

Novedades en la regulación de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid: apuesta por un turismo de calidad y competitivo



MARÍA
ÁNGELES
ALASTUEY

Abogada de Urbanismo
y Medio Ambiente de Pérez-Llorca

Pérez-Llorca

El auge imparable de las viviendas de uso turístico (las «VUT») ha traído de cabeza en los últimos años a las Administraciones local y autonómica, con el correspondiente cruce de acusaciones en cuanto a la responsabilidad sobre el impacto de esta nueva modalidad de alojamiento turístico en la habitabilidad de los edificios, las relaciones de vecindad y la utilización del espacio público, así como su incidencia en el precio de la vivienda.

A este respecto, la Comunidad de Madrid ha aprobado recientemente el Decreto 29/2019, de 9 de abril, 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 (respectivamente, el «Decreto 29/2019» y el «Decreto 79/2014»), cuya entrada en vigor tuvo lugar el 13 de abril de 2019 (tras su publicación en el BOCM número 87, de 12 de abril del citado año).

La reforma, que afecta principalmente a la regulación de las VUT, se ha planteado con el fin de casar la normativa vigente con los últimos pronunciamientos judiciales, así como para promover un turismo de calidad y competitivo, en el que se concilien los intereses de propietarios, usuarios y vecinos.

Certificado de idoneidad

A este respecto, una de las principales novedades introducidas por el Decreto 29/2019 es la exigencia a los propietarios de VUT (o a sus representantes) del Certificado de idoneidad, que ha de emitir un arquitecto o arquitecto técnico, para acreditar que las VUT cumplen con los requisitos previstos en el nuevo artículo 17 bis del Decreto 79/2014 (e.g. disponer de calefacción y suministro de agua fría y caliente, así como de una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto, extintor manual, etc.). Dicho certificado se acompañará con la presentación de

la Declaración Responsable de Inicio de Actividad (la «DRIA»).

Asimismo, se modifica el artículo 18 del Decreto 79/2014, exigiendo a las VUT unas capacidades máximas de alojamiento, según la superficie de las mismas, debiendo los propietarios (o sus representantes) disponer además de un seguro de responsabilidad civil, si bien se elimina la obligación de ofrecer conexión a medios telemáticos. Para la implantación de los nuevos requisitos, las VUT dadas de alta con anterioridad dispondrán de un plazo de seis meses para adecuarse a estas disposiciones.

Eliminación del plazo mínimo de tres meses

Otra de las modificaciones clave introducidas por el Decreto 29/2019 es la eliminación del plazo mínimo de tres meses que se exigía para entender que se ejercía la actividad turística, regulándose que la actividad de alojamiento turístico se desarrolla habitualmente desde el momento en el que se presenta la DRIA.

En todo caso, sigue sin regularse una definición normativa de lo que se entiende por «uso turístico», en cuanto a la estancia máxima en tales alojamientos, con la consiguiente am-

bigüedad para los supuestos de arrendamiento de temporada, regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por otra parte, se introduce también una referencia expresa a la Ley de Propiedad Horizontal, que contempla la posibilidad de limitar o condicionar la implantación de las VUT en las comunidades de propietarios, si bien se echa de menos una regulación más prolija para evidenciar el cumplimiento de tales acuerdos de las comunidades de propietarios, para una efectividad real de las potenciales limitaciones de los mismos.

Reglas básicas de convivencia

Igualmente, se refuerzan los deberes de los usuarios respecto a la observancia de las reglas básicas de convivencia, pudiendo los propietarios de ambas modalidades de alojamiento turístico (o sus representantes) requerir a los mismos para que las abandonen (o dar parte a la policía o autoridad competente), en el supuesto de incumplimiento. Asimismo, se instaura la obligación de los propietarios de remitir a la Policía o la Guardia Civil la información referente a las personas que se instalan en tales alojamientos turísticos.

Pese a la apuesta de las modificaciones introducidas por un turismo

de calidad y mayor seguridad jurídica para consumidores, propietarios y vecinos, como reza nuestro sabio refranero «nunca llueve a gusto de todos». A este respecto, la Organización de Consumidores y Usuarios ya ha alertado sobre la drástica reducción de la oferta de vivienda turística en Madrid, limitando con ello la libre elección de los consumidores, teniendo en cuenta no solo la nueva regulación autonómica, sino la reciente entrada en vigor del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase Hospedaje («PEH»), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid (BOCM núm.95, de 23 de abril de 2019) que, desde una perspectiva urbanística, también ha introducido una serie de restricciones, especialmente para aquellos alojamientos turísticos implantados en parte de edificios con un uso residencial existente, a los que se les exige un acceso independiente. En concreto, frente a dicho PEH, organismos como la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia («CNMC») y una asociación de particulares, gestores y pequeños propietarios de alquiler vacacional de la Comunidad de Madrid ya han anunciado la correspondiente impugnación del mismo en vía judicial.