) D. FERNANDO CARÓN GARCÍA
- 45) D^a. MARÍA JOSEFA GALLARDO ADÁNEZ
- 46) D. EDUARDO GODINO GARCÍA
- 47) D. JULIÁN LOBETE PASTOR
- 48) D^a. MARÍA POLANCO GONZÁLEZ
- 49) D. GEORG PICHLER
- 50) D. TEODORO MARÍA HERNÁNDEZ MOMPEAN
- 51) D^a. ELISE ANN EGGERS
- 52) D. MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MORALES
- 53) D. CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ MOMPEÁN
- 54) D^a. CRISTINA RUÍZ BELTRÁN
- 55) D. JON AZPITARTE GALLASTEGUI
- 56) D^a. MARÍA JESÚS PALACIOS DE BURGOS
- 57) D^a. ANA PORTILLO JIMÉNEZ-LANDI
- 58) D. PEDRO MIGUEL LÓPEZ MURO
- 59) D. JULIO CÉSAR LALUZ GONZÁLEZ
- 60) D. JOSÉ DOMINGUEZ GARCIA
- 61) SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE MADRID
- 62) COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE INFANTE Nº 3





Comunidad de Madrid

- 63) GRUPO SOCIALISTA ASAMBLEA DE MADRID
- 64) D. JUAN ANTONIO JIMÉNEZ-PIERNAS GARCÍA
- 65) D. ALBERTO JIMÉNEZ-PIERNAS GARCÍA
- 66) MADRID ALOJA
- 67) COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS– **FUERA DE PLAZO**
- 68) REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE MADRID (**Presentado sólo a título informativo**)

AEHM – ASOCIACIÓN EMPRESARIAL HOTELERA DE MADRID (1)

Formula las siguientes alegaciones:

a) Necesidad de que la regulación de las Viviendas de uso turístico se efectúe mediante una norma con rango de ley y con fundamento en una pluralidad de títulos competenciales, más allá del estrictamente turístico. De esta forma, en su elaboración debería participar, no sólo la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, sino también la Consejería de Medioambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio (con competencias en materia de urbanismo) y la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto las distintas modalidades de alojamiento turístico están reguladas por Decreto, lo que implicaría un trato distinto al resto de los alojamientos.

b) El borrador de Decreto incurre en las siguientes incoherencias:

➤ **Ámbito competencial**

La Administración reconoce que la cuestión relativa a las viviendas de uso turístico no sólo afecta al ámbito turístico, sino también a otras esferas, como el urbanismo. Por ello, el nuevo Decreto puede y debe incidir en todas aquellas materias que sean de competencia de la Comunidad Autónoma y no ceñirse exclusivamente al ámbito turístico, de tal forma que se aborde una regulación completa y eficaz de las viviendas de uso turístico, que tome en cuenta todos los aspectos que inciden en ella, aunque para ello la norma deba ser aprobada a propuesta de varias Consejerías.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, dado que Turismo no puede regular en temas que no sean de su competencia. Por otro lado, no se tiene conocimiento de Decretos conjuntos para regular sobre una determinada materia. En todo caso, la calificación de “Incoherencia” no deja de ser una apreciación subjetiva sin fundamento jurídico.

➤ **Cesión por habitaciones**

El Decreto recoge la posibilidad de que las viviendas de uso turístico puedan ser cedidas por habitaciones (artículo 2) y, sin embargo, no aborda en ningún momento la regulación de las condiciones en que puede ofertarse y desarrollarse el alquiler turístico de las habitaciones. Ni se define el concepto, ni se identifican sus requisitos mínimos (superficie, instalaciones, baños individuales o compartidos...); ello provocará un





Comunidad de Madrid

incremento desorbitado de la oferta turística sin sujeción a ningún tipo de control ni de regulación.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto.

➤ “Economía colaborativa”

No es de recibo que el borrador de Decreto siga aludiendo a la Directiva 2006/123 relativa a los servicios en el mercado interior como fundamento de la orientación de la norma, cuando el TJUE ha declarado expresamente que la misma no debe aplicarse a los nuevos servicios que, bajo la apariencia de “economía colaborativa” se dedican a la actividad empresarial hotelera, siendo ejercida por auténticos empresarios (v.gr.fondos de inversión) que pretenden sustraerse a la regulación prevista para los hoteles y demás establecimientos turísticos y no por particulares no profesionales.

En dicho sentido, el interés comunitario actual está encaminado en establecer límites que ordenen de una manera rigurosa y adecuada este fenómeno. A tal efecto, se señala la sentencia del TJUE de 20 de diciembre de 2017 (Asunto C-434/15: Asociación profesional élite taxi c. Uber Systems Spain S.L.) y la aprobación inminente de las nuevas Directrices de la Comisión Europea y el Parlamento Europeo orientadas a ordenar de una manera racional la economía colaborativa en el ámbito de los alojamientos turísticos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, ya que en todos los casos en que se ejerza la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico los propietarios/gestores deberán cumplir las disposiciones del Decreto.

El borrador de Decreto favorece necesariamente el fraude de ley y la competencia desleal. Si se quiere seguir manteniendo el mismo nivel de calidad del turismo español es preciso que las viviendas de uso turístico se sometan a normas similares a las previstas para los demás establecimientos de alojamientos turísticos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por considerar que se trata de una apreciación subjetiva que no procede responder.

Por último, para favorecer la “economía colaborativa” en su concepción originaria es necesario establecer en el Decreto medidas dirigidas a la restricción del ámbito de aplicación de las viviendas de uso turístico exclusivamente a las personas físicas que no se dediquen profesionalmente a actividades turísticas.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por considerar que el Decreto tiene que ir dirigido a todas las VUT'S.

➤ Límites a la libertad de empresa

El principio de libertad de empresa no justifica la ausencia de toda regulación. No resulta comprensible que (tal y como se recoge en la exposición de motivos) con base en una concepción ilimitada de la libertad de empresa, se pretenda eliminar cualquier obstáculo al desarrollo de la actividad de las viviendas de uso turístico, en detrimento,





Comunidad de Madrid

por ejemplo, de la seguridad de los ciudadanos, de la calidad de los servicios turísticos o de la convivencia y desarrollo sostenible de las ciudades.

Por otro lado, resulta incoherente con la concepción ilimitada de la libertad de empresa que parece defender la Administración, el establecimiento en el Decreto de limitaciones tales como la fijación del umbral del 75% al número de viviendas que pueden destinarse en un inmueble al desarrollo de la actividad.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se suprimen del texto los porcentajes del 75% y del 50

- Distinción entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

La distinción entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico es tremendamente vaga y confusa. Parece que la única diferencia entre ambos radica en si el inmueble se dedica en exclusividad o no a la actividad.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por considerar que las diferencias entre una y otra modalidad están suficientemente delimitadas.

- Prohibición de la actividad por acuerdo de la comunidad de propietarios

Sin perjuicio de que dicha medida no supone novedad alguna, sino la mera concreción de una facultad ya reconocida a las comunidades de propietarios por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, se advierte que en la práctica la misma carece de toda virtualidad o eficacia.

La única manera de otorgarle algún valor sería rebajando el porcentaje de votos que se requiere para la adopción de dicho acuerdo.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que la Comunidad de Madrid carece de competencias para modificar el contenido de normas de rango superior, como es el caso de la Ley de Propiedad Horizontal.

c) Las medidas contempladas en el borrador son insuficientes para abordar con éxito la problemática que plantea el incremento exponencial de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid.

Medidas propuestas:

- Refuerzo de los servicios de inspección

La principal dificultad del Decreto actualmente en vigor ha sido el escaso nivel de cumplimiento de su normativa que ha provocado la existencia de numerosas viviendas de uso turístico no registradas ante la Administración.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN POR CUANTO LOS SERVICIOS DE INSPECCIÓN NO SE REFUERZAN VÍA DECRETO

- Atribución a los Ayuntamientos de facultades urbanísticas para ordenar el desarrollo de la actividad.





Comunidad de Madrid

De este modo, solo podrá desarrollarse la actividad relativa a las viviendas de uso turístico en aquellos lugares que el planeamiento urbanístico de cada Ayuntamiento considere oportuno.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que los Ayuntamientos tienen, de hecho, atribuidas las competencias urbanísticas.

En colación con ello, debería exigirse al propietario que en la declaración responsable certifique que el destino a fines turísticos de la vivienda que pretende alquilar es compatible con el uso fijado por el planeamiento urbanístico municipal.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. Se trata de una cuestión que debe decidir el Ayuntamiento, a través de la compatibilidad de usos del PGOUM.

➤ Prohibición de cesión de habitaciones, por lo que propone que la cesión del inmueble se efectúe en su totalidad.

Todo ello basado en los siguientes motivos:

- Supone una extralimitación en las competencias que la Ley de Arrendamientos Urbanos atribuye expresamente a las CC.AA., que únicamente excluye del ámbito de aplicación estatal la cesión del uso de la totalidad del inmueble y no de sus habitaciones (artículo 5 e) LAU).
- La finalidad lucrativa de esta actividad implica que deba someterse a los límites y controles de cualquier actividad económica con objeto de garantizar la protección de los derechos de los consumidores y usuarios.
- La dinámica que implica la actividad de cesión de habitaciones en viviendas de uso turístico exige, para su adecuado desarrollo, una organización material y humana que excede de la que puede ofrecer un propietario individual.
- La posibilidad de arrendar viviendas de uso turístico por habitaciones convierte a aquellas en verdaderas pensiones y debe someterse, en consecuencia, a los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto.

➤ Establecimiento de un límite máximo de días de alquiler al año, transcurridos los cuales los canales de oferta turística deben dar de baja necesariamente de su página web las ofertas relativas a dichas viviendas.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por entender que constituye una limitación del derecho de propiedad.

Así mismo, se propone también el establecimiento de un límite máximo al número de viviendas que puede ofertar un mismo propietario o gestor, con el fin de evitar que operadores profesionales se aprovechen de la ausencia de límites a las viviendas turísticas para sustraerse al régimen jurídico hotelero que le es aplicable.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por entender que constituye una limitación al principio de libertad de empresa.





Comunidad de Madrid

- Intensificación de los requisitos exigidos en el CIVUT

A saber:

- Que el propietario certifique que la vivienda ofertada permite a las personas con movilidad reducida acceder sin dificultad a la misma y desplazarse dentro de ella con seguridad y confort, así como evacuar el recinto en caso de emergencia sin obstáculos
- Que se incrementen los requisitos de seguridad que deben cumplimentar las viviendas de uso turístico para la consecución del CIVUT.
- Que en el CIVUT se exprese obligatoriamente que el destino turístico de la vivienda es compatible con el "uso turístico" establecido en el planeamiento urbanístico municipal.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN al considerarse razonables y proporcionados los requisitos exigidos en el CIVUT.

- Establecer requisitos más permisivos para los verdaderos supuestos de "economía colaborativa"

Se propone establecer un régimen jurídico diferenciado para los empresarios o propietarios de viviendas que se dediquen profesionalmente al alquiler de viviendas de uso turístico y que deberían someterse al régimen hotelero u hostelero que les corresponda, de los arrendadores ocasiones sin ánimo de lucro a los que se les aplicaría el régimen jurídico propuesto en el borrador de Decreto.

Para ello bastaría con restringir el ámbito de aplicación de la nueva norma únicamente a los propietarios que estén empadronados en la vivienda que pretenden alquilar, o a los propietarios que deseen alquilar una sola vivienda.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto el objetivo del decreto es no establecer diferencias entre viviendas turísticas por razón de su propietario.

- Calificación de la actividad como "actividad económica"

Con la finalidad de disipar las dudas acerca de la existencia de la obligación de los propietarios de tributar por las rentas generadas por el alquiler de las viviendas. Sería necesario vincular los datos del Registro de Empresas Turísticas con los Registros Fiscales.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto la Comunidad no puede obligar al Ministerio competente a esta vinculación.

- Otras medidas

A saber:

- Establecer la obligación de formalizar por escrito el acuerdo entre propietario y usuario de la vivienda de uso turístico en un documento contractual firmado por ambas partes y que deba conservar archivada el propietario.





