

Apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico: su regulación en la Comunidad de Madrid.

Antecedente normativo

Cita:

-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.

-Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad.

1. Introducción

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 referida Comunidad.

Se fundamenta este Decreto en la necesidad de regular dos modalidades de alojamiento turístico, una, la de apartamentos turísticos y otra, la de viviendas de uso turístico, huérfanas de regulación, ésta última por ser de novedosa implantación y la primera de ellas, por efecto del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre el acceso a actividades turísticas y su ejercicio, que derogó la regulación de los apartamentos turísticos (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.

El Decreto, en la regulación de estas modalidades, aplica lo previsto en la Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad (Ley 1/1999, de 12 de marzo), cuando permite incluir entre las modalidades previstas en ella, la regulación de cualquier otra que reglamentariamente se determine.

Con este Decreto se pretende ordenar dos modalidades de alojamiento que tienen mucha demanda últimamente. La Exposición de motivos del Decreto se fija en esta tendencia creciente de usar el alojamiento privado con fines turísticos y explica la necesidad de su regulación a fin de “*paliar los efectos de la inmersión en el ámbito turístico de una sobreoferta descontrolada de viviendas destinadas al uso turístico*”, efectos entre los que, sin duda, se encuentran los derechos de los consumidores y usuarios de estos servicios, merecedores de protección. Al margen, se recoge la necesidad de acabar con situaciones de intrusismo y de competencia desleal y de “*poner freno a una oferta que podría estar ejerciendo una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigibles al resto de los establecimientos turísticos.*”

El Decreto pretende dar cobertura reglamentaria a las dos modalidades: apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

2. Contenido

El Decreto se estructura en cuatro capítulos, el primero de disposiciones generales aplicables a las dos modalidades; el segundo y el tercero especifican las condiciones y requisitos de cada una de estas modalidades; el cuarto, se ocupa del régimen sancionador. Se acompaña el Decreto de dos disposiciones transitorias, aplicables, la primera a los establecimientos autorizados al amparo de las normas derogadas y, la segunda, a los establecimientos inscritos en el Registro de Empresas Turísticas entre dos fechas, el 4 de febrero de 2010 y la fecha de publicación de este Decreto.

La disposición final primera autoriza al Consejero competente en materia de turismo para dictar cuantas disposiciones considere necesarias en aplicación y desarrollo de este Decreto y la segunda especifica la entrada en vigor del Decreto: el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, el Decreto incorpora modelos de declaración responsable para cada una de las modalidades, y los modelos de placa identificativa de los apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico.

a) Disposiciones generales

El capítulo primero recoge las disposiciones generales aplicables a las dos modalidades de alojamiento.

El artículo 2 define estas modalidades del siguiente modo:

-apartamentos turísticos son aquellos *“inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente, mediante precio.”*

-viviendas de uso turístico son 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.”*

A tenor de lo que se recoge en este capítulo, la prestación del servicio ha de ejercerse:

-bajo el principio de unidad de explotación, es decir, la actividad turística de alojamiento ha de estar sometida a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo.

-mediante precio.

-de forma profesional y habitual, es decir, por un periodo mínimo de tres meses continuados durante el año natural.

-no pueden configurarse como de residencia permanente y su finalidad ha de ser siempre el uso turístico.

Limita, el artículo 4, el periodo de las estancias a efectos de precios: días,

semanas o meses y exige el cumplimiento (artículo 5) de las normas sectoriales aplicables, en especial las de seguridad, urbanismo accesibilidad, sanidad y medio ambiente.

El artículo 7 del Decreto prevé la posibilidad de dispensar del cumplimiento de los requisitos exigidos a determinados establecimientos *“cuando así lo aconsejen sus características especiales o el número, calidad o demás circunstancias de las condiciones ofrecidas”*. Esta dispensa ha de estar motivada en criterios técnicos o compensatorios *“que la valoren respecto del total de los servicios y condiciones existentes en el establecimiento”*.

b) Apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

Los capítulos II y III concretan los requisitos y condiciones específicas de cada una de estas modalidades.

1.- Apartamentos turísticos

Es el artículo 8 del Decreto con la determinación de la composición de los apartamentos turísticos, el que concreta el concepto de apartamento turístico, al señalar que han de estar ubicados en la totalidad de un edificio o en una parte independizada pero con acceso de uso exclusivo.

