



**Dirección General de Turismo  
Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno**

## **ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN DEL DECRETO 79/2014**

Madrid, 13 de julio de 2017

en calidad de Responsable de Urbanismo y Vivienda de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), con sede social en Camino de Vinateros, 53 bis, CP Madrid 28030, ante ese organismo comparece y como mejor proceda en derecho

DICE

Que por Resolución del Director General de Turismo se ha acordado la apertura del trámite de consulta pública para la modificación del Decreto 79/2014, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Que dentro del plazo legal establecido presenta el siguiente escrito de

### **ALEGACIONES**

La legislación sectorial básica que regula las viviendas turísticas en España se concreta en las normas autonómicas correspondientes. La Comunidad de Madrid aprobó el Decreto 79/2014, *por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico*. En 2016, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) suspendió una de sus estipulaciones más significativas, la relativa al número mínimo de días de alquiler. En la práctica, el Decreto apenas ha tenido efectividad. Así, una de sus normas principales (el registro de las viviendas) ha resultado un completo fracaso. Sencillamente el sector funciona al margen del Decreto.

La evaluación de la norma madrileña, pues, no puede ser más desalentadora. ¿Qué decir de un Decreto que sus destinatarios ignoran u omiten sin más? ¿Qué decir de un Decreto que a pesar de ser objeto de tal desacato no moviliza el régimen sancionador?

La Dirección General de Turismo ha abierto el trámite preceptivo de consulta pública para la modificación del Decreto. Pues bien, en una primera consideración cabe criticar dos cuestiones preliminares:

- El plazo de consulta se reduce a tan solo 15 días naturales, un periodo demasiado corto para generar un debate en condiciones como el asunto, dada su trascendencia social y económica, merece.
- La memoria del proyecto tiene una extensión de ¡¡un folio por las dos caras!! En ella no hay nada que se asemeje a un análisis del problema y mucho menos a un análisis de los eventuales aciertos/desaciertos del Decreto que se quiere modificar. Por tanto, en ningún lugar se explica/justifica el por qué de la modificación ni el por qué de las propuestas.

Parece demasiado evidente que estamos ante una consulta burocrática, que se abre porque la ley así lo contempla, no porque se busque la contribución de los sujetos y las organizaciones representativas.

Los cambios propuestos combinan la supresión de algunos elementos y la inclusión de otros. La suma final es una norma continuista. Parece apostar por una mayor regulación de la actividad, pero, en la práctica, con las modificaciones previstas será más fácil instalarse. Sobre todo, en ellas no se plantea nada acerca de las medidas para asegurar la aplicación del Decreto. Esto es coherente con una memoria que ni siquiera menciona el problema. ¿Señal de que no se ve que exista?

En el primer grupo de elementos se quitan barreras taxativas. La propuesta:

- Elimina el requisito del mínimo de 5 días, lo cual es redundante ya que este extremo ya estaba anulado por la sentencia del TSJM.
- Suprime el concepto de *habitualidad*.
- Asimismo, elimina la prohibición de que las viviendas de uso turístico no puedan cederse por habitaciones.

En el segundo grupo no se crean barreras taxativas, sino que se introducen requisitos de sentido común que vienen a asegurar un mínimo de orden:

- Creación de un certificado de idoneidad, cuyo objeto es garantizar al turista que la vivienda reúne unos parámetros determinados. ¿Cuáles? ¿Cuál es la novedad respecto del vigente artículo 5, que se refiere a la exigibilidad de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente? Asimismo hay que considerar que el artículo 18 fija ya varios parámetros: teléfono de atención, Wifi, piezas que constituyen la vivienda...
- Exigencia de que en las viviendas haya hoja de reclamaciones, contratar un seguro de responsabilidad civil, remitir a la DG de Policía información referida a los usuarios.
- Enumeración de los derechos y deberes de los usuarios, en particular los relativos a la convivencia.

- Posibilidad de prohibir la implantación de viviendas turísticas en los estatutos de las comunidades de propietarios. La viabilidad de esta medida es muy limitada en las comunidades ya constituidas en las que hay viviendas turísticas o en las que hay personas con la intención de abrirlas, toda vez que chocaría con la regla de la unanimidad que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

A su vez, la normativa mantendría elementos hoy vigentes como:

- La definición de vivienda turística en consonancia con la de la LAU.
- Exclusión de las viviendas de residencia permanente, incluso en los días o temporadas que la familia está ausente. Con la modificación prevista sobre el alquiler de habitaciones se suscita la duda acerca de la posibilidad de alquilar habitaciones o literas en viviendas de residencia permanente.
- Comunicación responsable del inicio de actividad.
- Obligatoria la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.
- Disponer de cédula de habitabilidad o de LPO.
- Publicidad del precio, que incluye los suministros.
- Colocación de placa distintiva.

La normativa madrileña no es esencialmente distinta de la de las otras CC AA, aunque hay dos aspectos notables que la diferencian de la tónica dominante. Uno es la incompatibilidad con la residencia permanente (igual que Asturias) y otro es la no fijación de dimensiones y equipamientos mínimos (igual que Cataluña). La incompatibilidad, la habitualidad (que ahora se suprimiría) y el requisito de alquilar un mínimo de 5 días (eliminada por la sentencia del TSJM) situaban la norma regional entre las más restrictivas.