Comunidad de Madrid

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, ya que es imponer una formalidad que no se exige en ninguno de los demás establecimientos turísticos

- Exigir al propietario la colocación de una placa distintiva en el exterior del inmueble con las siglas "VUT".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que es competencia del Ayuntamiento.

- Limitar el período transitorio de dos años de adecuación a la nueva normativa de las viviendas de uso turístico ya existentes a tres meses.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se rebaja a seis meses el periodo de adaptación

- Tipificar como infracción grave la actividad clandestina

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN pues ya está tipificado en la Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid como "muy grave".

- Luchar contra la precariedad laboral en el sector de limpieza, exigiendo la formalización de los oportunos contratos de trabajo y la aplicación del convenio colectivo

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que entra dentro de las competencias del organismo competente en materia laboral.

- Exigir una licencia de actividad al propietario

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que la competencia para otorgar licencias corresponde al ayuntamiento.

COORDINACIÓN GENERAL DE LA ALCALDÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID (2)

Formula las siguientes alegaciones:

a) Definición de Vivienda de Uso Turístico: La inclusión del alquiler de habitaciones desvirtúa el propio concepto de alquiler de viviendas para uso turístico que se hace como modalidad diferencia de otro tipo de hospedaje.

Por otro lado, esta modalidad de alquiler de habitaciones de una vivienda no tendría cabida y es incompatible con la actual normativa urbanística aplicable.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se suprime del texto

b) Número de viviendas de uso turístico en un edificio, inmueble, portal o unidad equivalente (límite del 75% o del 50%).

El Ayuntamiento considera que el Decreto no puede establecer el número o proporción de viviendas de uso turístico respecto al número de viviendas existentes en un inmueble por ser una determinación propia de la normativa urbanística

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se suprime del texto

c) Capacidades máximas alojativas





Comunidad de Madrid

El Ayuntamiento no considera adecuada la escala de capacidad alojativa propuesta en el Decreto, proponiendo como máximo aceptable la proporción lineal de 2 personas cada 25 metros cuadrados útiles y no las nuevas capacidades establecidas mediante un gradiente de superficies y ocupantes.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto con la siguiente redacción:

“Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas alojativas:

- a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.***
- b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.***
- c) Por cada 10 m² útiles adicionales, en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.”***

d) Mantenimiento de la temporalidad como criterio diferenciador entre actividad económica profesional y aprovechamiento de bienes y derechos privativos.

El Ayuntamiento de Madrid considera fundamental que se conserve en el decreto regulador la referencia al carácter habitual de la actividad recogida en la normativa sectorial, fijado en tres meses, en la definición de viviendas de uso turístico.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por entender que todas las viviendas, con independencia del tiempo que se dediquen a la actividad turística, tienen que reunir los requisitos mínimos establecidos en el proyecto.

e) Inseguridad Jurídica. Existen varias modificaciones en el Decreto que no se consideran convenientes porque generan inseguridad jurídica y no contribuyen a aclarar la regulación contenida en el Decreto:

- Modificación del artículo 5

Considera que debe mantenerse y no suprimirse el actual artículo 5 del Decreto 79/2014 de 10 de julio, 'Normativa sectorial' según el cual “los apartamentos turísticos y las viviendas de uso deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente”.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN Y SE CORRIGE EL TEXTO con la redacción anterior

- Modificación de los artículos 11 y 17

Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la Dirección General competente en materia de turismo inscribirá de oficio la vivienda en el Registro de empresas turísticas y se suprime de la redacción anterior “sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias”.

Se considera que no debe suprimirse ese contenido.

SE ADMITE LA OBSERVACIÓN y se corrige el texto.





Comunidad de Madrid

➤ Modificación del artículo 6

Las viviendas de uso turístico no pueden ser utilizadas como residencia permanente por los usuarios.

Esta aclaración debería también venir reflejada tanto en el artículo 3.2 (aclarando si se refiere a usuarios o a titulares de viviendas) y en el artículo 2 en la definición de vivienda turística.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se corrige el artículo 3.2

Finalmente, considera confusa la categoría de "usuarios", toda vez que no hay ningún parámetro objetivo que permita deslindar a partir de qué fecha se reside o se usa una vivienda con fines turísticos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, dado que se considerará VUT desde que se presenta declaración responsable ante el Registro de Empresas Turísticas

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID (3)

El Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid recoge las mismas alegaciones que la Coordinación General de la Alcaldía del Ayuntamiento de Madrid, salvo la relativa al mantenimiento de la temporalidad como criterio diferenciador entre actividad económica profesional y aprovechamiento de bienes y derechos privativos, que no figura en su escrito de alegaciones.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por entender que todas las viviendas, de uso turístico con independencia del tiempo que se dediquen a la actividad turística, tienen que reunir los requisitos mínimos establecidos en el proyecto.

GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID (4)

El Grupo Municipal Socialista presenta las siguientes alegaciones:

a) Definición de vivienda de uso turístico. Artículo 2.2. El hecho de que las viviendas de uso turístico puedan ser cedidas por habitaciones, por un lado, invade competencias propias de los Ayuntamientos y, por otro, se contradice con la redacción del artículo 17 bis que no contempla esta posibilidad a la hora de obtener el CIVUT, por lo que está en desacuerdo.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se suprime del texto

b) Prestación del servicio de alojamiento. Artículo 3. Por una parte, es fundamental determinar el carácter profesional o no del arrendador en función del número de propiedades que se pueden ofrecer por parte del titular/propietario.

Por otra parte, es necesario establecer una duración mínima (en torno a 30 días) para cualquier tipo de alquiler de apartamentos turísticos que lo diferencie del sector del hospedaje.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por entender que todas las viviendas, de uso turístico con independencia del tiempo que se dediquen a la actividad turística,





Comunidad de Madrid

tienen que reunir los requisitos mínimos establecidos en el proyecto. Por otra parte, no se deben establecer limitaciones al derecho de propiedad.

c) Normativa sectorial y remisión de documentación. Se muestra en desacuerdo con la supresión del contenido del actual artículo 5 del Decreto 79/2014 que establece el deber de cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto.

d) Declaración responsable. Se muestra en desacuerdo con que se haga desaparecer la actual mención del artículo 11.3 del Decreto 79/2014 a "...cualquier otro tipo de autorizaciones o licencias".

Las viviendas de uso turístico tienen que cumplir también con la normativa urbanística vigente y obtener la correspondiente licencia de actividad, en su caso.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto.

e) Régimen Jurídico. Artículo 17.6 del Proyecto. La redacción propuesta entraría en colisión con las Normas Urbanísticas de planeamiento, de estricta competencia municipal, por lo que se propone su supresión.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto.

f) Parámetros y requisitos que acredita el CIVUT. Artículo 17 bis. Debe figurar un nuevo requisito en el que se recoja que "los Estatutos y Acuerdos de la Comunidad de Propietarios no prohíben ni establecen restricción alguna del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por considerar que el requisito propuesto excede de las competencias de Turismo ya que se trata de un tema de la ley de Propiedad Horizontal.

g) Parámetros y requisitos que acredita el CIVUT. Artículo 17 bis. Debe figurar otro requisito en el que se recoja que se dispone de "la correspondiente licencia o autorización administrativa que en su caso deban cumplir las viviendas y/o apartamentos turísticos en base a la normativa urbanística municipal determinada por el planeamiento general de cada municipio.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por tratarse de un tema de competencia urbanística municipal.

h) Requisitos mínimos y condiciones. Artículo 18.4. Considera improcedente la redacción de este apartado ya que es a los Ayuntamientos a los que corresponde establecer las normas relativas al uso del suelo en su término municipal. Por ello, proponen su supresión o, en su defecto, su modificación por "una capacidad alojativa máxima de 2 personas por cada 25 m² útiles".

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto con la siguiente redacción:





Comunidad de Madrid

“Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas alojativas:

- i) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.***
- j) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.***
- k) Por cada 10 m² útiles adicionales, en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.”***

l) Régimen sancionador. Artículo 21. Considera debería mantenerse la redacción del actual artículo 21.2 del Decreto 79/2014 que ha sido suprimida. Además, se debe contemplar la posibilidad de celebrar convenios interadministrativos en orden a poder delegar las facultades de inspección y sanción en municipios de gran población en el supuesto de que éstos así lo solicitaran.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por cuanto en el decreto vigente no se impide la competencia sancionadora a otros órganos administrativos concurrentes con el objeto de la actividad, cuando se infrinjan normas que les sean de aplicación en el ámbito de sus respectivas competencias.

Tampoco procede la delegación de la facultad de inspección turística en los municipios, al no existir justificación.

m) Plazo de adecuación. Disposición Transitoria Única. Se propone que el plazo de adecuación (dos años) se reduzca a tres meses.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se reduce el plazo de adecuación a seis meses.

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS (5)

El Grupo Parlamentario Podemos plantea las siguientes alegaciones:

a) El trámite de información pública incumple el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, del Gobierno al no permitir que todos los potenciales destinatarios puedan emitir su opinión, toda vez que su publicación en el Portal de Transparencia se hizo en pleno periodo navideño.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que la determinación de los plazos se efectúa por días, meses...etc. sin distinción entre los periodos navideños, estivales...etc.

b) Se solicita la implantación de un Programa de inspecciones y sanciones dotado presupuestariamente.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por entender que se trata de una sugerencia que deberá cursarse a través de los medios específicos para ello.

c) Necesidad de la transferencia de las competencias de inspección y sanción en materia de VUT's al Ayuntamiento de Madrid.





Comunidad de Madrid

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto no hay justificación para que la Comunidad transfiera su labor inspectora y sancionadora turística.

d) Se solicita la retirada del proyecto de Decreto, lo cual se basa en tres motivos: en términos regulatorios se encuentra muy por detrás de las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Madrid; falta de coherencia con las normas estatales; no recoge las legítimas demandas de las asociaciones afectadas.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, debido a que este no es el instrumento procedimental para ello.

e) Solicita se asuma de manera inmediata la Proposición No de Ley aprobada en sesión plenaria de la Asamblea de Madrid de 14 de diciembre de 2017 y las medidas que articula. A saber:

- Elaboración del Decreto con un nuevo proceso de dialogo con todos los sectores implicados y la participación de todas las Consejerías afectadas
- Creación de una Mesa de Coordinación entre las distintas Consejerías
- Firma de un Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Madrid para la realización de una campaña extraordinaria de inspección y sanción, así como para la transferencia, en su caso, de las competencias relativas a las viviendas de uso turístico.
- Se inste al Gobierno de España para que modifique la normativa estatal, LAU y LPH.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN POR TRATARSE DE UNA PROPOSICIÓN NO DE LEY QUE DEBERÁ PLANTEARSE EN LA ASAMBLEA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ADIGITAL – ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE LA ECONOMÍA DIGITAL (6)

Presenta las siguientes alegaciones:

a) El Proyecto vulnera el régimen de responsabilidad de los prestadores de servicios de la sociedad de la información (PSSI) previsto en la normativa reguladora de esta materia: Ley 34/2002, de 11 de julio de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico de trasposición de la Directiva 2000/31/CE.

Un Decreto sectorial (Art. 2.4 y párr. 13 de la Exposición de Motivos) no puede establecer un régimen de responsabilidad y sancionador diferente al recogido en la Ley aludida.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. La responsabilidad de registrar las viviendas será de los propietarios/gestores. Las plataformas serán responsables de que todas las viviendas que se publiciten, lo hagan con un número de registro. Si no es así, la plataforma podrá ser sancionada por la Administración (Ley 1/1999). Si el número de registro está equivocado y la Administración lo advierte, se comunicará a la plataforma, que deberá tomar las acciones oportunas para corregir ese error o retirar la vivienda de uso turístico.





Comunidad de Madrid

b) El Proyecto es contrario a la falta de obligación de los PSSI de supervisar los datos, prevista en la Ley 34/2002, de 11 de julio y en la Directiva 2000/31/CE.

