



**Dirección General de Turismo
Consejería de Turismo, Cultura y Deportes**

**ALEGACIONES AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO
79/2014**

Madrid, 12 de enero de 2018

Vicente Pérez Quintana, con DNI 43.260.539 T, 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 en relación con 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, publicado en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid el 20 de diciembre de 2017, dentro del plazo establecido, presenta las siguientes.

ALEGACIONES

Con fecha 13 de julio de 2017, la FRAVM presentó un escrito de alegaciones a la Resolución del Director General de Turismo por la que se acordaba la apertura del trámite de consulta pública para la modificación del Decreto 79/2014. Al día de la fecha esta entidad no ha recibido contestación al citado escrito. Por otra parte, se observa que en el Proyecto de Decreto que se somete ahora a información pública no se consideran las propuestas fundamentales que en su día realizamos.

En el presente escrito nos reafirmamos en las consideraciones del primero.

El alquiler de viviendas de uso turístico (VUT) es una actividad económica como cualquier otra. El añadido de *colaborativa* no constituye ningún atributo especial que lo convierta en positivo por sí mismo o que le haga merecer un trato especial. Se alquila una vivienda a cambio de una renta, de igual forma que un hotel alquila habitaciones.

Antes bien, es una actividad económica que reúne determinadas particularidades que no se pueden pasar por alto:

- Prolifera el fraude fiscal, la mayoría de las VUT incumplen la normativa autonómica vigente (empezando por la obligación de figurar en el registro) y, asimismo, incumplen la normativa (urbanística y de otra índole) de los ayuntamientos. Es muy cuestionable, sin duda, que ambas administraciones en este asunto no estén siendo todo lo activas que debieran.
- Tiene un impacto negativo sobre la función residencial de los inmuebles, en tanto que están tirando de las rentas de alquiler y reduce significativamente el volumen de viviendas disponibles para el arrendamiento como residencia permanente de las familias. En tal sentido, el crecimiento del número de VUT atenta contra el derecho a la vivienda, que es un derecho constitucional y recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos.
- Es agresiva con la población residente. En el interior de unos edificios cuya función es la residencia y que están diseñados y ejecutados para ese exclusivo uso, las VUT acarrear ruidos a todas horas, trasiego de personas desconocidas, sobreutilización de los espacios y servicios comunes (ascensores, escaleras...). La población turista-transeúnte produce (con mayor o menor frecuencia) escándalos, reyertas, fiestas nocturnas, basura, etc., de donde derivan encontronazos con los vecinos y las vecinas. La convivencia se ve, en general, muy perjudicada.
- Etc.

Si en Madrid y en otras muchas ciudades españolas y europeas, las VUT y la *turistización* de los centros urbanos se han erigido en un problema no es por culpa de unos/as vecinos/as que se quejan por todo o que están contra el progreso y el empleo. Es que esos fenómenos están rompiendo la capacidad de carga de ciudades como Madrid, Barcelona, San Sebastián, París, Londres, Berlín...

Las administraciones públicas han de ser sensibles al problema, oír a la ciudadanía afectada y, en consonancia con ello, generar normas y medios que den soluciones.

En lugar de eso, el nuevo Decreto que se pretende aprobar en la Comunidad de Madrid abre la mano, da más facilidades para que se abran las VUT. En el choque vecinos/as y operadores de las VUT, con las plataformas digitales a la cabeza, se da satisfacción a éstos, en detrimento de los primeros. Así, en el proyecto se suprime la *habitualidad*, se permite el alquiler por habitaciones o se establecen unos muy generosos porcentajes de viviendas turísticas sobre el total de viviendas en los edificios.

En cambio, las supuestas limitaciones o previsiones para *introducir orden* en la actividad que contempla el proyecto de Decreto son ficticias. Por ejemplo, se dice que las comunidades de propietarios podrán regular en los estatutos la prohibición de que se implante la actividad. Es un brindis al sol, mientras no se resuelva el escollo de que la decisión se ha de tomar por unanimidad. Se establece, en otro apartado, que los usuarios están obligados a cumplir las

“reglas básicas de convivencia o cívicas” y que si no lo hacen el propietario o gestor les requerirá para que cesen en la inobservancia. Esto suena pueril, tanto más cuanto que –ya hoy-, sin necesidad de que el propietario o gestor haga nada, cualquier vecino/a puede llamar a la policía para que restablezca el orden.