El mismo artículo define los mínimos exigibles en su composición e incorpora en su modalidad la denominada estudio, como aquella unidad de alojamiento que cumpla con unas condiciones mínimas: dormitorio integrado en una pieza común con el salón-comedor-cocina y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles.

La exclusividad edificatoria o de parte independizada con acceso de uso exclusivo exigida para los apartamentos turísticos, exige un mínimo de cuatro unidades de alojamiento.

Los apartamentos turísticos están clasificados en cuatro categorías, identificadas mediante llaves; para cada una de ellas, el Decreto establece unos requisitos mínimos, generales (sobre climatización, zona de internet, vestíbulos, servicio de conserjería, entradas, ascensores, mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, etc.), particulares (sobre superficies) y zonas de servicio.

Para el inicio de la actividad se exige la presentación de declaración responsable del titular de los apartamentos ante la Dirección General competente en materia de turismo, según el modelo que se incluye en el Anexo del Decreto. Una vez presentada la declaración se procederá a su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General citada.

En la regulación se concreta la capacidad de cada apartamento y el precio, que ha quedar expuesto en lugar visible en recepción y ha de entenderse que incluye los suministros de agua y energía, climatización, uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones. Exige, en aquellos inmuebles que cumplan unas condiciones, la previsión de habitaciones adaptadas.

Finalmente, concreta los criterios a seguir para la autorización de dispensas de superficies en habitaciones y cuartos de baño.

2.- Viviendas de uso turístico

La regulación de las viviendas de uso turístico es más escueta que la de los apartamentos turísticos; exige, al igual que éstos, la presentación de una declaración responsable con carácter previo al inicio de la actividad. Esta declaración se ha de formalizar según el modelo que se incorpora en el Anexo III del Decreto, se ha de presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo y, posteriormente, se prevé su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la citada Dirección General.

Los titulares de estas viviendas han de disponer de un plano de la vivienda firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Impone como limitaciones:

- la imposibilidad de contratar estas viviendas por un periodo inferior a cinco días.
- no pueden configurarse como residencia permanente, en este sentido, no se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción inspectora correspondiente.
- no pueden cederse por habitaciones ni de cualquier otra que implique segregación o división.
- han de disponer de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación según corresponda.

El Decreto recoge unos requisitos mínimos de composición y unas condiciones generales en cuanto a dotación y en cuanto uso. Así, se establece en el artículo 18 que las viviendas de uso turístico, en tanto que son establecimientos turísticos, son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, por recoger algunas de las que cita.

Las viviendas de uso turístico solo tienen una categoría.

En cuanto a los precios, se recogen las mismas condiciones que las previstas para los apartamentos turísticos.

En ambos casos, se ha de exhibir a la entrada y en lugar visible, una placa distintiva.

c) Régimen sancionador

En el capítulo IV se recoge el régimen sancionador con una remisión expresa a lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del título IV "Del control de la calidad" de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

3. Conclusión

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, incorpora en la Ley de Ordenación del Turismo de la citada Comunidad, dos modalidades de alojamiento.

Ambas, guardan ciertas similitudes, en especial respecto al régimen jurídico, aunque mantienen diferencias derivadas de la propia modalidad.

Del contenido de la regulación se consideran destacables los siguientes aspectos:

-la regulación de los apartamentos turísticos recoge supuestos específicos de dispensa en el cumplimiento de condiciones y requisitos, circunstancia que no se recoge en la regulación de las viviendas de uso turístico, lo que supone la aplicación de la previsión general prevista en el artículo 7.

-la exigencia en la regulación de las viviendas de uso turístico de un plano visado en las viviendas de uso turístico, circunstancia que sorprende por cuanto el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto¹, sobre visado colegial obligatorio suprimió con carácter general de esta exigencia, salvo en los supuestos expresamente recogidos en él.

-la expresa mención al libre acceso al público en las viviendas de uso turístico con la imposibilidad de su restricción por las causas recogidas en el artículo 18 dado el carácter de establecimiento turístico.

El Decreto, en fin, ha de solucionar las cuestiones suscitadas por el creciente ejercicio de esta actividad, tanto en cuanto al intrusismo y la competencia desleal denunciada desde el sector como en cuanto a la necesaria protección de los derechos de consumidores y usuarios.

¹ El artículo 2 del referido Real Decreto, empieza así: “Es obligatorio obtener el visado colegial **únicamente** sobre los trabajos profesionales siguientes”