De esta manera, de acuerdo con el preámbulo del Proyecto, la finalidad que se persigue al definir los canales de oferta turística como “empresas turísticas” (art. 2.4) es obligar a las plataformas digitales a vigilar la adecuación a la Ley de todas las ofertas de alojamiento que difunden.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. La responsabilidad de registrar las viviendas será de los propietarios/gestores. Las plataformas serán responsables de que todas las viviendas que se publiciten lo hagan con un número de registro. Si no es así, la plataforma podrá ser sancionada por la Administración. Si el número de registro está equivocado y la Administración lo advierte, se comunicará a la plataforma, que deberá tomar las acciones oportunas para corregir ese error o retirar la vivienda de uso turístico.

c) La Comunidad de Madrid carece de competencias para regular la responsabilidad de los PSSI, ya que la competencia exclusiva en dicha materia recae sobre el Estado (art. 149.1.21 CE).

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. La responsabilidad de registrar las viviendas será de los propietarios/gestores. Las plataformas serán responsables de que todas las viviendas que se publiciten lo hagan con un número de registro. Si no es así, la plataforma podrá ser sancionada por la Administración, (Ley 1199). Si el número de registro está equivocado y la Administración lo advierte, se comunicará a la plataforma, que deberá tomar las acciones oportunas para corregir ese error o retirar la vivienda de uso turístico.

d) El Proyecto es contrario a la propia Ley de Turismo de la Comunidad de Madrid (Ley 1/1999) en lo que respecta a la configuración de los canales de oferta turística como empresas turísticas, ya que el concepto “empresa turística” contenido en la Ley no comprende los canales de oferta turística definidos en el artículo 2.4 del Proyecto de Decreto.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, La Ley 1/1999, artículo 3, Sujetos de la actividad turística, letra f) comprende también todos aquellos (sujetos) que presten servicios en el ámbito del sector turístico”.

Por otro lado, el artículo 25, Modalidades (de la actividad turística de alojamiento) letra e), también admite que los servicios turísticos de alojamiento se ofertarán bajo las modalidades reconocidas –letras a), b), c), d)- así como por cualquier otra que reglamentariamente se determine.

e) El Proyecto (artículo 11.3 y 17.3) debe dejar claro que los canales de oferta turística no son sujetos responsables de hacer constar el número de registro en la publicidad, sino los titulares de apartamentos turísticos y los propietarios o gestores de las viviendas de uso turístico.





Comunidad de Madrid

No SE ADMITE LA ALEGACIÓN. Por las razones señaladas en los puntos a), b) y c) anteriores.

f) La Comunidad de Madrid carece de competencias normativas en materia de Derecho Civil, por lo que el Proyecto no puede contener previsiones relativas a la posibilidad de prohibir las viviendas turísticas por parte de la comunidad de propietarios.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN. Ya que la referencia a la comunidad de propietarios es un recordatorio de la ley estatal de propiedad horizontal.

g) La Disposición Transitoria Única debe establecer que el CIVUT no aplica a las viviendas que ya cuenten con un número de registro.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por cuanto el decreto se puede aplicar con carácter retroactivo.

h) El Proyecto propone la eliminación del concepto de habitualidad lo que resulta contrario al artículo 10 de la Ley de Turismo. Tal eliminación, por un lado, no puede realizarse por una norma de rango inferior y, por otro, infringe los principios de buena regulación y seguridad jurídica afectando frontalmente a la denominada economía colaborativa (“los particulares que ofrezcan servicios en transacciones entre iguales y de forma ocasional, no deberían ser tratados automáticamente como proveedores de servicios profesionales” –Comisión Europea en la Comunicación de 2 de junio de 2016).

SE ADMITE LA ALEGACIÓN. Se establece de nuevo en el artículo 2.3 del proyecto de decreto la definición de habitualidad.

A continuación, y en base a las anteriores alegaciones, presenta **diversas enmiendas**, bien de supresión, bien de modificación o de adición.

A saber:

a) Exposición de Motivos. Párrafo 12, relativo a la responsabilidad de las plataformas. Propone una enmienda de supresión y otra, subsidiaria, de modificación.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por cuanto las plataformas turísticas quedan sujetas al régimen sancionador de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

b) Artículo 2.4 del Proyecto de Decreto, relativo a la responsabilidad de las plataformas. Propone una enmienda de supresión y otra, subsidiaria, de modificación.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por cuanto las plataformas turísticas quedan sujetas al régimen sancionador de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

c) Artículo 11.3 del Proyecto de Decreto, relativo al sujeto obligado a hacer constar la publicidad del número de registro de un apartamento turístico.

Propone una enmienda de modificación.





Comunidad de Madrid

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, porque la obligación del titular es obtener el número de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas y la obligación de las plataformas es reflejar dicho número en su página web.

d) Artículo 17.3 del Proyecto de Decreto, relativo al sujeto obligado a hacer constar la publicidad del número de registro de una vivienda de uso turístico.

Propone una enmienda de modificación.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, porque la obligación del titular es obtener el número de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas y la obligación de las plataformas es reflejar dicho número en su página web.

e) Artículo 17.5 del Proyecto de Decreto, relativo a la posibilidad de prohibir las viviendas de uso turístico por parte de las comunidades de propietarios.

Propone una enmienda de supresión.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. No obstante, se le da una nueva redacción.

f) Disposición Transitoria Única.

Propone una enmienda de adición, en el sentido de no exigir a las viviendas de uso turístico ya inscritas en el Registro de Empresas Turísticas a presentar una nueva declaración responsable ni tampoco el CIVUT.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se mantiene el texto, si bien se reduce el plazo a 6 meses.

g) Artículo 3 del Proyecto de Decreto, relativo a la prestación del servicio de alojamiento.

Propone una enmienda de modificación, incorporando el concepto de habitualidad.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se recoge una definición de habitualidad.

CEIM – CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID (7)

Formula las siguientes alegaciones:

a) Necesidad de que la regulación de las Viviendas de uso turístico se efectúe mediante una norma con rango de ley y con fundamento en una pluralidad de títulos competenciales, más allá del estrictamente turístico.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto las distintas modalidades de alojamiento turístico están reguladas por Decreto, lo que implicaría un trato distinto al resto de los alojamientos.

b) Debe mantenerse y no suprimirse el actual artículo 5 del Decreto 79/2014 de 10 de julio, 'Normativa sectorial'.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto con la redacción anterior.





Comunidad de Madrid

c) Eliminar la posibilidad de que las viviendas de uso turístico puedan ser alquiladas por habitaciones.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se modifica el texto.

d) Modificación de la redacción del artículo 17.5 del Decreto, de tal forma que se establezca que en los Acuerdos de las Juntas de la Comunidad –ordinarias y/o extraordinarias- (y no a través de los Estatutos), los propietarios puedan decidir por mayoría (y no por unanimidad) si autorizan o no una vivienda de uso turístico en su edificio.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por considerar que la alegación propuesta excede de las competencias de Turismo ya que se trata de un tema de la ley de Propiedad Horizontal.

e) Establecer límites al número de días que las VUTS pueden alquilarse anualmente.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN POR ENTENDER QUE se estarían poniendo límites al derecho de propiedad.

f) Intensificar los requisitos del CIVUT

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto se considera que los requisitos actuales del CIVUT son proporcionados y razonables.

g) Calificar de forma expresa a la actividad de las VUTS como “actividad económica”.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por tratarse de un tema que excede las competencias de Turismo.

h) Formalizar por escrito, a través de un documento contractual, el acuerdo entre propietario y usuario de la vivienda de uso turístico

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por tratarse de un tema de derecho civil que excede las competencias de Turismo.

i) Exigir al propietario la colocación de una placa distintiva en el exterior del inmueble

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por considerar que se trata de un tema de competencia municipal de los Ayuntamientos.

j) Limitar a 3 meses el plazo de adecuación de las viviendas de uso turístico.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN reduciendo el plazo a seis meses.

k) Tipificar como infracción muy grave la actividad clandestina.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que la tipificación que propone ya esta recogida en la ley de ordenación del turismo de la Comunidad de Madrid





Comunidad de Madrid

l) Reforzar los servicios de inspección.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, por entender que se trata de una sugerencia que deberá cursarse a través de los medios específicos para ello.

AEHCAM - ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DEL HOSPEDAJE CAM (8)

Plantea las siguientes propuestas:

a) Artículo 2. Definiciones. Los estudios no deben ser aceptados como viviendas de uso turístico; la unidad básica debe ser el apartamento, en el que al menos el dormitorio, estará separado físicamente de las demás estancias.

Así mismo, las viviendas no pueden ser cedidas "por habitaciones".

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN. Se elimina la cesión por habitaciones y se mantiene la posibilidad de estudios al no existir ninguna normativa que justifique lo contrario.

b) Artículo 3. CIVUT. Se considera necesaria la visita de un inspector de la DG de Turismo a todas las viviendas autorizadas, en igualdad de condiciones con el resto de alojamientos turísticos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto la actividad inspectora no se regula por este decreto

c) Artículo 17. Régimen Jurídico. El legislador debe dotar de otro tipo de mecanismo a la comunidad de propietarios, distinto al de la modificación de los Estatutos, para que puedan autorizar la implantación de este tipo de actividad económica en los edificios, que cambia la idiosincrasia y convivencia en el uso residencial.

NO SE ADMITE LA ALEGACION por que ello implica la modificación de una ley estatal, para lo cual se carece de competencias.

Por otro lado, el máximo de viviendas de uso turístico en un edificio no debe superar el 25%, debiendo ocuparse solamente las plantas inferiores, del mismo modo que ocurre con otras actividades económicas ya permitidas.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por tratarse de un tema de la competencia municipal.

d) Las VUT's deberán ocupar solamente la planta baja, primera y segunda.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por tratarse de un tema de la competencia municipal.

e) Artículo 17 bis y artículo 18. Parámetros del CIVUT y requisitos mínimos y condiciones. Las viviendas de uso turístico deben tener una superficie mínima de 25 metros cuadrados, con al menos una ventilación directa al exterior, dotada de calefacción, aire acondicionado, agua fría y caliente, conexión a internet WIFI y un





Comunidad de Madrid

teléfono fijo físico, y con un aforo permitido no superior a 6 personas independientemente de su superficie.

Además, las viviendas de uso turístico deben tener diversas categorías, basadas en sus instalaciones y ofertas de servicios, al igual que sucede con el resto de alojamientos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto los parámetros del CIVUT y los requisitos mínimos y condiciones se consideran proporcionados y razonables.

COAM - COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID (9)

Formula las siguientes alegaciones:

a) De carácter general

- Sobre las referencias a las competencias profesionales

Considera que los arquitectos son los únicos técnicos con competencia para la redacción de certificados y planos de uso residencial; compartiendo competencia con los arquitectos técnicos en aquellos casos en que exista documento público que acredite la legalidad de la vivienda.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se modifica el texto suprimiendo “Ingeniero o ingeniero técnico”

- Sobre la supresión de la obligatoriedad de contar con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, entiende que esta omisión es particularmente grave ya que propicia que se puedan destinar a viviendas de uso turístico inmuebles que no sean legalmente viviendas, considerando inadmisibles que se sustituyan por el CIVUT y, por tanto, trasladando al técnico competente la responsabilidad de la Administración.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por considerar que no existe tal traslado de responsabilidad, ya que el CIVUT únicamente acredita el cumplimiento de los parámetros y requisitos del artículo 17 bis.

- Sobre la falta de precisión en la redacción de distintos apartados del proyecto que se modifica y que propone sean corregidos, no considera adecuada la utilización de la nomenclatura “bis”, como tampoco la terminología de certificado “CIVUT”.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por tratarse de apreciaciones subjetivas.

- Indicar que el Anexo sustituye al Anexo III del Decreto 79/2014.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige la palabra “ANEXO” por “ANEXO III”

b) En relación al Artículo Único

- Apartado Uno. Artículo 2.2 del Decreto. Definición de vivienda de uso turístico

Debe añadirse que en el caso de que sean cedidos de forma parcial se cumplirá para la parte cedida los mismos parámetros, requisitos y condiciones exigibles a los cedidos en su totalidad.





Comunidad de Madrid

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN porque se va a eliminar la referencia a las habitaciones.

