

Sr. D.
SATURNINO VERA GUERRERO

Estimado Sr.:

En relación con la actuación emprendida de oficio por el Defensor del Pueblo sobre la proliferación de viviendas de uso turístico en el Distrito Centro de Madrid, se han recibido escritos de repuesta del Ayuntamiento de Madrid, y de las Consejerías de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio y de de Cultura, Turismo y Deporte, de la Comunidad de Madrid.

A) El Ayuntamiento de Madrid ha manifestado que comparte la inquietud por la proliferación de este tipo de usos e indica que es la Comunidad de Madrid la que tiene competencia legislativa en materia de turismo, materia cuya regulación sectorial se encuentra en el Decreto 79/2014, en cuyo artículo 2 se definen los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico constituyen nuevas modalidades de alojamiento que, en el caso de Madrid, están definidas en la normativa sectorial pero no están expresamente recogidas en la normativa urbanística que regula las actividades y usos. Tampoco en el vigente Plan General de Madrid. Por esta razón, y en tanto esto no suceda, el Ayuntamiento ha solicitado a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (CSPG) que interprete sobre la adscripción a los usos existentes y las condiciones de aplicación a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico.

La CSPG, reunida el 23 de enero de 2018, ha aprobado un dictamen cuyo contenido se ha publicado en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid 1 de febrero de 2018. Trata el alcance urbanístico del Decreto 79/2014. El Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística, mediante resolución de 23 de enero de enero de 2018, ha ordenado el inicio de las actuaciones por la Oficina de Estudios y Evaluación Urbana y la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico para la formación y tramitación de un instrumento de planeamiento que permita concretar la modificación de la regulación de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje. Es un Plan Especial, actualmente en redacción.

Al iniciarse dichos trabajos ha sido necesario suspender cautelarmente el otorgamiento de licencias para este tipo de actividades en los ámbitos en los que se ha detectado una especial incidencia y saturación que pudiera generar impactos

negativos (Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, sesión de 01/02/2018, publicado en el BOCM núm. 30 05/02).

Pasa a continuación el Ayuntamiento a contestar las cuestiones planteadas por el Defensor del Pueblo:

1. Acerca de si puede disponerse en estos momentos de una identificación aceptablemente precisa de los alojamientos turísticos ilegales o fuera de control. Responde que en cuanto la actividad turística es una competencia de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de la legislación y normativa sectorial ha de ser informado por esa Administración. A estos efectos, de los trabajos realizados por la Oficina de Estudios y Evaluación Urbana puede señalarse que el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid tenía registradas 2.191 viviendas de uso turístico en 2016, de las cuales 1.562 estaban ubicadas en el distrito Centro.

Este dato ha sido contrastado con la oferta detectada en las plataformas más importantes que soportan este tipo de alquiler, en las que se alcanzan magnitudes muy superiores. Por ejemplo en Airbnb, principal operador que según los expertos acumula aproximadamente el 80% del mercado y que permite el acceso a sus datos a través de la web *Inside Airbnb*, se ofertaban en el distrito Centro 4.800 viviendas completas, 1.905 en habitación privada y 75 en habitación compartida. En términos de número de plazas, esta oferta suponía el 55% de la oferta de vivienda turística canalizada por Airbnb en toda la ciudad. En la actualidad esas cifras ascienden a más de 6.300, 1.900 y 100 respectivamente para las modalidades señaladas.

2. Acerca de si se aplica efectivamente la exclusión de estos alojamientos como apartamentos turísticos (artículo 27 Ley 1/1999) dado que el fenómeno no tiene lugar en "inmuebles integrados por unidades de Alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios" ni parece funcionar "bajo el principio de unidad de explotación empresarial". Responde que, como ya ha señalado, la CSPG el 23 de enero de 2018 ha emitido una interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico. Se distingue ahí la consideración urbanística y los requisitos correspondientes a las dos modalidades de alojamiento turístico contempladas en el Decreto, aunque ambas pertenezcan al uso terciario en su clase de hospedaje.