Por tanto, como ya se ha dicho, la FRAVM se reitera en las alegaciones que se hicieron en el escrito anterior y en concreto alega:

- 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.
- 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.

Finalmente, la FRAVM suscribe y se suma a las alegaciones presentadas por la Coordinadora de Asociaciones Vecinales Madrid Centro y de la AV de Sol-Barrio de las Letras. Se reproduce a continuación el texto de las mismas.-

No se incluye una atribución expresa a los Ayuntamientos para que puedan limitar el uso de una actividad económica como son las Viviendas de Uso Turístico para que pueda limitarla en su ámbito competencial en función del PGOU que define los usos de los barrios. Por este motivo debería de incluirse esta mención expresa.

Donde dice:

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

Debería poner:

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

Ya que:

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior, establece unas excepciones: “La presente Directiva solo se aplica a los requisitos que afecten al acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como.... normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo”. “La presente Directiva no afecta al ejercicio de los derechos fundamentales tal y como se reconocen en los Estados miembros y en el Derecho comunitario”.

Esto implica que las consideraciones urbanísticas y de protección del derecho a la vivienda no pueden verse afectadas por este decreto de regulación de la actividad turística terciaria. No se puede utilizar esta Directiva Europea para imponerla en los edificios de uso residencial donde la actividad terciaria no este autorizada, con el menoscabo de la oferta de vivienda residencial.

Donde Dice:

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

Alegamos que:

La Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de junio de 2017, sobre una Agenda Europea para la economía colaborativa (2017/2003(INI)). En el punto 16.” *hace hincapié en que esta evaluación debe tomar en consideración si la prestación de servicios la efectúan profesionales o particulares, de forma que los requisitos jurídicos para los particulares que prestan servicios de manera ocasional («pares») sean menos rigurosos, al tiempo que se garantizan normas de calidad y un elevado nivel de protección de los consumidores y se toman en consideración las diferencias sectoriales». En su punto 18 Insta a la Comisión a que colabore con los Estados miembros para ofrecer nuevas orientaciones sobre el establecimiento de criterios eficaces que permitan establecer una distinción entre «pares» (particulares que ofrecen servicios de manera ocasional) y profesionales, lo que es esencial para el correcto desarrollo de la economía colaborativa. “*

Este Decreto utiliza el término “economía colaborativa” para fundamentar sus decisiones, pero no establece la distinción fundamental que establece la Resolución del Parlamento de distinguir entre “aquella ocasional y entre “pares” y los profesionales (dedicados al 100% a la actividad empresarial).

No procede por tanto y en este caso hablar de “economía colaborativa” en tanto y cuanto lo que se desarrolla es una actividad económica como cualquier otra, en este caso, la de prestación de servicios de alojamiento a turistas. En este propio documento se establece precisamente, y así lo regula, que la oferta tiene una contraprestación económica (artículo 2º, apartado 2º).

Resulta en este documento y respecto a los fines que persigue, inapropiado, incongruente e incluso “insultante” hablar de “sostenibilidad en los planos social y ambiental”, a la vista de los resultados obtenidos hasta la fecha con este modelo de alojamiento, y la base en la que se sustenta.

Al párrafo que dice:

Novedad importante es igualmente la eliminación de la prohibición de que dichas viviendas no puedan cederse por habitaciones. Hasta ahora se regulaba así en el Decreto 79/2014 y algunas Comunidades Autónomas siguen manteniendo dicha restricción. No obstante, **en aras al respeto del derecho constitucional a la libertad de empresa** se considera que no hay razones para obligar a un empresario a ofertar la totalidad de una vivienda, como tampoco las hay para obligar al usuario a contratar la totalidad de una vivienda cuando no lo desea. La Resolución de parlamento Europeo citada pide en este sentido que «se supriman las cargas reguladoras innecesarias y los requisitos de acceso al mercado innecesarios para todos los operadores».