➤ Apartado Uno. Artículo 2.3 del Decreto. Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico

Debe recogerse que serán técnicos competentes únicamente quienes estén en posesión del título de arquitecto y, en su caso, de arquitecto técnico. El CIVUT tendrá un plazo de validez de 3 años y estará a disposición de los usuarios de las viviendas de uso turístico.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN incluyéndose en el artículo 2, apartado 4 un inciso, con la siguiente redacción: “el CIVUT estará a disposición de los usuarios de viviendas de uso turístico”.

➤ Apartado Uno. Artículo 2.4. del Decreto. Canales de oferta turística
Entiende que los propietarios tendrán la consideración de canales de oferta turística en el caso de no recurrir a terceros para la comercialización y promoción de sus viviendas de uso turístico. Piden aclaración de esta situación.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se introduce un inciso en el apartado 5 del artículo 2, con la siguiente redacción: “Tendrán la consideración de canales de oferta turística los propietarios cuando comercialicen sus propias viviendas de uso turístico sin recurrir a terceros”.

➤ Apartado Siete. Artículo 17.6 del Decreto. Régimen Jurídico
El número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio debe ajustarse a la tabla que se propone y no a los porcentajes (75% y 50%) que recoge el Decreto que se modifica.

Si se quiere aumentar el número de viviendas de uso turístico más allá de tres, se debería optar por la tipología de apartamentos turísticos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que se suprimen del texto los porcentajes del 75% y 50%

➤ Apartado Ocho. Artículo 17 bis del Decreto. Parámetros y requisitos que acredita el CIVUT

Se precisan algunos de los parámetros y requisitos técnicos propuestos en el Decreto, se propone incorporar un requisito de umbral mínimo de calificación energética, así como sacar del mercado turístico las viviendas que presenten desperfectos y las que se encuentren en planta sótano y varias correcciones de redacción.

NO SE ADMITEN LAS ALEGACIONES efectuadas por entender que las que se establecen en el Decreto son correctas.

➤ Apartado Nueve. Artículo 18.4 del Decreto. Requisitos mínimos y condiciones

Se precisan algunos requisitos técnicos propuestos en el Decreto con el fin de evitar que se destinen a viviendas de uso turístico infraviviendas por lo que añade la





Comunidad de Madrid

necesidad de tener en cuenta el número de piezas habitables y alturas de no menos de 1,5 metros de suelo a techo, en bajo cubierta inclinada o 2,20 en restantes plantas.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto con la siguiente redacción:

“Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas alojativas:

- a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.***
- b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.***
- c) Por cada 10 m² útiles adicionales, en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.”***

- c) En relación al Anexo. Apartado 8. Declaración Responsable del inicio de actividad

El plano de la vivienda y el plano de evacuación que debe poseer la vivienda de uso turístico deben estar firmados por arquitecto y si se dispone de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, también podrán estar firmados por arquitecto técnico.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN porque el plano (letra e) forma parte de los parámetros y requisitos que acredita el CIVUT, y éste se entrega ya firmado por arquitecto o arquitecto técnico (art. 2. 4)

FEVITUR – FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE ASOC. DE VIVIENDAS Y APTOS TURÍSTICOS (10)

Presenta las siguientes alegaciones:

- a) Muestra su desacuerdo con que se mantenga la definición de las viviendas de uso turístico como “establecimientos” y proponen su modificación.

Frente al concepto de establecimiento turístico, que son aquellos locales abiertos al público en los que se oferta el servicio de hospedaje, la vivienda de uso turístico es una “vivienda”, destinada primordialmente a la residencia permanente y ubicada en suelo residencial.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que las viviendas de uso turístico también están abiertas al público y ofertan servicios de hospedaje.

- b) Régimen Jurídico. Artículo 17.6. Propone la supresión de este apartado o, en su defecto, la modificación de los porcentajes allí recogidos en uno único que alcance al 90%.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se suprimen los porcentajes.

CAF - COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS (11)

Presenta las siguientes alegaciones:





Comunidad de Madrid

a) No siendo viable la modificación de los Estatutos, se propone que a los efectos de permitir o no la implantación de esta actividad, se exija un quórum de las 3/5 partes de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que excede de la competencia de Turismo.

b) En relación a la capacidad máxima alojativa de las viviendas deberá cumplirse con los requisitos exigidos al efecto por el Código Técnico de la Edificación y por el Plan General de Ordenación Urbana.

SE ADMITE LA ALEGACIÓN por entender que se trata de una competencia municipal que deberá decidir sobre este tema.

c) Se hace necesaria la presencia de un organismo que controle regularmente el cumplimiento de las condiciones contenidas en la declaración responsable.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto ya existe la inspección turística.

d) En relación al artículo 5 bis 2 b) aconseja se añada la siguiente coletilla: "...para que cesen inmediatamente en dicha conducta molesta".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que es evidente que las medidas que se pretenden imponer, como es el caso de los requerimientos por incumplimiento de las reglas básicas, siempre irán encaminadas al cese inmediato de esas conductas.

e) En relación a la obligación de facilitar un número de teléfono de atención permanente, debe añadirse que el propietario deberá facilitar al presidente o administrador de la finca un número de contacto de una persona que garantice la presencia en la finca de manera inmediata.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que no se considera recomendable imponer obligaciones que pueden incluirse, bien en un reglamento de régimen interior del edificio, o bien pedirse directamente por el Presidente de la Comunidad de Propietarios a los gestores de viviendas de uso turístico.

f) Por lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico en el edificio se solicita su reducción al 40% en todos los supuestos.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se suprime el porcentaje por entender que se trata de una competencia municipal.

g) Considera que atendiendo a razones de seguridad pública, el prestador del servicio con anterioridad al inicio de la actividad, debería solicitar con carácter obligatorio autorización previa para ello, no debiendo ser suficiente con la presentación de una declaración responsable.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, ya que el régimen de autorizaciones previas fue derogado por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.





Comunidad de Madrid

h) Comoquiera que se produce un cambio de uso, en el CIVUT debe exigirse el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación-Exigencia Básica SI bajo la tipología de Residencia Público.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que excede las competencias de Turismo, siendo competente para ello los Ayuntamientos a través de las licencias municipales.

i) En relación con la Disposición Final Primera, se solicita la reducción del plazo de adecuación a 6 meses

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se modifica el texto con la reducción del plazo de adecuación a seis meses.

ASOCIACIONES VECINALES FEDERACIÓN REGIONAL DE MADRID (12)

Plantea las siguientes alegaciones:

a) Se reafirman en las consideraciones presentadas en el escrito de 13 de julio de 2017 en relación con la apertura del trámite de consulta pública para la modificación del Decreto 79/2014:

- Refuerzo de los servicios de vigilancia e inspección dependientes de la CAM

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto el refuerzo no se realiza vía Decreto

➤ Suscripción de convenios de colaboración con los Ayuntamientos para incorporar los propios servicios municipales de inspección y de disciplina urbanística

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por tratarse de competencias propias de la Comunidad de Madrid que, no deben cederse por Convenio a los Ayuntamientos

- Aplicación del Régimen Sancionador

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. Por no estar debidamente redactada, se desconoce si se trata de una queja o una sugerencia, en cuyo caso deberá presentarse por los canales habilitados para ello. Por otro lado, si se alude a que no se está aplicando el régimen sancionador, se le informa de que no es cierto, como lo prueban las sanciones impuestas.

b) Se suma y suscribe las alegaciones presentadas por la Asociación de Vecinos Barrio de las Letras Distrito Centro Madrid.

Las alegaciones se contestarán en el siguiente apartado.

ASOCIACIÓN DE VECINOS BARRIO DE LAS LETRAS DISTRITO CENTRO MADRID (13)

Presenta las siguientes alegaciones:

a) No se incluye una mención expresa a los Ayuntamientos para que puedan limitar el uso de esta actividad económica en función del PGOU que define los usos de los barrios.





Comunidad de Madrid

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que será el propio Ayuntamiento quien en virtud de sus propias competencias limite las actividades económicas, según se haga constar en el PGOU

b) En lo que se refiere a la exposición de motivos:

➤ La Directiva no se aplica a requisitos tales como normativa relativa a la ordenación del territorio, urbanismo. No puede utilizarse esta normativa para imponerla en los edificios de uso residencial donde la actividad de uso terciario no está autorizada.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que el proyecto está redactado en función de requisitos turísticos que no tienen nada que ver con los usos urbanísticos competencia del Ayuntamiento.

➤ No procede hablar de "economía colaborativa", en tanto y en cuanto lo que se desarrolla es una actividad económica como cualquier otra, en este caso, la de prestación de servicios de alojamiento a turistas.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, ya que la determinación de si es una actividad económica o no, no corresponde a Turismo.

➤ El "derecho" al disfrute de la vivienda digna y adecuada es un derecho fundamental que debería prevalecer sobre el "reconocimiento" de la libertad de empresa. Además, también se atenta contra el derecho a la intimidad y el derecho a la inviolabilidad del domicilio.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que la violación de los derechos que cita deben sustanciarse ante la jurisdicción ordinaria.

c) En lo que respecta al articulado:

➤ Definición de Vivienda de uso turístico. Artículo 2.2. Debe quedar redactado de la siguiente manera: "...comercializados y promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos a cambio de un precio".

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se suprime del texto el inciso "...o por habitaciones."

Se basa, por un lado, en el hecho de que la cualificación de "habitación" no puede considerarse en ningún caso un régimen regulatorio referido a "viviendas" y, por otro, en que los "fines de alojamiento turístico" implican por sí mismos, un cambio de uso; de un uso residencial propio de las viviendas a un uso terciario

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, ya que prescindiendo de los diferentes usos del suelo que son competencia municipal, el fin de los alojamientos turísticos es el alojamiento en establecimientos con fines turísticos no residenciales.

➤ Canales de oferta turística. Artículo 2.4. Debe añadirse "...de servicios turísticos, o que desarrollan actividades de hospedaje temporal sea cual sea el motivo de estancia del viajero....".





Comunidad de Madrid

Incluyendo, por tanto, otro tipo de servicios: educativos, negocios, congresos....

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por las razones anteriores y porque dentro de "...sea cual sea el motivo de la estancia del viajero" podría estar la de residir de forma permanente y para ello están los alquileres al amparo de la LAU.

➤ Declaración Responsable. Artículo 11.2. Debe añadirse "...de las Administraciones Públicas. Las declaraciones responsables deberán ir acompañadas en cualquier caso de la correspondiente licencia municipal de actividad, o en su caso del cambio de uso correspondiente".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder las competencias de Turismo.

➤ Régimen Jurídico. Art. 17.5. Debe redactarse de la siguiente manera "...las comunidades de propietarios podrán decidir en junta y recogido por escrito la aprobación de la implantación de esta actividad y las condiciones que pueden exigirse a la misma para su correcto funcionamiento sin que sea necesaria la modificación o inclusión de nuevas cláusulas en los estatutos".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN Por tratarse de un tema ya regulado en la Ley de Propiedad Horizontal y que no puede variarse por un decreto autonómico.

➤ Régimen Jurídico. Artículo 17.6. Número de viviendas máximo. Se trata de una materia cuya competencia corresponde a los Ayuntamientos. En todo caso, transforma 'de facto' un edificio residencial en uno terciario. Por tanto, deberían rebajarse los porcentajes, en todos los casos por debajo del 50%.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN y se suprime del texto la referencia a los porcentajes, por ser de competencia municipal.

➤ Requisitos mínimos y condiciones. Artículo 18.4. La ocupación permitida debería corresponder a la ocupación media en la Comunidad de Madrid, no debiendo haber viviendas inferiores a 50m² útiles (máximo 4 personas) y para viviendas superiores a los 70m² el alojamiento máximo admitido debería ser de 6 personas.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por no considerarse proporcionado.

➤ Requisitos mínimos y condiciones. Artículo 18.5. Debería añadirse el siguiente texto "...ejercicio de su actividad. Así mismo, será un seguro a favor de la comunidad de propietarios por la cuantía suficiente para cubrir los posibles daños que se puedan producir en las zonas comunes del edificio".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto excede el ámbito de aplicación del Decreto

➤ Requisitos mínimos y condiciones. Debería añadirse un nuevo apartado 7 con el siguiente contenido: "7.- Las viviendas de uso turístico respetarán siempre el derecho a la accesibilidad de las personas con movilidad reducida residentes en el edificio".