3. Acerca de si se ha considerado la aplicación del artículo 40 de la misma Ley, para la declaración de Área o Áreas Especiales, en cuanto podemos estar ante zonas turísticas saturadas, es decir en que, por exceso de oferta o por razones ambientales, es desaconsejable un aumento de su capacidad turística, responde el Ayuntamiento que la facultad de declarar áreas especiales está atribuida por la Ley al Gobierno de la Comunidad de Madrid. El procedimiento se sustancia mediante Decreto aprobado a propuesta de la Consejería de Turismo y previo informe de la Consejería de ordenación del territorio y del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados. Esta previsión no ha sido, hasta el momento, puesta en marcha por la Comunidad de Madrid.

Termina el Ayuntamiento tratando de forma complementaria que, a través de la Agencia de Actividades, ha elaborado un Plan de Acción para la regularización de los alojamientos turísticos en la ciudad de Madrid, en el que se establecen acciones para

el restablecimiento de la legalidad urbanística en las modalidades de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Sobre las denuncias recibidas en la Agencia sobre ambas modalidades, constan en tramitación expedientes administrativos abiertos en la Agencia que afectan a 314 unidades de alojamiento turístico (55 viviendas y 259 apartamentos), todas en los distritos centrales de la ciudad. En estas actuaciones están incluidos también los expedientes que ya se encontraban en tramitación referidos a diversos apartamentos turísticos durante el periodo 2015/2016, que afectaban a 122 apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en los que se ha continuado la tramitación bajo los criterios fijados por la CSPG. Se han girado visitas de inspección desde diciembre de 2017 hasta la actualidad para comprobar las denuncias. Hubo las siguientes actuaciones:

En 103 apartamentos y viviendas se ha comprobado el ejercicio de la actividad, y otorgado el preceptivo trámite de audiencia previo al cese de la actividad por carecer de título jurídico urbanístico que ampare la actividad. Se ha dictado ya el cese de actividad en 28 de estas unidades de alojamiento. En expedientes de 128 alojamientos turísticos se ha solicitado información complementaria a la Comunidad de Madrid, al no haberse podido verificar el ejercicio de actividad de viviendas de uso turístico.



Las actuaciones municipales en materia urbanística se realizan sin perjuicio de las que debe ejercer la Comunidad de Madrid, que tiene competencia exclusiva en materia de turismo. A pesar de esto, ha remitido a la Agencia de Actividades un gran número de denuncias por apartamentos turísticos y/o viviendas de uso turístico, sin que el Ayuntamiento tenga constancia de que la Comunidad de Madrid haya ejercido sobre estas denuncias ninguna actuación inspectora, disciplinaria o sancionadora.

En cuanto a lo manifestado por el Ayuntamiento de Madrid, conforme al acuerdo de 23 de enero de 2018 de la CSPG, las viviendas de uso turístico ofertadas por más de tres meses al año se considerarán comprendidas en el uso "servicios terciarios en su clase de hospedaje", y deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer la actividad.

Visto lo expuesto, el Defensor del Pueblo ha hecho las siguientes observaciones:

1ª Se considera necesario contar con información acerca de qué medidas tiene previstas el Ayuntamiento para verificar cuándo una vivienda está alquilada por un período superior a tres meses. Según los datos aportados, gran parte de la oferta existente está fuera de control administrativo, y se oferta únicamente a través de portales web, lo que dificultará la verificación y, con ello, la eficacia de la acción administrativa.

2ª Para el Defensor del Pueblo la proliferación de viviendas de uso turístico repercute en los derechos de las personas. Cuando un uso turístico se implanta en una vivienda de un edificio con propiedad horizontal, se ven afectados la convivencia vecinal y los derechos de los demás que residen en el inmueble, en particular la intimidad (uso de espacios comunes, horarios y hábitos de los turistas, que no coinciden con los de los residentes habituales). También se ve afectada la seguridad,

por la presencia constante de personas ajenas a la comunidad que disponen de una llave de acceso a las zonas comunes. Por estas razones, aun estando el uso turístico de la vivienda por debajo del umbral, hay que preguntarse por las medidas en que se piensa para hacer efectivo el derecho de los demás residentes del inmueble a su intimidad y a su seguridad.