Alegamos que:

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 (que no es un derecho fundamental en nuestra Constitución). Dentro del derecho a la propiedad se han de proteger con prioridad aquellos derechos que van ligados a la dignidad humana sobre los derechos de propiedad ligados a una actividad financiera y especulativa.

Hay además otros dos preceptos constitucionales que habrían de salvaguardarse en este caso por las Administraciones, con prioridad sobre el ejercicio de la libertad de empresa: el derecho a la intimidad y el derecho a la inviolabilidad del domicilio de los residentes frente a los ruidos, molestias, etc. que la ocupación masiva de un edificio para hospedaje temporal o turístico genera.

Donde dice:

2.- Definición de vivienda de uso turístico

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad o por **habitaciones** a terceros, con **finés de alojamiento turístico** y a cambio de un precio.

Debería poner:

2.- Definición de vivienda de uso turístico

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados **en canales de oferta turística para ser cedidos a cambio de un precio.**

La cualificación de “habitación” no puede considerarse de ninguna de las maneras en un régimen regulatorio referido a “viviendas”, pues las primeras son parte integrante de estas y por otra parte carecen, por su propia condición, de las dotaciones y elementos con los que están dotadas las viviendas.

Los “finés de alojamiento turístico”, implican por sí mismos, un cambio de uso, ya que se transforma el uso residencial propio de las viviendas en un uso terciario o de servicios, en este caso, destinado al alojamiento de turistas.

Donde dice:

4.- 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.

Debiera decir:

4.- 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, **o que desarrollan actividades de hospedaje temporal sea cual sea el motivo de estancia del viajero**, las plataformas de intermediación virtuales, páginas web de información, publicidad, reserva o alquiler y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

De esta manera se incluye en la regulación de los canales de oferta la intermediación de empresas de servicios inmobiliarios u otros que ofrecen alojamiento no residencial o transitorio con independencia de los motivos del viajero, incluyendo por tanto los de las estancias por razones educativas, de negocios, congresos, etc., que son cada vez más habituales y que quedarían desregulados si se entiende como oferta turística sólo la de las estancias por razones de ocio o lúdicas.

Donde dice:

Seis- *Se modifican los apartados 2) y 3) del artículo 11, quedando redactados en los siguientes términos:*

“Art 11.- Declaración responsable

2.- Las **declaraciones responsables** podrán presentarse en los lugares y formas previstos en el artículo 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Debería poner:

Seis- *Se modifican los apartados 2) y 3) del artículo 11, quedando redactados en los siguientes términos:*

“Art 11.- Declaración responsable

2.- Las declaraciones responsables podrán presentarse en los lugares y formas previstos en el artículo 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común 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.**

Donde dice:

5.- Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal, las comunidades de propietarios podrán prohibir en sus Estatutos la implantación de esta actividad.

Debería poner:

5.- Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal, las comunidades de propietarios podrán decidir en junta y recogido por escrito la aprobación de 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.

El derecho al disfrute de la vivienda digna es un derecho fundamental, que se sitúa por encima del derecho a la propiedad y a la libertad de empresa (que no es un derecho fundamental en nuestra Constitución). Dentro del derecho a la propiedad se han de proteger con prioridad aquellos derechos que van ligados a la dignidad humana sobre los derechos de propiedad ligados a una actividad financiera y especulativa.

La introducción de una actividad terciaria en un edificio que es “residencial” supone un cambio de uso. Al imponer un cambio de uso a los demás propietarios sin su acuerdo unánime se está imponiendo una servidumbre y perturbación del dominio sobre su propiedad. La multiplicación del uso de las llaves de los portales, entregadas a cientos de personas implica no tener control de la seguridad de la propiedad, las zonas comunes se utilizan como hotel (portales utilizados como recepciones de hotel), externalidades negativas (ruidos, destrozos, sobreuso, incremento de inseguridad e incidentes las compañías de seguros elevaran las primas por robo en estos edificios, repercutiendo esas subidas en los demás vecinos.).

La imposición de servidumbres y perturbación del dominio sobre una propiedad son accionables judicialmente según el artículo 511 del Código Civil.