Comunidad de Madrid

NO SE ADMITE LA OBSERVACIÓN ya que el derecho a la accesibilidad se comprende en el artículo 5, que vuelve a retomar su anterior redacción

Presentan las mismas alegaciones que las Asociaciones Vecinales Federación Regional de Madrid, los siguientes interesados:

ACIBU – ASAMBLEA CIUDADANA BARRIO UNIVERSIDAD (14)

ASOCIACIÓN DE VECINOS LA CORRALA LATINA-RASTRO-LAVAPIÉS (15).

ASOCIACIÓN DE VECINOS PARQUE SÍ EN CHAMBERÍ (16)

ASOCIACIÓN DE VECINOS CAVAS Y COSTANILLAS (17)

ASOCIACIÓN VECINAL DE SOL Y BARRIO DE LAS LETRAS (18)

ASOCIACIÓN DE VECINOS EL ORGANILLO DE CHAMBERÍ (19)

D. MANUEL OSUNA GENERAL (20)

D. VICENTE PÉREZ QUINTANA (21)

D. RAMÓN RUFÍN MORENO (22)

ASOCIACIÓN DE VECINOS DE CHUECA (23)

Formula las siguientes alegaciones:

a) Solicita que se establezca un régimen de autorización previa y de registro para los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico. Esta información, además, deberá ponerse a disposición de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Todo ello sobre la base de la ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que incorpora a la legislación nacional las disposiciones de la Directiva 2006/123 y el artículo 25 de la Ley 4/2015 de Protección de la Seguridad Ciudadana.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que mediante Ley 8/2009, de 21 de diciembre de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa madrileña, se suprimió el régimen de las autorizaciones previas. En cuanto a la obligación de ponerse a disposición de la Policía, también está regulado en la Ley de Protección ciudadana que cita y que, por otra parte ya lo tiene regulado.

b) En base al artículo 5 bis b) (deberes de los usuarios) y al artículo 18.2 (número de teléfono de atención permanente) del borrador de Decreto y como quiera que ni el propietario ni el gestor de las viviendas de uso turístico viven en el edificio, se solicita que se reconozca el derecho de los vecinos a disponer de un teléfono de atención permanente por parte del propietario o gestor de la actividad.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, el teléfono de atención permanente está recogido en el artículo 18, requisitos mínimos, apartado 2

Además, se solicita se establezca un procedimiento sancionador, que a instancias del representante de la Comunidad de Propietarios suponga el cierre de la actividad a partir del tercer apercibimiento por incumplimiento de las normas de convivencia en la





Comunidad de Madrid

vivienda de uso turístico o por dilación en la respuesta por parte del propietario o gestor de la actividad.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que el procedimiento sancionador ya está recogido en la Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. Por otro lado, la inclusión de nuevas infracciones tiene que venir determinada por una norma con rango de Ley.

En todo caso, lo que propone se puede recoger en los Reglamentos de régimen interior.

c) Se propone una nueva redacción al artículo 17.5, ya que consideran que la que se recoge en el borrador de Decreto nace vacía de contenido. A saber: "Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal y la comunidad de propietarios muestre su oposición al cambio de uso de la vivienda, la Dirección General competente denegará la autorización de dicha vivienda de uso turístico o en su caso impondrá el cese de su actividad, dándola de baja del Registro de Empresas Turísticas".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que excede las competencias de Turismo, al tratarse de un tema de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto sometido a la jurisdicción ordinaria.

d) El borrador de Decreto introduce el Certificado de Idoneidad para la Vivienda de Uso Turístico, estableciendo el cumplimiento de una serie de requisitos que no se corresponden con los que se exigen en la legislación actual en materia de protección contra incendios.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto los edificios tienen que cumplir con el CTE

No siendo coherente el hecho de que se exijan unos requisitos diferentes a los establecidos en la legislación en vigor, se solicita se exija en el Decreto el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder la competencia de Turismo. En todo caso, el artº 5, Normativa sectorial, ya incluye las normas sectoriales aplicables en la materia.

e) En relación a la Disposición Transitoria Única y teniendo en cuenta que el Proyecto incluye muy pocas exigencias adicionales, se considera excesivo el plazo de dos años concedido para la adecuación de las viviendas de uso turístico inscritas a la entrada en vigor del Decreto, por lo que se solicita su reducción a tres meses.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se reduce a seis meses el plazo de adecuación

Los siguientes interesados presentan las mismas alegaciones y con la misma redacción que el escrito de la Asociación de Vecinos de Chueca





Comunidad de Madrid

- **ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MADRID (24)– FUERA DE PLAZO**
- **D^a Pilar JIMÉNEZ-LANDI USUNARIZ (25)**
- **D. JUAN PORTILLO JIMÉNEZ-LANDI (26)**
- **D^a MARÍA DEL PILAR THOMAS RIBES (27)**
- **D^a BÁRBARA JEAN THOMAS RIBES (28)**
- **D^a MARÍA EUGENIA SARASA FERNÁNDEZ (29)**
- **D^a RAQUEL SÁNCHEZ-ESCOBAR SÁNCHEZ (30)**
- **D. JAVIER REJAS GUTIÉRREZ (31)**
- **D^a SONIA GARCÍA SEDANO (32)**
- **D^a OLGA ESPINO DE TORRES PERALTA (33)**

Además, manifiesta su disconformidad por la pasividad de la Administración ante el abuso desmedido por parte de los empresarios en este tipo de negocio que actúan fraudulentamente al no estar regulado, no perseguirse y, además, consentirse.

- **D. ESTEBAN BENITO GARCÍA (34)**
- **D^a ESTELA ARTACHO GARCÍA MORENO (35)**
- **D^a PILAR DE MENA MIGUEL (36)**

Además, añade dos nuevas propuestas de modificación en la redacción del borrador del Proyecto.

A saber:

- a) La "Disposición Adicional Segunda. Entrada en vigor" debería quedar redactada de la siguiente manera: "Con el fin de que las comunidades de propietarios puedan adaptar su normativa, según lo establecido en el artículo 17.5 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, el presente Decreto entrará en vigor en el plazo de seis meses desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN al no existir Disposición Adicional Segunda. En todo caso, no hay razón para retrasar la entrada en vigor.

- b) El "artículo 17. Régimen jurídico. Apartado 5 "debería quedar redactado de la siguiente manera: "Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal, las comunidades de propietarios podrán prohibir mediante mayorías cualificadas de 3/5 de propietarios y cuotas, según las reglas de la LPH, la implantación de esta actividad. El acuerdo deberá inscribirse en la Dirección General competente en materia de turismo.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que excede las competencias de Turismo, al tratarse de un tema de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto sometido a la jurisdicción ordinaria.

- **D. ANTONIO IGNACIO RUANO GONZÁLEZ (37)**
- **D^a MARÍA MERCEDES ARCE SANZ (38)**





Comunidad de Madrid

LETICIA GARCÍA VERGARA (39)

Presenta las siguientes alegaciones:

a) Se solicita se tenga en cuenta en la redacción de todo el Proyecto de Decreto, por un lado, la prelación constitucional del derecho a la inviolabilidad y privacidad del domicilio frente al derecho de libertad de empresa y, por otro, la regulación urbanística ya existente que establece unos usos determinados, sólo alterables mediante la oportuna autorización.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que las infracciones contra los derechos a la inviolabilidad y privacidad del domicilio deben sustanciarse por la jurisdicción ordinaria. Por otro lado, y con respecto a la regulación urbanística, la competencia es municipal.

b) Exposición de Motivos. Párrafo Séptimo. Se considera incompleto y que no atiende a todo lo recogido en la normativa a la que se hace referencia. Por ello, se propone que el Decreto especifique claramente, que habrá de tenerse en cuenta la normativa urbanística de cada municipio y, especialmente, la consideración de edificios residenciales y sus limitaciones a la actividad terciaria.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN porque la recuperación de la anterior redacción del artículo ya incluye de forma específica las normas urbanísticas.

Así mismo, se solicita que el término "economía colaborativa" no sea aplicado a actividades profesionales, sino a aquellas ocasionales y entre pares.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. El Proyecto de Decreto prescinde del concepto de "economía colaborativa" al haber suprimido la habitualidad, por lo que, en todos los casos en que se ejerza la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico, los propietarios/gestores deberán cumplir las disposiciones del Decreto, con independencia de cuantos días se dedique a la actividad turística.

c) Remisión de documentación. Artículo 5. Redacción confusa. Deben exigirse los mismos requisitos que a los demás establecimientos turísticos para cumplir con las disposiciones de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto la normativa sectorial incluye el deber de cumplir las normas sectoriales aplicables, con especial mención entre otras, de las normas de seguridad.

d) Derechos y deberes de los usuarios. Artículo 5 bis).2b). Este artículo no tiene ningún efecto para su implementación real. Se propone que los vecinos tengan a su disposición un teléfono 24 horas de atención inmediata por el propietario y se establezca un régimen sancionador que suponga el cierre de la actividad a partir del tercer apercibimiento.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN. El teléfono ya está recogido entre los requisitos mínimos del artículo 18.2. Por otro lado, el régimen sancionador también está





Comunidad de Madrid

establecido en la Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, sin embargo la inclusión de nuevos tipos de infracciones tiene que venir determinada por una norma con rango de Ley. En todo caso, lo que propone se puede recoger en los Reglamentos de régimen interior.

e) Régimen Jurídico. Artículo 17.5 y 6.

En relación con el apartado 5 se propone su modificación en el sentido de sólo permitir esta actividad en el caso de que así se apruebe por unanimidad por la comunidad de propietarios en sus Estatutos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que excede la competencia de Turismo, siendo un tema regulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Respecto al apartado 6, se propone que se establezca un máximo de un 50%.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se suprimen los porcentajes señalados por considerar que es competencia del Ayuntamiento la determinación de los porcentajes que corresponda.

f) Requisitos mínimos y condiciones. Artículo 18. 1, 2 y 5.

En el apartado primero se propone que se recoja que la ocupación permitida se corresponda con la ocupación media de la Comunidad de Madrid, no permitiéndose más plazas que camas haya en los dormitorios y prohibiéndose las plazas adicionales.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por ser un tema de competencia municipal.

En el apartado segundo, se propone que el teléfono 24 horas esté a disposición de todos los vecinos y que se establezca la obligatoriedad de llevar un libro de incidencias.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que viene establecida en el artículo 18.2 del Proyecto.

Por lo que se refiere al libro de incidencias, es una decisión de la Comunidad de Propietarios.

En el apartado quinto, se solicita se incluya en los seguros de responsabilidad civil los daños ocasionados en las zonas comunes y en las propiedades. Así mismo, los propietarios de los VUT's se harán cargo de cualquier incremento del seguro a consecuencia de la existencia de VUT's.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN al exceder del ámbito de actuación del Decreto

g) Régimen sancionador. Artículo 21. Propone la creación de un cuerpo de inspección específico.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por cuanto ya existe un cuerpo de inspectores turísticos

h) Disposición Final Primera. Propone la reducción del plazo de adecuación de 2 años a tres meses.





Comunidad de Madrid

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se reduce a seis meses el plazo de adecuación.

Los siguientes interesados presentan las mismas alegaciones y con la misma redacción que el escrito de D^a Leticia García Vergara, por lo que se les aplica la misma contestación

BORJA ARTINANO POCHEVILLE (40)

RAFAELA VILALLONGA GORTAZAR (41)

CARMEN PUIG DE LA BELLACASA (42)

Propone se modifique la redacción del artículo 17.5 del Decreto, de tal forma que se establezca que en los Acuerdos de las Juntas de la Comunidad –ordinarias y/o extraordinarias- (y no a través de los Estatutos), los propietarios puedan decidir por mayoría (y no por unanimidad) si autorizan o no una vivienda de uso turístico en su edificio.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder la competencia de Turismo

Los siguientes interesados presentan las mismas alegaciones y con la misma redacción que el escrito de D^a Carmen Puig de la Bellacasa, (57) por lo que se les aplica la misma contestación

- **BEGOÑA CARRO ESCRIBANO (43)**
- **FERNANDO CARÓN GARCÍA (44)**
- **MARÍA JOSEFA GALLARDO ADÁNEZ (45)**
- **EDUARDO GODINO GARCÍA (46)**
- **JULIÁN LOBETE PASTOR (47)**
- **MARÍA POLANCO GONZÁLEZ (48)**
- **GEORG PICHLER (49)**
- **TEODORO MARÍA HERNÁNDEZ MOMPEÁN (50)**
- **ELISE ANN EGGERS (51)**

Además, también presenta las mismas alegaciones y con la misma redacción que el escrito de la Asociación de Vecinos de Chueca.