3ª Aunque la declaración de Área Especial por estar ante zonas turísticas saturadas esté atribuida al Gobierno de la Comunidad de Madrid, un ayuntamiento madrileño no queda por completo desapoderado de toda iniciativa ni acción. El procedimiento puede sustanciarse por iniciativa municipal, y si esta previsión no ha sido hasta el momento puesta en marcha por la Comunidad de Madrid cabe presumir que el Ayuntamiento no la ha instado, no que sí lo haya hecho y se haya desestimado. Lo que el Defensor del Pueblo preguntaba era si se había considerado la declaración de Áreas Especiales turísticas saturadas, es decir, si hay exceso de oferta o razones ambientales que desaconsejan un aumento de la capacidad turística, no preguntaba sobre quién debe declararla.

Por todo ello, se ha solicitado al Ayuntamiento de Madrid información sobre las siguientes cuestiones:

- 
- a) Medidas previstas para verificar cuándo una vivienda se está explotando como "vivienda de uso turístico" por un período superior a tres meses.
 - b) Indicadores utilizados o que piensa utilizar para conocer la incidencia de las viviendas de uso turístico en la intimidad personal y familiar y en la seguridad de las demás personas que residen en el inmueble.
 - c) Si encuentra razones para considerar que el distrito Centro es actualmente o puede ser a corto plazo una zona saturada de usos turísticos.
 - d) Acciones previstas al respecto. En particular, interesa conocer algún avance disponible de los trabajos sobre el Plan Especial en redacción, que permitirá determinar qué modificación es necesaria en la regulación de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje.

B) La Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio ha comunicado lo siguiente:

Primero relaciona la regulación de la materia que puede verse afectada por la siguiente normativa:

- Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

La primera, de ámbito autonómico, regula una materia atribuida competencialmente a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de conformidad

con el Decreto 121/2017, de 3 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de esa Consejería. Las ordenanzas son de ámbito municipal, corresponde al Ayuntamiento de Madrid las competencias respectivas.

Manifiesta que la información solicitada excede del ámbito competencial de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio y que, por esta razón, da traslado de la petición a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

C) La Consejería de Cultura, Turismo y Deportes ha informado lo siguiente:

1. Acerca de si puede disponerse en estos momentos de una identificación aceptablemente precisa de los alojamientos turísticos ilegales o fuera de control, responde que la Comunidad de Madrid no dispone de esa información. Conoce los alojamientos turísticos que han presentado declaraciones responsables (Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y Decreto 79/2014, de 10 de julio, que regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid).

Hay un Registro de Empresas Turísticas, base de datos informatizada que reúne el conjunto de inscripciones y datos concernientes a las empresas que desarrollan actividades turísticas reconocidas en la Ley 1/1999. En el Registro figuran, dentro de la Sección del Alojamiento, las empresas que ejercen su actividad en las distintas modalidades: Hoteles, Hostales, Pensiones, Establecimientos de Turismo Rural, Campamentos de Turismo, Hosterías-Hostels, Apartamentos Turísticos y Viviendas de Uso Turístico.

Todos los establecimientos que figuran en el Registro de Empresas Turísticas han presentado una Declaración Responsable de inicio de Actividad, bajo alguna de las modalidades señaladas. En concreto, hay inscritas en el Registro 7.982 Viviendas de uso Turístico en toda la Comunidad de Madrid, de las cuales 7.778 están en el municipio de Madrid.

Excepcionalmente, a partir de las denuncias o reclamaciones de particulares, la Comunidad de Madrid ha tenido conocimiento de viviendas que, aunque se ofrecían como de uso turístico, se ha comprobado que no habían presentado Declaración Responsable y, por tanto, no pueden estar inscritas en el Registro de Empresas Turísticas. Desde ha recibido 325 denuncias en toda la Comunidad de Madrid; una vez comprobadas ha resultado que en aproximadamente un 80% de los casos no existía Declaración Responsable y por tanto no pueden estar inscritas en el Registro.

2. Acerca de si se aplica efectivamente la exclusión de estos alojamientos como apartamentos turísticos (artículo 27 Ley 1/1999) dado que el fenómeno no tiene lugar en "inmuebles integrados por unidades de Alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios" ni parece funcionar "bajo el principio de unidad de explotación empresarial". Responde que, en tanto identifica los alojamientos turísticos con la modalidad de "Apartamentos turísticos", y al amparo del propio artículo 27, considera que es necesario que cumplan ambos requisitos ya que, de lo contrario, estarían excluidos de la consideración de Apartamentos turísticos.