Con independencia de que la legislación madrileña sea más o menos exigente que otras, lo cierto es que la aplicación estricta de la misma pondría fuera de circulación un volumen muy alto de las viviendas que hoy están en el negocio: todas las que alquilan habitaciones, todas las que simultanean alquiler y residencia permanente. Por otra parte, los supuestos de infracción son innumerables: no están registradas, cobran servicios fuera del precio, no hay teléfono de atención, no hay placa distintiva... Sin embargo, como se ha dicho más arriba, el Decreto 79/2014 ha sido muy ineficaz, hasta el punto de que el sector se ha desarrollado de manera espectacular dándole la espalda. A buen seguro, si la administración hubiera desplegado los medios necesarios para lograr el cumplimiento de la norma no se habría producido el desbarajuste que hoy se condena. Por tanto, la primera demanda que cabe hacerle al proyecto de modificación es que aborde las causas y los remedios de este problema. En esa dirección se plantea:

- Refuerzo de los servicios de vigilancia e inspección dependientes de la Comunidad de Madrid.
- Suscripción de convenios de colaboración con los ayuntamientos, especialmente con el de Madrid para incorporar los propios servicios municipales de inspección y de disciplina urbanística.

- Desarrollo de una amplia campaña de información y difusión (prensa, radio, televisión, folletos...) dirigida a los anfitriones e instándoles a regularizar su situación.
- Creación de una oficina de atención a los anfitriones y a las comunidades de propietarios especializada en el tema. La misma oficina debería tener al menos una sucursal en la Junta Municipal de Centro. Una posible función adicional de la(s) oficina(s) sería la de mediación en conflictos.
- Aplicación del régimen sancionador.

Quizá se objete que estas cuestiones no son propias de un decreto. A ello cabe responder que por supuesto que sí caben en un decreto y que, en todo caso, si se prefiere desarrollarlas en otro instrumento que acompañe a la modificación del Decreto 79/2014, entonces hágase. Ahora bien, seguir generando normas sin asegurar su cumplimiento sería inaceptable.

En lo que respecta a las exigencias sobre las viviendas se plantea:

- Duración máxima del alquiler: 30 días.
- La declaración responsable de inicio de actividad se presentará en la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid y en el área, concejalía u organismo equivalente que lleve los asuntos de urbanismo en el ayuntamiento respectivo. En todo caso, la DGT pondrá en conocimiento de los ayuntamientos las altas, bajas y modificaciones que se produzcan en el Registro.
- Es obligatorio comunicar a la comunidad propietarios la apertura de una vivienda turística, dando detalle de las instrucciones que se dan a los huéspedes para evitar molestias a los vecinos y vecinas y para el correcto uso de las instalaciones del edificio.
- Las viviendas deben dotarse de un plan de emergencias y de evacuación con las instrucciones básicas en varios idiomas y planos a disposición de los huéspedes.
- Los planes anteriores incluirán el alumbrado de emergencia, señales, letreros... que sean necesarios e información de las direcciones más próximas de los servicios sanitarios.
- Las viviendas dispondrán de un extintor.
- Los arrendadores suscribirán un seguro de responsabilidad civil y de colectividades (y, en su caso, otros seguros) que cubra los daños que la explotación pueda causar sobre el edificio, el resto de propietarios y los huéspedes.
- Existirá un teléfono de atención 24 horas a disposición de los clientes y de la comunidad de propietarios para comunicar cualquier incidencia en el normal funcionamiento de la vivienda.
- Aplicación de las normas exigibles a establecimientos análogos en materia de salud e higiene alimentaria: desinfección, desinsectación, desratización, notificación de casos o brotes de legionella... Si el arrendador presta servicios complementarios de restauración, entonces se cumplirán las normas aplicables en otros establecimientos similares, siendo obligatoria la comunicación previa a la DGT y al ayuntamiento.

- Las viviendas se entregarán de forma que permitan su puesta en uso inmediato: limpieza, sin basura del inquilino anterior, camas hechas, bolsa de productos para la limpieza personal, productos y utensilios precisos para la limpieza de la vivienda durante la estancia, mobiliario y electrodomésticos básicos, vajilla, cubertería, toallas, alfombrillas de baño, equipo de cama... La dotación total será acorde en cantidad al aforo máximo.
- Publicidad veraz, tanto respecto de las características del inmueble como respecto del precio. La comunicación de éste será clara, detallada y no se podrá requerir el pago de conceptos no publicitados. En los documentos se especificará el importe correspondiente al pago de impuestos. Será obligatoria la expedición de factura o documento de pago.
- A los huéspedes se les comunicará de forma clara y fehaciente las instrucciones de uso de la vivienda: horarios de entrada y salida, actividades permitidas y no permitidas, respeto del descanso de los vecinos y vecinas (especialmente en horario nocturno), número máximo de personas que se pueden alojar de acuerdo con el tamaño del inmueble y el número de dormitorios... Los huéspedes serán informados, en particular, de los supuestos en que el incumplimiento de las normas de uso puede acarrear la rescisión inmediata del contrato, sin perjuicio de la reclamación de daños que se les pueda hacer.
- Los clientes serán informados de las normas de uso de los equipamientos y aparatos de que esté dotada la vivienda.
- Los arrendadores deben cumplir la normativa específica sobre protección de datos de las personas.
- La placa distintiva hará constar el número de registro.
- Cada vivienda dispondrá de un libro de reclamaciones debidamente diligenciado.
- La vivienda turística estará bien identificada en el telefonillo de entrada, en el portal, en la puerta principal... a fin facilitar la correcta identificación y de evitar molestias a los vecinos y vecinas.

Por otra parte, a nuestro juicio, las viviendas no residenciales que se alquilen por habitaciones son en puridad pensiones. Por tanto, planteamos que no se las clasifique como viviendas turísticas, sino como pensiones y que, en consecuencia, les sea de aplicación la norma correspondiente.