- **MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MORALES (52)**
- **CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ MOMPEÁN (53),**

CRISTINA RUÍZ BELTRÁN (54)

D^a Cristina RUÍZ BELTRÁN solicita se modifique el artículo 2.3. Certificado de idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT), atendiendo a lo recogido en la Ley de Ordenación de la Edificación, según la cual cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para uso residencial en todas sus formas la titulación habilitante será la de ARQUITECTO.





Comunidad de Madrid

Entiende que sólo quien esté en posesión del título de arquitecto puede ser competente para la suscripción del CIVUT, puesto que es el único profesional con los conocimientos específicos del uso a tratar.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN.

D. JON AZPITARTE GALLASTEGUI (55)

Propone la modificación del artículo 17 bis del borrador de Decreto incluyendo el parámetro de que la vivienda de uso turístico disponga de una correcta insonorización, que tenga en cuenta, entre otros aspectos, la antigüedad del inmueble.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por considerar que se trata de un tema del Código Técnico de Edificación que no corresponde a las competencias de Turismo

Dª. MARÍA JESÚS PALACIOS DE BURGOS (56)

Formula las siguientes alegaciones/aportaciones:

a) Sugiere que en la normativa se tenga muy en cuenta el caso de los EDIFICIOS PROTEGIDOS, especialmente cuando son edificios del s.XIX y principios del s.XX. Considera que el Decreto debería excluir a estos edificios como sede de alojamientos turísticos o, en su defecto, se impusieran mayores requisitos para su uso.

Del mismo modo señala que se pongan todos los medios para que se cumplan las normas en vigor, ya que en casi todos estos edificios no está permitido el hospedaje salvo que haya acceso independiente.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, porque dependiendo del tipo de protección obtenido ya se establecen los límites que le corresponden y no son competencia de Turismo.

b) Sugiere que se exija en el Decreto otras mayorías (y no la unanimidad) para permitir que en una comunidad de propietarios haya viviendas de uso turístico.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder las competencias de turismo.

PEDRO MIGUEL LÓPEZ MURO (58)

Presenta las siguientes alegaciones:

a) Que establezca un límite máximo de alquiler de una vivienda de uso turístico: 3 meses

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que supondría un límite al derecho de propiedad.

b) Que se coloque un Cartel en la entrada de la vivienda de uso turístico, cuyo modelo normalizado redacte la Comunidad de Madrid, exigiendo respeto y no ruidos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN ya que actualmente existe dicha obligación. Por lo que se refiere al respeto y a los ruidos debe recogerse en los reglamentos de régimen interior.





Comunidad de Madrid

c) Que se reduzca el porcentaje de viviendas de uso turístico a alquilar en un mismo edificio al 20%.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se suprimen los porcentajes por tratarse de una competencia municipal.

JULIO CÉSAR LALUZ GONZÁLEZ (59)

Plantea las siguientes alegaciones:

a) Régimen Jurídico. Artículo 17.5. Propone se modifique dicho apartado con la siguiente redacción: "Las comunidades de propietarios podrán prohibir mediante mayorías cualificadas de 3/5 de propietarios y cuotas la implantación de la actividad de viviendas de uso turístico. El Acuerdo deberá inscribirse en la Dirección General competente en materia de turismo".

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder la competencia de Turismo.

b) Disposición Final Segunda. Propone que la entrada en vigor del Decreto se produzca transcurridos 6 meses desde su publicación en el BOCAM.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se mantiene la actual redacción.

JOSÉ DOMÍNGUEZ GARCÍA (60)

Propone las siguientes alegaciones:

a) Conjunto del texto del Proyecto. Solicita se paralice la actual modificación y se proceda a reunirse con las partes interesadas y que se transfiera su gestión a las entidades municipales.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN, puesto que no hay motivos que determinen la paralización del proyecto. En cuanto a las reuniones que sugiere, se han celebrado y se siguen celebrando reuniones con todas las partes interesadas o no, que lo solicitan.

Por lo que se refiere a la transferencia de la gestión (entendemos administrativa) de las viviendas de Uso Turístico, no hay motivos que justifiquen la adopción de dicha medida.

b) Artículo 2.2. Propone que no se permita el alquiler por habitaciones en las VUT.
SE ADMITE LA ALEGACIÓN y se corrige el texto con supresión de lo alegado.

c) Artículo 17.5. Propone que antes del inicio de la actividad se obtenga el permiso previo de la Comunidad de Propietarios.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder la competencia de turismo y estar regulado en la ley de propiedad horizontal

d) Artículo 17.6. Propone se reduzca el porcentaje de VUT en una comunidad a un 25%.

SE ADMITE PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y se suprime el porcentaje, por ser competencia municipal.





Comunidad de Madrid

e) Artículo 17 bis). Propone que se incluya como parámetro en el CIVUT un estudio del impacto medioambiental y mediciones de la contaminación acústica sobre las propiedades colindantes, nulo.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por no ser competencia de Turismo.

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE MADRID (61)

La Subdelegación del Gobierno de Madrid entiende que el artículo 5 del nuevo Decreto debería completarse añadiendo el siguiente texto: ".....deberán remitir a la Dirección General de la Policía o de la Dirección General de la Guardia Civil, según el establecimiento en cuestión este ubicado en demarcación de uno u otro cuerpo, la información relativa....".

SE ADMITE LA ALEGACIÓN y corrige el texto con la redacción propuesta.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE INFANTE Nº3 (62)

Señala que en el nuevo Decreto se contemple que, en caso de no existir Estatutos en la Comunidad de Propietarios, se atienda a lo que indiquen las actas de la Comunidad o lo que se apruebe por mayoría en Junta de vecinos.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder las competencias de turismo.

GRUPO SOCIALISTA ASAMBLEA DE MADRID (63)

El Proyecto de Decreto no cumple las premisas establecidas en la Estrategia de Turismo de Madrid, (septiembre de 2016), por no haber contado con el diálogo necesario con el sector empresarial y la sociedad civil, provocando con ello el rechazo del sector hotelero y las asociaciones vecinales.

Sobre la base de la interpelación del Grupo parlamentario Socialista del día 14 de diciembre, presenta las siguientes alegaciones:

- A. Abrir un nuevo proceso de diálogo entre la sociedad civil, el sector empresarial, representantes de los grupos parlamentarios de la Asamblea de Madrid y las Administraciones públicas, en especial, el Ayuntamiento de Madrid y el Gobierno de España
- B. Paralización inmediata del proyecto de decreto.
- C. Es necesaria una legislación básica estatal en todo lo referente a esta materia, haciendo mención especial a la fiscalidad.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN al tratarse de una interpelación del grupo parlamentario socialista de la Asamblea de Madrid que deberá sustanciarse ante dicho órgano.

ANA PORTILLO JIMÉNEZ-LANDI (57)

JUAN ANTONIO JIMÉNEZ PIERNAS (64) y

ALBERTO JIMÉNEZ PIERNAS (65)

Propone se modifique la redacción del artículo 17.5 del Decreto, de tal forma que se establezca que en los Acuerdos de las Juntas de la Comunidad –ordinarias y/o extraordinarias- (y no a través de los Estatutos), los propietarios puedan decidir por





Comunidad de Madrid

mayoría (y no por unanimidad) si autorizan o no una vivienda de uso turístico en su edificio.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN por exceder la competencia de Turismo.

MADRID ALOJA (66)

Recogen cuatro alegaciones:

1) Proponen que se suprima del artículo 3.2 el siguiente texto: "...de forma profesional...", ya que en el artículo 5 LAU no se recoge dicha exigencia.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN

2) Consideran que en el artículo 18.5 también se exija, además del seguro de responsabilidad civil, un seguro del hogar de la vivienda explotada.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN

3) Entienden que el escalonado recogido en el artículo 18.4 debe ser más lineal y, por ello, proponen una distribución distinta.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN

4) Consideran que el apartado del artículo 18.1, que define a los estudios, podría entrar en contradicción con la capacidad máxima redactada en el artículo 18.4.

NO SE ADMITE LA ALEGACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS (67)

Proponen que en el artículo 3.2 se suprima el texto que hace referencia a los profesionales concretos que deben autorizar el CIVUT, toda vez que esta cuestión ya se encuentra regulada en las leyes estatales.

En su defecto, entienden que los competentes profesionales que deberían figurar son solamente los arquitectos y los arquitectos técnicos, únicos competentes para el desarrollo de facultades profesionales relacionadas con edificios de uso residencial, como son las viviendas de uso turístico. Así mismo afirma que ambas profesiones deben concurrir en igualdad y sin distinciones restrictivas entre una y otras profesiones.

Presentada fuera de plazo

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE MADRID (68) - **Presentada SÓLO a título informativo**

Consideran que la nueva redacción del artículo 17.1 y 5 no resulta acertada por los siguientes motivos:

- La regulación del régimen de la propiedad horizontal es una cuestión propia del derecho civil y, por tanto, de competencia exclusiva del Estado.
- El establecimiento de limitaciones a las facultades del derecho de propiedad debe hacerse por una norma con rango de ley





Comunidad de Madrid

- La redacción del apartado 5 no supone novedad alguna respecto al régimen jurídico actual.
- Se olvida de mencionar la necesaria inscripción en el Registro de la Propiedad de los Estatutos. Sólo los Estatutos inscritos son oponibles a terceros.

Por todo ello, se propone dos opciones de redacción alternativas, según se acepte **totalmente** su alegación en contra del apartado 5 del artículo 17, en cuyo caso propone la siguiente redacción:

Artículo 17.1: ".....de este Decreto. *Tratándose de viviendas en régimen de propiedad horizontal, deberá también acompañarse certificación literal del Registro de la Propiedad de sus estatutos de la que no resulte la prohibición del uso turístico de la vivienda*".

Artículo 17.5: Se suprime.

O se acepte **parcialmente** su alegación, manteniendo la necesidad del apartado 5 complementado con la necesidad de acreditar la inexistencia de pacto estatutario con certificación catastral, en cuyo caso propone la siguiente redacción:

Artículo 17.1: "...de este Decreto. *Tratándose de viviendas en régimen de propiedad horizontal, deberá también acompañarse certificación literal del Registro de la Propiedad de sus estatutos inscritos*".

Artículo 17.5 "*Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal, el destino de la vivienda al uso turístico no es posible si está prohibido por los estatutos de la comunidad.*"

QUINTA FASE DE TRAMITACIÓN.- REMISIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO AL CONSEJO DE CONSUMO Y AL SISTEMA DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA PARA LA LGUM

Una vez corregida la redacción del Proyecto de Decreto e incorporadas al texto las pertinentes observaciones y alegaciones formuladas por las Asociaciones del sector afectado y los ciudadanos o cualesquiera otras personas y entidades potencialmente afectadas en virtud de su publicación en el Portal de Transparencia, se remite el mismo al Consejo de Consumo y al Sistema de Cooperación Interadministrativa para la LGUM para su informe.

A tal efecto, se han recibido las siguientes alegaciones/aportaciones:

- **CONSEJO DE CONSUMO**

En la reunión de la Comisión Permanente, celebrada el día 18 de julio de 2018, se acuerda por unanimidad ratificar el informe de la Comisión de Legislación celebrada el día 18 de julio de 2018 e informar favorablemente el «Proyecto de Decreto, 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».