Pero la Ley 1/1999 establece otras modalidades de alojamiento turístico, e incluso "cualquier otra que reglamentariamente se determine" (apartado e, artículo 25) y el Decreto 79/2014 establece la modalidad de Viviendas de uso turístico que no tenían antecedente en la Ley 1/1999. Precisamente el artículo 2 del Decreto define las Viviendas de uso turístico como "aquellos pisos, 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, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio" y el artículo 3 establece que las empresas que presten servicios de alojamiento turístico bajo esta modalidad "ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación empresarial".

En conclusión, solo los Apartamentos turísticos son "inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios" (artículo 27 Ley 1/1999, y apartado 1 del artículo 3 del Decreto 79/2014) si bien, ambas modalidades, Apartamentos turísticos y Viviendas de uso turístico, ejercen su actividad "bajo el principio de unidad de explotación empresarial" (apartados 1 y 3 del artículo 3 del Decreto).

3. Acerca de si se ha considerado la aplicación del artículo 40 de la misma Ley, para la declaración de Área o Áreas Especiales, en cuanto podemos estar ante zonas turísticas saturadas, es decir en que, por exceso de oferta o por razones ambientales, es desaconsejable un aumento de su capacidad turística. Responde que hasta la fecha no. Respecto de la saturación o exceso de oferta, en el estudio "Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro" (2015), encargado por la Junta Municipal de Centro del Ayuntamiento de Madrid, la Consejería concluye lo siguiente:

- La proporción de viviendas de alquiler turístico sobre el censo total de viviendas en el distrito Centro de Madrid (9,08%) se encuentra lejos de los niveles de zonas de otras ciudades afectadas por el fenómeno, como Ciudad Vella de Barcelona (18,08) o Ciudad Vella en Valencia (16,90).
- La terciarización del centro de las ciudades parece venir mucho más dada en Madrid por el crecimiento y la potenciación del sector comercial que por el sector turístico.

Termina manifestando que la Comunidad de Madrid anticipó la regulación de las Viviendas de uso turístico en 2014, cuando no era un modelo consolidado ni tenía el auge que ahora tiene. Sin embargo, muchos vecinos desconocen la existencia de esta normativa. El Decreto 79/2014 está en vigor y se están atendiendo las denuncias y las reclamaciones que se producen en su aplicación.

La información que han remitido las Consejerías de la Comunidad de Madrid han merecido las siguientes consideraciones del Defensor del Pueblo:

1ª En cuanto a lo manifestado por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, el Defensor del Pueblo no está conforme, puesto que la Consejería tiene entre sus principales atribuciones en materia de apartamentos y viviendas de uso turístico las relativas a la estrategia territorial y tiene atribuciones urbanísticas. De especial interés a este respecto es la responsabilidad de promover una ordenación de usos que integre "cualesquiera

intereses públicos” con relevancia territorial y resulta evidente que las políticas en materia de turismo no pueden ser abordadas sin una adecuada planificación urbanística.

2ª Acerca de lo informado por la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes se considera lo siguiente:

a. Antes de entrar en el informe recibido, elaborado por la Dirección General de Turismo, ha de adelantarse que con la Comunidad de Madrid se seguirán las presentes actuaciones solo con esta Consejería, dada la prácticamente nula información recibida de la de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

b. Resulta preocupante la falta de una información precisa. La Consejería ha aportado datos de viviendas registradas (cerca de 8.000, casi todas en el término municipal de Madrid), pero dice desconocer el número real, pues hay viviendas fuera del control administrativo y que se están ofertando a través de internet.

El Ayuntamiento de Madrid ha aportado al Defensor del Pueblo información más precisa, derivada por cierto del Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid (2.191 viviendas registradas de uso turístico en 2016, de las cuales estaban en el distrito Centro 1.562); dato contrastado con la oferta detectada en las plataformas más importantes de este tipo de alquiler, con cantidades muy superiores, que podrían alcanzar las 4.800 viviendas completas.

