



AESTIMATIO
A B O G A D O S

RESUMEN DE LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DEL 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.

Luis Miguel Fernández Jiménez

Socio Director-Abogado

Julio Palomero Peralta

Abogado

Área de Derecho Civil y Propiedad Horizontal

info@aestimatioabogados.com

1.- ANTECEDENTES NORMATIVOS.

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 31 de julio de 2014 se ha publicado 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")

El presente Decreto viene a cubrir la laguna legal que había dejado la Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogaban diversas normas estatales sobre el acceso a actividades turísticas y su ejercicio, (concretamente, el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales y Orden de 17 de enero de 1967, que establecía la ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares), regulación que se aplicaba en la Comunidad con carácter supletorio.

La función derogatoria del Real Decreto 39/2010 tenía por finalidad adecuar la normativa interna tras la entrada en vigor de 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, incorporada al ordenamiento interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Con la entrada en vigor del presente se procura llenar el vacío normativo a nivel autonómico y en relación a dos concretas modalidades de alojamiento turístico: los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

2.- NOTAS CARACTERÍSTICAS DEL DECRETO.

2.1. Objeto de regulación. Como ya adelantábamos, el Decreto trata dos modalidades de alojamiento: Los **apartamentos turísticos** y las **viviendas de uso turístico**.

Se definen-art. 2 del Decreto- *los apartamentos turísticos* como ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo y suponen inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata. Por su parte, *las viviendas de uso turístico* se describen 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.*

Como vemos, ya en su enunciado se introduce una nota distintiva en relación a la forma de comercialización –en “**canales de oferta turística**”- que sin duda hace referencia a las múltiples páginas web que publicitan –e incluso, gestionan- la comercialización de este tipo de viviendas para uso turístico, como la conocida web airbnb.com, y otras como wimdu.es, o friendlyrentals.com.

2.2. Caracteres de la actividad y limitaciones. Común a ambas formas de alojamiento es que el desarrollo de la actividad habrá de ejercerse bajo el principio de *unidad de explotación*, mediante *precio, de forma profesional y habitual*, y *sin* carácter de **residencia permanente**. La **habitualidad** –dice el propio Decreto- vendrá dada por el desarrollo de la actividad durante un periodo no inferior a 3 meses al año –art. 3 del Decreto-. Por su parte, las viviendas o apartamentos no podrán utilizarse como residencia permanente.

Los titulares de las viviendas y de los apartamentos habrán de presentar una “*declaración responsable de inicio de actividad*” –arts. 11 y 17, respectivamente, del Decreto- ante la Dirección General competente en materia de Turismo, acompañando un plano de la vivienda visado por el colegio profesional correspondiente. Tras esta comunicación, tendrá lugar el registro de la empresa en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente en materia de turismo. No obstante lo anterior, los establecimientos que ejercen su actividad autorizados por el anterior Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, podrán presentar la nueva declaración responsable dentro del año siguiente a la entrada en vigor del presente Decreto, esto es, hasta el 1 de agosto de 2015-.

2.3. Caracteres y requisitos de los apartamentos turísticos. La primera distinción con la que nos encontramos de los apartamentos respecto de las viviendas es que, a diferencia de éstas, los apartamentos se encuentran clasificados –arts. 9 y ss. del Decreto- en **4 categorías o “llaves”** (de *cuatro llaves*, de *tres llaves*, de *dos llaves*, y de *una llave*), en función de los servicios que ofrezcan y las características de las dependencias, estableciéndose una **extensión mínima** para salón y dormitorios que variará en función de la categoría del apartamento.

Otra cuestión objeto de regulación es el número de **plazas máximas** –art. 12- que ha de tener cada apartamento (**dos** plazas, más otras dos camas optativas en el salón).

2.4. Requisitos mínimos de las viviendas (art. 18 del Decreto). Las viviendas habrán de estar compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse "estudios" cuando en el salón-comedor-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles. En cada vivienda de uso turístico debe especificarse un número de teléfono de atención permanente, para las consultas que los usuarios puedan plantear. Se contratarán amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato, debiendo disponer de conexión a medios telemáticos (acceso inalámbrico a Internet Wifi).

Pero sin duda la limitación que más indignación ha causado en el gremio de los titulares de las viviendas turísticas es la prohibición de no poder contratar éstas por periodo inferior a 5 días, limitación ésta que debe traer causa de la presión ejercida por el lobby hotelero, y que arroja serias dudas acerca de su legalidad¹. De hecho, nuestro despacho ya ha impugnado el Decreto por esta y otras razones ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

3.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

El Decreto se remite a lo expuesto en la *Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid* -art. 60 y ss.- donde se establecen los tipos de infracciones y las **sanciones** a aplicar, que pueden consistir, atendiendo a su gravedad, en:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa.
- c) Suspensión temporal de actividades o del ejercicio profesional, y cierre temporal del establecimiento, locales o instalaciones.
- d) Anulación de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.

¹ Entendemos que ésta y otras limitaciones expresadas en el Decreto podrían vulnerar la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, por la que se traspuso la *Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006*.

e) Clausura definitiva del establecimiento.

Por su parte, las **multas** se impondrán de acuerdo con la siguiente graduación:

- 1) Infracciones leves, en cuantía de hasta 3.000 euros.
- 2) Infracciones graves, en cuantía comprendida entre 3.001 y 30.000 euros.
- 3) Infracciones muy graves, en cuantía comprendida entre 30.001 y 300.000 euros.

En las infracciones leves, puede caber previamente el apercibimiento, a fin de remediar la infracción y evitar la multa.

Por otro lado, las infracciones graves y muy graves podrían dar lugar a la acumulación de las sanciones de suspensión de la actividad, más la imposición de multa pecuniaria.

AESTIMATIO ABOGADOS