Comunidad de Madrid

El informe de la Comisión de Legislación se emite favorablemente, si bien, se realizan las siguientes observaciones:

1. En relación con la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, en el Proyecto de Decreto se exige la obligación de disponer de un seguro de responsabilidad civil en relación con las viviendas de uso turístico, y que, sin embargo, no se hace extensible a los apartamentos turísticos. Al respecto, se propone que esta obligación se establezca también para estos alojamientos.

No se acepta la observación, ya que, debido a la profesionalidad con la que se establecen el resto de los alojamientos, no es necesario exigir el requisito.

Por el contrario, en las viviendas de uso turístico, se pueden dar casos en los que se desconozcan las mínimas necesidades de cobertura de riesgos, tanto para usuarios como para los propios empresarios.

2. En relación con la información correcta sobre los bienes y servicios, sería conveniente que se incluyera como obligación para los propietarios o gestores de viviendas de uso turístico la colocación de una placa distintiva en la puerta de la vivienda y en el exterior del inmueble, en la que se recojan de manera fácilmente perceptible las siglas "VUT" y el número de inscripción de la misma en el Registro de Empresas Turísticas.

No se admite la observación ya que la obligación de situar la placa en la puerta de acceso a la vivienda de uso turístico ya está contemplada en el decreto, mientras que su situación en la puerta de acceso al edificio, se regula por el Ayuntamiento.

3. En cuanto a la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación: en este sentido, y con el fin de atender convenientemente la situación de personas con capacidades disminuidas, se propone que en el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) se incorpore un apartado informativo sobre las condiciones de accesibilidad de la vivienda.

En este mismo sentido, la Comisión considera que sería conveniente que se incluyera entre las obligaciones de los canales de oferta turística, la de publicitar el nivel de accesibilidad de la vivienda de uso turístico y del edificio en el que se encuentre.

Se admite parcialmente la observación y se incluye un apartado 7 en el artículo 18 "Requisitos mínimos y condiciones" en el que se insta a los propietarios o gestores a que proporcionen a los usuarios turísticos información relativa a la accesibilidad de las viviendas de uso turístico.

4. Que se refuercen los servicios de inspección turística, con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma.

A esta observación cabe contestar que se están iniciando los trámites para dotar de nuevos servicios a la inspección turística.





Comunidad de Madrid

5. La Comisión considera que se deberían incorporar al proyecto criterios de equilibrio en el número de VUT objeto de explotación en un mismo edificio, con el fin de conjugar la libertad de empresa con los derechos de los vecinos y asegurar una pacífica convivencia.

No se admite la observación por considerar que se trata de una competencia municipal.

- **SISTEMA DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA PARA LA LGUM**

No se han recibido observaciones al Proyecto de Decreto.

Recibidas las observaciones del Consejo de Consumo y del Sistema de Cooperación Interadministrativa para la LGUM, y corregida la redacción del proyecto de decreto, se remite el mismo al Servicio Jurídico de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, y finalmente, a la Comisión Jurídica Asesora, para que una vez obtenidos los informes correspondientes y corregido el texto si procede, se remita a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes para su envío al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

SEXTA FASE DE TRAMITACIÓN.- SOLICITUD DE INFORME A LOS SERVICIOS JURÍDICOS DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES

Una vez corregida la redacción del proyecto de decreto e incorporadas al texto las pertinentes observaciones y alegaciones formuladas por las Secretarías Generales Técnicas de las distintas Consejerías, por las distintas asociaciones y organismos concernidos, y por las Direcciones Generales que por sus competencias tienen que emitir informes, así como por el Consejo de Consumo, se ha remitido el nuevo texto al Servicio Jurídico de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.

A la vista de los documentos remitidos, y de conformidad con lo dispuesto en la ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, se recibe el correspondiente informe, con fecha de 7 de septiembre de 2018, en el cual se determinan siete consideraciones de carácter esencial y diversas observaciones sobre cuestiones sustantivas, de forma y gramaticales:

CONSIDERACIONES ESENCIALES:

PRIMERA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

No se justifica en la Exposición de Motivos que la norma se ha elaborado de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.





Se admite y se justifica en la exposición de motivos la aplicación de dichos principios.

SEGUNDA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

Entiende el Servicio Jurídico que la nueva definición del concepto de habitualidad (Artículo 2 – Definiciones) supone una confusión entre el hecho determinante de la habitualidad y la consecuencia que se deriva de la misma, invirtiéndose la regla, de modo que de la presentación de la Declaración Responsable se deriva la presunción de la habitualidad.

De esta manera, la presunción se hace depender en cierta medida de la apreciación subjetiva del destinatario de la norma, que bien podría alegar que no ha procedido a presentar la Declaración por cuanto ha entendido que su actividad no es habitual –ya que la norma ya no establece un parámetro objetivo que permita su contraste–.

Por otro lado, podría cuestionarse que la presunción se acomode a la exigencia de una habitualidad real, que es la que parece exigir la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

Por estas razones, sería necesario, a juicio del Servicio Jurídico, la reformulación del requisito de la habitualidad, de forma que se refuerce la certidumbre sobre cuándo existe obligación de presentar la declaración responsable, al tiempo que permita una conciliación adecuada con el requisito de habitualidad exigido legalmente.

Se admite y se reformula el requisito de la habitualidad con el fin de que se adecue a las exigencias de la Ley 1/1999, con la siguiente redacción: “...*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*”.

TERCERA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

Texto del Servicio Jurídico (sic):

Finalmente se define lo que se entiende por Canales de oferta turística, que reproducimos a continuación:

Uno, artículo 2, *Definiciones*, 5.- *Canales de oferta turística*

“A los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por canal de oferta turística, las agencias de viajes, centrales de reserva, empresas de mediación y organización de servicios turísticos, las plataformas de intermediación virtuales, páginas web de información, publicidad, reserva o alquiler y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.





Comunidad de Madrid

Dichos canales prestan servicios en el ámbito del sector turístico y son empresas turísticas, quedando por tanto incluidos en el apartado f) del artículo 3 de la Ley 1/1999.

También tendrán la consideración de canales de oferta turística los propietarios cuando comercialicen sus propias viviendas de uso turístico sin recurrir a terceros.”

Recordemos que la citada Ley 1/1999 señala en el artículo 3 f), -citado en el precepto que analizamos-:

“Se consideran sujetos de la actividad turística y por tanto sometidos a regulación por la presente Ley:

f) Todos aquellos que presten servicios en el ámbito del sector turístico.”

Se establece, por tanto, el **sometimiento a la Ley 1/1999 de todos los intervinientes en la actividad regulada por el Decreto**, incluidos los propietarios cuando comercialicen sus propias viviendas de uso turístico sin recurrir a terceros.

Sin embargo, la propuesta califica a los canales de oferta turística como empresas turísticas. En este sentido, procede traer a colación la definición de empresas turística, que viene recogido en el artículo 10 de la Ley 1/1999, tal y como sigue:

“Son empresas turísticas a los efectos de la presente Ley, todas aquellas que, mediante precio y de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, prestan servicios en el ámbito de la actividad turística.”

Por lo tanto, debe revisarse la equiparación reglamentaria de los canales de oferta turística con las empresas turísticas realizada en el Proyecto, pues tales canales sólo podrán considerarse empresas turísticas cuando reúnan todas las notas con las que éstas son definidas en el transcrito artículo 10.

En definitiva, tal equiparación parece querer ampliar el concepto de empresa turística que regula la Ley 1/1999 y por tanto excede del objeto característico de los reglamentos. El reglamento, recordemos, en cuanto norma jurídica de carácter general emanada de la Administración Pública, tiene un valor subordinado a la Ley a la que complementa, sin que por exigencias del principio general de jerarquía normativa, sea posible que una disposición normativa modifique o derogue otra de rango superior.”

Se admite la consideración y se corrige el texto del artículo 2, Definiciones, suprimiendo el punto 5. canales de oferta turística.

No obstante lo anterior, se quiere dejar constancia de que los canales de oferta turística sí se ajustan a la definición del artículo 10 de la ley de Ordenación del Turismo de la comunidad de Madrid, es decir, ejercen su actividad mediante





Comunidad de Madrid

precio; de forma profesional y habitual y prestan servicios en el ámbito de la actividad turística.

Esta consideración está directamente vinculada a la consideración séptima, y por congruencia con ella, se admite.

CUARTA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

En el apartado 2 del artículo 5, en la redacción propuesta, se alude a la figura del "gestor", no prevista en la Ley 1/1999, ni en el Decreto 79/2014. Por ello, debería definirse esta figura y delimitar sus funciones, por elementales razones de seguridad jurídica.

Esa indefinición incide también en la redacción de los artículos 17 y 18 del Proyecto de Decreto.

Se admite y se elimina dicha figura, reformulándose la redacción propuesta en todos los artículos citados, mediante la inclusión de la figura del representante legal, con la siguiente redacción: "...propietarios o representantes legales, que actúen en nombre o por cuenta de aquellos..."

QUINTA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

En el apartado 2 del artículo 5 y en lo que hace referencia a la obligación de comunicación de datos por razones de seguridad ciudadana, y que tiene su origen en el artículo 25 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana, se hace necesario reformular la redacción, de modo que, en lugar de referirse a las Direcciones Generales de la Policía y de la Guardia Civil, se identifiquen con mayor precisión los destinatarios de dichas comunicaciones, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 3.1.1 de la Orden INT/1922/2003, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos, que los concreta en las Comisarías de Policía o en los Puestos de la Guardia Civil.

Se admite y se corrige en el sentido indicado.

SEXTA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

"Se incorpora en el texto del artículo **[17]** que la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, una vez presentada la Declaración Responsable y el Certificado de idoneidad, se realizará de oficio por la Dirección competente en materia de turismo, de manera análoga a lo recogido en el artículo 11 para los apartamentos turísticos.

No obstante, se residencia la responsabilidad de esta inscripción en los propietarios y gestores de las viviendas, cuando con anterioridad se ha señalado que la inscripción es de oficio, por lo que procede modificar la redacción."





Comunidad de Madrid

Se admite y se corrige el texto con la siguiente redacción: “...la obligación de, presentar la Declaración responsable será de los propietarios/representantes legales, que actúen, en nombre o por cuenta de aquellos”.

Antes se decía la responsabilidad y por congruencia con el Cinco, modificación del artículo 11, hay que sustituirlo por el término “la obligación”.

La obligación de presentar la Declaración Responsable es del propietario o representante legal, y el acto administrativo de inscribirla en el Registro de Empresas Turísticas, es de la Administración en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999.

SÉPTIMA CONSIDERACIÓN ESENCIAL.-

Texto del Servicio Jurídico (sic)

“En este I párrafo 3 del artículo 17 propuesto, se establece la responsabilidad de los canales de oferta turística en orden a que todas las viviendas que se publiciten, lo hagan con un número de registro.

A este respecto la responsabilidad de las “plataformas de intermediación virtuales, como canales de oferta turística, deberá someterse a lo dispuesto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, y la Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior, de modo que la responsabilidad a los prestadores de servicios de la sociedad de la información será exigida en los términos establecidos en dichas normas.

Ello no supone que las referidas plataformas de intermediación virtuales, páginas web de información, publicidad, reserva o alquiler y publicidad queden exentas de la responsabilidad que en su caso pudieran incurrir, lo que implica es que sus actuaciones y responsabilidad se someterá a lo dispuesto en la normativa citada y que ha sido objeto de análisis por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en diversas ocasiones.

Siendo esto así, salvo mejor criterio, el párrafo 3 del artículo 17, en su último inciso contravendría el artículo 16 de la citada Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.”

A continuación el Servicio Jurídico se remite a otro anterior informe de 12 de enero de 2017 del SS.JJ. de Presidencia, emitido con ocasión del Proyecto de Convenio con AIRBNB.





Comunidad de Madrid

Se admite la consideración, pero tal como se indica en esta Memoria de Análisis de Impacto Normativo, el Proyecto se sometió al procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre, así como al Real decreto 1337, 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.