Esta información pone de manifiesto que la oferta real prácticamente cuadruplica a la legal. El problema es doble:

1º. La Administración autonómica, competente en materia de turismo, al carecer de datos sobre la oferta ilegal desconoce la realidad sobre la ha de ejercer sus funciones.

2º. La oferta ilegal, carente de supervisión, está creciendo de modo exponencial, según los datos del estudio del Ayuntamiento de Madrid “Análisis del Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en el Distrito Centro” (2015), con crecimientos interanuales de más del 100% en prácticamente todos los barrios del Distrito Centro (pág. 30).

El Defensor del Pueblo considera que este crecimiento descontrolado es tanto síntoma como efecto de la falta de supervisión administrativa; descontrol que, además, a medio o largo puede desbordar, compromete y dificultar las posibilidades y acciones de todas las administraciones públicas, no solo de la regional.

Además de que la Consejería no tenga identificada la oferta existente, resulta que la oferta legal no es de acceso público, no está registrada en un portal web accesible al público. Se considera que deben tomarse medidas para poder identificar con rapidez la oferta existente, un paso previo necesario para ejercer con eficacia las funciones públicas de inspección y ordenación.

c. La información recibida de la Consejería sobre sus funciones de inspección y sanción resulta incompleta. La normativa exige que las viviendas de uso turístico estén amparadas en una declaración responsable, lo cual según los datos que facilita no se cumple en el 80% de los casos sobre los que ha recibido denuncias (desde 2015 la Dirección General de Turismo ha recibido 325 denuncias, y ha constatado que unas 260 no tienen declaración responsable).

Es necesaria más información, la Consejería debe poder precisar, incluso en términos cuantitativos, su actividad de inspección y sanción tras haber constatado los más de doscientos cincuenta casos detectados. Además, parece necesario que contraste su información con la recibida por el Defensor del Pueblo del Ayuntamiento de Madrid, plasmada antes.

d. Esta institución solicitó información sobre la posible declaración de "Zona Saturada" del Distrito Centro, y la Consejería responde que hasta la fecha no ha considerado aplicar la Declaración de Áreas Especiales.

Respecto de la saturación o exceso de oferta, en el ya citado estudio " Análisis del Impacto de las Viviendas de Uso Turístico en el Distrito Centro" encargado por la Junta Municipal de Centro, concluye que la proporción de viviendas de alquiler turístico sobre el censo total de viviendas en el Distrito (9,08%) se encuentra "todavía lejos" de los niveles de zonas de otras ciudades afectadas por el fenómeno, como Ciudad Vella de Barcelona o Ciudad Vella en Valencia. Considera la Dirección General de Turismo que la terciarización del centro de las ciudades parece venir mucho más dada en Madrid por el crecimiento y la potenciación del sector comercial que por el sector turístico.

Ahora bien, hay otras magnitudes para evaluar la realidad del sector: según los datos del Ayuntamiento de Madrid, el 55% de la oferta de vivienda turística canalizada por Airbnb en toda la ciudad se concentra en el Centro.

e. El Defensor del Pueblo considera que el turismo, actividad beneficiosa para la economía de la región, ha de estar bien dimensionado y planificado, para que resulte compatible con otras actividades igualmente beneficiosas, incluso más allá de lo económico si alcanza a derechos primordiales (intimidad, medioambiente). No parece sensato que el peso del turismo en toda una región sea soportado principalmente por un único Distrito, salvo que se prevea un tratamiento especial; con todo, esta actividad tiene un impacto directo en el medio urbano cuyas consecuencias y repercusión deben evaluarse periódicamente. La Administración regional no puede permanecer impasible ante el nuevo fenómeno de propietarios de viviendas residenciales que comienzan a realizar actividad de hospedaje. Esta actividad está creciendo de manera exponencial, un crecimiento que puede haber venido propiciado por la falta de una regulación adecuada y una eficaz actividad administrativa de supervisión. Pese a haberlo anticipado en 2014, la Comunidad de Madrid no parece haber hecho más anticipación cuatro años después.

