

**Número: 140/14****Fecha: 10 de septiembre de 2014****Tema: Legislación****Subtema: Arrendamientos****Asunto: LEGISLACION APLICABLE A LOS APARTAMENTOS TURISTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURISTICO EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

El pasado día 31 de julio se publicó por el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid 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, al que se puede tener acceso pinchando [aquí](#).

Con respecto a la modalidad de viviendas de uso turístico, hay que tener en cuenta que el sector turístico es uno de los sectores más afectados por las nuevas tendencias que se imponen a partir de la globalización del mercado en que se mueven los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía “on line”, por lo que sería poco efectivo y nada práctico dar la espalda a nuevas tendencias que, de hecho, se han impuesto de forma general en Europa y Estados Unidos, referidas al uso del alojamiento privado con fines turísticos.

Para paliar los efectos de la inmersión en el ámbito turístico de una sobreoferta descontrolada de viviendas destinadas al uso turístico, se hace precisa su regulación con el fin de establecer unos mínimos requisitos tendentes a proteger los legítimos derechos de los usuarios y consumidores turísticos de la Comunidad de Madrid. A ello hay que añadir la necesidad de acabar con situaciones de intrusismo y competencia desleal constantemente denunciadas por las asociaciones del alojamiento madrileño y, en cualquier caso, 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.

La regulación de las viviendas de uso turístico va en la línea marcada por la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos efectuada a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que deja abierta a las Comunidades Autónomas la vía de regulación autonómica.

El Decreto está compuesto por tres capítulos, el primero se refiere a disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, el segundo regula los apartamentos turísticos y el tercero las viviendas de uso turístico, todo ello referido a la demarcación de la Comunidad de Madrid.

El capítulo segundo regula la actividad de los apartamentos turísticos, que estarán ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada, con acceso y escaleras de uso exclusivo, que reúnan los requisitos y condiciones mínimos establecidos por el Decreto.

El capítulo tercero, regula la actividad de viviendas de uso turístico y que profesionalmente es más importante que el anterior, dada cuenta la proliferación de viviendas particulares que se dedican a esta actividad, de forma encubierta, y que produce, en algunos supuestos, graves molestias para los residentes en los edificios que administramos, por lo que deberemos comprobar si dichas viviendas reúnen los requisitos establecidos por el mencionado Decreto, para en el caso de su incumplimiento, ponerlo en conocimiento de la Junta General de Propietarios para que por ésta se adopten las decisiones que procedan.



Así, además de las declaraciones efectuadas por los propietarios de dichas viviendas, ante la Autoridad administrativa competente, las viviendas de uso turístico deberán poseer como mínimo, un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiéndose denominar “estudios”, cuando en el salón-comedor-cocina este integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles. Dichas viviendas deberán estar amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato, debiendo poseer acceso a internet Wifi. Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un periodo inferior a cinco días, y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de inspección.

Dichas viviendas de uso turístico, son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social. En la puerta de entrada de cada vivienda de uso turístico, en lugar visible, se exhibirá la placa distintiva, según el modelo determinado en el Anexo IV del Decreto.

Recibe un cordial saludo,

VºBº EL PRESIDENTE

Miguel Ángel Muñoz Flores

EL SECRETARIO

Ángel Ignacio Mateo Martínez