En escrito dirigido a la Comisión Europea con fecha de 8 de enero de 2018, consecuencia de uno previo en virtud del cual se solicitaba ampliación de información, *"...Se hace preciso distinguir entre las obligaciones impuestas con carácter general a las "empresas turísticas" enumeradas en el artículo 11 de la Ley 1/1999, de las obligaciones que corresponden a los titulares de las viviendas de uso turístico que se regulan en el borrador de decreto en tramitación.*

En el caso de las plataformas online, en cuanto se consideran "empresas turísticas" les son de aplicación las obligaciones contenidas en los artículos 12, 21 y 30 de la Ley 1/1999. [Ahora modificado]

Específicamente y según se establece en el borrador de decreto, se crea la obligación específica para las plataformas online de publicitar en sus páginas web, el número de inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Empresas Turísticas. Mediante esta obligación y en defensa de

La seguridad de los usuarios turísticos, éstos tienen conocimiento de que dicha vivienda se encuentra debidamente registrada".

Ahora bien, tras la solicitud de nuevas aclaraciones después de la reunión celebrada en Bruselas el día 31 de enero de 2018, se remitió correo electrónico con fecha de 14 de febrero donde, entre otras cuestiones, se aclaraba que: *"....1.- Las obligaciones que corresponden a las plataformas turísticas fue objeto de una amplia discusión en la reunión que mantuvimos y, en este sentido, es importante aclarar cuál es nuestro objetivo.*

Sabemos que se están publicitando muchas viviendas sin número de registro. Esta situación genera inseguridad e incertidumbre. Inseguridad en el turista, que no tiene ninguna garantía, e incertidumbre para la administración turística que no puede tener certeza de cuántas viviendas de uso turístico están en el mercado. Nuestra intención es que sean los propietarios/representantes legales los responsables de registrar las viviendas. Las plataformas serán responsables de que todas las viviendas que se publiciten lo hagan con un número de registro. Si no es así, la plataforma podrá ser sancionada por la Administración. Si el número de registro está equivocado y la Administración lo advierte, se comunicará a la





Comunidad de Madrid

plataforma, que deberá tomar las acciones oportunas para corregir ese error o retirar la vivienda de uso turístico.

El procedimiento de inspección y sanción siempre da la oportunidad de subsanar la infracción turística que se esté cometiendo. Es nuestra intención modificar el texto en este sentido”.

La Comisión Europea dio por buenas y ajustadas a derecho todas las explicaciones y con fecha de 20 de febrero de 2018, D. Juan Carlos Calvo Huerta, Consejero Técnico de la Subdirección General de asuntos industriales, energéticos, de transportes y comunicaciones del Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación, certifica que “....se considera que el procedimiento establecido por la Directiva (UE) 2015/1535, está finalizado y por lo tanto el proyecto puede seguir su tramitación administrativa hasta su publicación final en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. (Se adjuntan los documentos citados).

**En definitiva, se suprime el último inciso del artº 17, apartado 3,
“ Los canales de oferta turística serán responsables de que todas las viviendas que se publiquen, lo hagan con un número de registro, siempre que tengan la consideración de empresas turísticas según el artículo 10 de la Ley 1/1999”.**

CUESTIONES SUSTANTIVAS, DE FORMA Y GRAMATICALES

Se señalan las siguientes cuestiones:

- a) En el apartado uno del artículo único del Proyecto de Decreto, de acuerdo con la Directriz 55 y 57, debería suprimirse, el inicio de frase: *“Se modifica”*,
- b) debiendo expresar la parte que modifica y el tipo de modificación realizada (nueva redacción, supresión). Esta observación se hace extensible a todos los apartados del artículo único del Proyecto que se informa.
- c) Se incorpora a la definición apartamento turístico el término *“para los usuarios”*. Por coherencia interna de la norma, parecería conveniente
- d) incorporarla también en la definición proyectada de vivienda de uso turístico.
- e) En la definición de apartamentos turísticos se omite la alusión al principio de unidad de explotación. Se hace muy conveniente el reflejo de tal extremo en la definición reglamentaria proyectada.
- f) En el apartado Dos del artículo único se modifica el artículo 3 del Decreto, recogiendo el principio de unidad de explotación del artículo 30 de la Ley 1/1999. No obstante, respecto de los apartamentos turísticos el Proyecto no hace sino reproducir parcialmente el artículo 30 en relación con el artículo 27 de la Ley 1/1999.





Comunidad de Madrid

- Solo se podrá justificar dicha reproducción para una mejor comprensión de la norma en su conjunto, ya que con carácter general, debe evitarse la mera reproducción de preceptos legales en normas reglamentarias.
- g) Sería conveniente revisar el contenido de la redacción propuesta del artículo 5, en cuanto se recogen cuestiones que podrían constituir artículos independientes, como la remisión de la documentación, los derechos y deberes de los usuarios y la protección de la seguridad ciudadana.
 - h) En el apartado 7 del artículo 17 se incorpora una proposición en cuya virtud "*no se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente*". Tal proposición tiene un mero alcance aclaratorio, por lo que se considera superfluo y se recomienda su supresión.
 - i) La Ley no regula como infracción el incumplimiento de la obligación de disponer del seguro de responsabilidad civil, como tampoco lo hace de la no presentación del Certificado de idoneidad, con lo que dichos incumplimientos parece que sólo pudieran entenderse recogidos, en el artículo 57 de la Ley 1/1999 (Infracciones leves).

Estudiadas las cuestiones sustantivas, de forma y gramaticales, se admiten todas ellas, introduciendo las modificaciones pertinentes en los términos que indica, salvo las correspondientes a las letras e) y f) que conservan su redacción inicial.

Con respecto al apartado g) se comparte la sugerencia y se considera la infracción de la obligación de disponer de seguro de responsabilidad civil como infracción leve.

SÉPTIMA FASE DE TRAMITACIÓN.- NUEVAS MODIFICACIONES EN EL PROYECTO DE DECRETO TRAS LA PUBLICACIÓN DE LA SENTENCIA Nº 1741/2018, DE 10 DE DICIEMBRE, DEL TRIBUNAL SUPREMO POR LA QUE SE DECLARÓ LA NULIDAD DEL ARTÍCULO 17.5 DEL DECRETO 79/2014

Como consecuencia de la publicación de la sentencia del Tribunal Supremo 1741/2018, de 10 de diciembre, en virtud de la cual se anulan determinados preceptos del Real 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 hace necesario proceder a la modificación del nuevo Proyecto de Decreto de modificación del Decreto 79/2014, que actualmente se encuentra pendiente de remitir a la Comisión Jurídica Asesora para la emisión del informe correspondiente.

De esta manera, se considera necesario llevar a cabo las siguientes modificaciones:





Comunidad de Madrid

1) **Parte Expositiva:**

➤ Adición de un nuevo apartado en el que se hace referencia a la publicación de la reciente Sentencia del Tribunal Supremo y que quedaría redactado de la siguiente forma:

"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".

➤ Con el fin de clarificar y concretar la capacidad que tienen los municipios para controlar las viviendas de uso turístico, se añade la siguiente frase "...en el ámbito de sus respectivas competencias".

De esta manera, dicho párrafo quedaría redactado así:

"...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".

➤ Se añade la definición de vivienda de uso turístico y se suprime el siguiente apartado *"...En efecto, se considera que todas las viviendas de uso turístico deben estar registradas, para garantizar los mismos derechos a los turistas que se alojan en ellas con independencia del tiempo"*

2) **Parte Dispositiva:**

➤ Artículo Único. Uno. Artículo 2.2 - Definiciones. Definición de vivienda de uso turístico.

Se completa la definición de vivienda de uso turístico añadiéndose la siguiente frase *"...o por cualquier otro modo de comercialización o promoción..."*.

➤ Artículo Único. Uno. Artículo 2.3 – Definiciones. Ejercicio habitual de la actividad turística.

Se suprime el siguiente inciso: *"...para su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas"*.

➤ Artículo Único. Cinco. Artículo 11.3 - Declaración Responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas

Tras la anulación del artículo 17.5 del Decreto 79/2014 por la STS 1741/2018, se hace preciso llevar a cabo un doble y nuevo planteamiento, tanto de la finalidad del Registro de Empresas Turísticas regulado en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, que señala que su inscripción en el mismo tiene carácter voluntario, como del modo de llevar un seguimiento eficaz de las declaraciones responsables de inicio de actividad registradas en la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, cuya presentación sí es obligatoria.

Así las cosas, se establece la siguiente redacción del artículo 11.3:

"...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





Comunidad de Madrid

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”.

➤ Artículo Único. Cinco. Artículo 17.3 – Régimen Jurídico

Por las mismas razones que en el caso anterior, se dispone la siguiente redacción del artículo 17.3:

“.....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”.

3) Disposición Transitoria Única. Plazo de adecuación.

Se modifica la redacción de la Disposición Transitoria, de tal manera que donde dice “...inscritas en el Registro de Empresas Turísticas” se sustituye por “...dadas de alta”.

10) EVALUACIÓN EX-POST

La norma proyectada no se encuentra prevista entre las susceptible de evaluación en el Plan Anual Normativo de la Comunidad de Madrid 2018 aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de abril de 2017, al que se refiere el artículo 25.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, sobre el sometimiento a un análisis sobre los resultados de su aplicación, en especial respecto al coste que suponen para la Administración o los destinatarios y las cargas administrativa impuestas a estos últimos.

Madrid, 29 de enero de 2019
LA DIRECTORA GENERAL DE TURISMO

Laura BLANCO PILAR





RESUMEN EJECUTIVO MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

Consejería/Organismo Proponente	Consejería de Cultura, Turismo y Deportes Dirección General de Turismo
Título de la norma	Decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica 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
Tipo de Memoria	Ordinaria

OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

Situación que se regula	La ley 1/999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de "cualquier otra que reglamentariamente se determine". En virtud de dicha habilitación y mediante la promulgación del Decreto 79/2014, de 10 de julio se regularon los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.
Objetivos que se persiguen	Con la modificación de este Decreto se pretende acomodar la normativa existente a las necesidades advertidas en el funcionamiento de la práctica de alojamiento turístico, fundamentalmente en su modalidad de Vivienda de Uso Turístico. Con la finalidad de paliar una sobreoferta turística descontrolada de viviendas destinadas a uso turístico, se hace precisa la revisión de su regulación con el fin de establecer unos mínimos y necesarios requisitos tendentes a proteger los legítimos derechos y regular las obligaciones tanto de los titulares, como de los usuarios y consumidores turísticos de la Comunidad de Madrid.
Principales alternativas consideradas	La regulación mediante la modificación del Decreto citado se considera necesaria para elevar la calidad turística de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, con el fin de mejorar la protección y seguridad de los titulares y de los usuarios y consumidores.

CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

Tipo de norma	Reglamentaria (Decreto)
Estructura de la norma	Título, parte expositiva y parte dispositiva (artículo único), una disposición transitoria y dos disposiciones finales
Informes recabados	<ul style="list-style-type: none">Informe de la Dirección General de la MujerInforme de la Dirección General de la Familia y el MenorInforme de la Dirección General de Servicios Sociales e Integración SocialInforme de la Dirección General de Calidad de los ServiciosInforme del Consejo de ConsumoSistema de Cooperación Interadministrativa recogido en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.
Trámite de audiencia	El nuevo texto ha sido remitido a las Asociaciones del sector afectado y a los ciudadanos o cualesquiera otras personas y entidades potencialmente afectadas mediante su publicación en el Portal de Transparencia el 20 de diciembre de 2017.
Trámite de consulta pública	De conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procedió a cumplimentar el trámite previo de Consulta Pública a través del Portal de la Transparencia





ANÁLISIS DE IMPACTOS

Impacto Económico y Presupuestario	Efectos sobre la economía en general	Incremento demanda servicios, restauración, comercios, transportes
	En relación con la competencia	Aumento competencia entre los distintos establecimientos turísticos de la Comunidad
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	-Se instauro el CIVUT - Información a la policía o Guardia Civil - Seguro de responsabilidad civil
	Desde el punto de vista de los presupuestos	Ninguno
Impacto de género	No se prevé impacto específico	
Impacto infancia, familia y adolescencia	No se prevé impacto específico	
Impacto por razón de orientación sexual	No se prevé impacto específico	
Otros impactos considerados	Ninguno	
Otras consideraciones	Ninguna	