Además de lo que se expresa respecto de la información municipal (la proliferación de viviendas de uso turístico repercute en los derechos de las personas), ha de manifestarse aquí la evidencia de que la población flotante demanda servicios distintos de los de la población residente. Cuando el peso del sector turístico se

concentra en un área reducida, se pierden servicios para residentes y se reemplazan por otros para la población flotante. Ello se traduce en un deterioro del ambiente urbano y del "derecho a la ciudad", o que las ciudades respondan a las necesidades humanas. Así se deduce de la Constitución, en sus artículos 45 (derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, donde no se está refiriendo solo a los elementos naturales) y 47 (derecho a una vivienda digna).

Partiendo de aquí, esta institución precisa más información sobre los requisitos o parámetros de una zona para poder ser declarada Zona Saturada, y sobre si se ha realizado alguna evaluación al respecto, más amplia que la mera constatación de los datos publicados por el Ayuntamiento de Madrid. Interesa conocer también en qué basa la Consejería su afirmación de que la denominada "terciarización" que afecta al Centro de Madrid responde más al crecimiento del sector comercial que al crecimiento del sector turístico, cuando resulta evidente la interdependencia entre una y otra actividad.

f. Además, el Defensor del Pueblo precisa información sobre el estado en que se encuentra el proyecto de modificación del Decreto 79/2014, que regula los apartamentos turísticos.



Por resolución del Director General de Turismo de 26 de junio de 2017 se abrió un trámite de consulta pública. La memoria que acompaña al proyecto manifiesta la necesidad de revisar la regulación con el fin de establecer unos mínimos y necesarios requisitos para proteger los legítimos derechos y regular las obligaciones, tanto de los titulares como de los usuarios y consumidores turísticos de la Comunidad de Madrid "buscando promover la prestación de un servicio turístico sostenible, seguro y de calidad". Indica que se tienen previstas determinadas actuaciones, como la creación del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico; o introducir obligaciones a los propietarios, como la comunicación a la policía de información sobre los usuarios de las viviendas de uso turístico, de acuerdo con la norma estatal de protección de seguridad ciudadana. Otros aspectos son las obligaciones de los usuarios en el respeto de las reglas de convivencia. También se admite la posibilidad de prohibir la implantación de viviendas turísticas en las comunidades de propietarios cuyos estatutos así lo recojan de manera expresa.

Habiendo transcurrido tiempo suficiente desde la exposición del proyecto al público, no consta avance alguno en su tramitación. La Consejería ha de contar ya con elementos con que impulsar el proyecto, pues necesariamente habrá recibido alegaciones.

Por ello, se ha solicitado información adicional a la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, sobre las siguientes cuestiones:

1. Admitiendo que la falta de información de la Administración regional sobre la oferta ilegal constituye un obstáculo para ejercer sus funciones en materia de turismo:
 - a. Qué medidas prevé para identificar con agilidad y eficacia las viviendas que están siendo ofertadas a través de internet, por ejemplo exigir que

- sea visible en el portal web un número de registro o la localización exacta del inmueble.
- b. Datos actualizados sobre la potestad sancionadora ejercida por la Administración regional sobre las viviendas de uso turístico: total de procedimientos incoados y sanciones impuestas.
 - c. Contraste de sus datos y actuaciones con los aportados y realizadas por el Ayuntamiento de Madrid.
2. Qué requisitos tendría que cumplir, a juicio de la Consejería, una zona para ser declarada saturada conforme al artículo 40 de la Ley 1/1999, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.
 3. Qué desarrollos normativos tiene previstos la Consejería, incluidos los relativos a la posible intervención de las comunidades de propietarios para que autoricen el uso.
 4. Qué acciones ha instado o considera que podría instar a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, para el debido planteamiento del problema, para la implantación de soluciones y para la concertación interadministrativa. Interesa también y, en particular, conocer el parecer de la Consejería sobre la necesidad de plantear, debatir y eventualmente aprobar una estrategia, también territorial, sobre el fenómeno de la proliferación, principalmente en muy concretas y determinadas zonas, del alquiler turístico, su dimensión y planificación, y cómo habiéndolo anticipado en 2014, la Comunidad de Madrid está actuando desde entonces.

Tan pronto se reciban las respuestas, se le dará cuenta de su contenido, así como de las actuaciones que procedan.

Le saluda muy atentamente,



Francisco Fernández Marugán
Defensor del Pueblo (e.f.)