Requiriendo la unanimidad para “prohibir” la actividad en lugar de para “aprobar”, se está priorizando el derecho de libertad de empresa sobre el derecho de vivienda, lo que es una transgresión de nuestro derecho constitucional. Así mismo, se impone una servidumbre de dominio a los demás propietarios que no están de acuerdo con un cambio de uso que impacta a su propiedad y calidad de vida.

Entendemos que debe ser las Comunidades de propietarios, las que autoricen o permitan si así lo consideran, esta actividad en sus edificios. En cualquiera caso esta actividad no se podrá ejercer por los motivos expuestos y podrá ser revocado su permiso si las condiciones exigidas por la comunidad cambian o no se cumplen.

Donde pone:

6.- El número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, no podrá superar el 75% de la totalidad de las viviendas existentes. Dicho porcentaje se reducirá al 50% en aquellos inmuebles que pertenezcan a un único propietario.

Alegamos:

Cuando se establece un porcentaje mayor al 50% se está permitiendo que los vecinos que tienen su vivienda en el edificio se conviertan en minoría y según el sistema de votación de la Ley de Propiedad horizontal se transforma de “facto” en un hotel (se decidan instalar recepciones para turistas e imposición de con gastos ocasionados por la actividad terciaria a vecinos que habitan el inmueble). En los edificios de uso residencial la prioridad debe mantenerse residencial y no terciaria, como derecho fundamental.

Este punto tiene más que ver con una regulación del territorio y urbanística, cuya competencia sería en principio de los Ayuntamientos. A nada afecta a los turistas sino a la asignación de “uso” de un edificio.

En todo caso, con este punto se transforma “de facto” un edificio residencial en uno de uso terciario. Por tanto deberían rebajarse los porcentajes en todos los casos por debajo del 50%.

Donde pone:

4.- 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.
- b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas.
- c) Por cada 15 m² útiles adicionales, se permitirán dos personas más.

La ocupación establecida supone un hacinamiento de turistas que no corresponden en absoluto a los valores reales de ocupación de las viviendas en la Comunidad de Madrid. Según Encuesta Continua de Hogares (ECH).del INE en 2016 el tamaño medio del hogar es de 2,5 personas. Existiendo para viviendas de menos de 46m² solamente un 3% con 4 personas en la Comunidad de Madrid

Esto supone imponer a los demás propietarios un sobreuso, sobreexplotación y degradación de los espacios comunes del edificio (ruidos, uso extraordinario de ascensores, escaleras protegidas por las que se suben maletas arrastrándolas, consumo de luz, generación basuras extraordinarias, desperfectos). No pagan más gastos comunes aunque generan más gastos a la Comunidades.

Por tanto la ocupación permitida debería corresponder a la ocupación media en la Comunidad de Madrid y siempre que la vivienda disponga de camas en los dormitorios, no pudiéndose utilizar las zonas comunes a tal fin.

Debería poner:

4.- Para preservar un turismo de calidad los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes **capacidades máximas alojativas**:

- a) No habrá viviendas inferiores a 50 m² útiles, que podrán alojar a un máximo de cuatro personas si no llega a los 70 m².
- b) Para viviendas superiores a los 70 m² el alojamiento máximo admitido es de seis personas.
- c) El alojamiento de más personas supone una vulneración muy grave de la convivencia vecinal y puede acarrear la retirada de la licencia.

Donde dice:

5.- Los titulares de viviendas de uso turístico deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.

Debería poner:

5.- Los titulares de viviendas de uso turístico deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad. Así mismo se hará 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.

Donde dice:

Artículo 18.- Requisitos mínimos y condiciones

Debería agregarse un nuevo requisito, con número 7

7.- Las viviendas de uso turístico respetarán siempre el derecho a la accesibilidad de las Personas con Movilidad Reducida residentes en el edificio, y en ningún caso el uso o la oferta turística prevalecerán o irán en menoscabo del citado derecho a la accesibilidad.

Así pues y según lo expuesto esperamos que las alegaciones sean admitidas y tenidas en cuenta para la tramitación del presente Decreto.

Fdo. Vicente Pérez Quintana