



## BORRADOR DEL DECRETO DE VIVIENDAS DE ALQUILER DE USO TURÍSTICO (VUT) DE MADRID



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

La Comunidad de Madrid ha recibido el visto bueno de la Unión Europea al borrador del Decreto de viviendas de alquiler de uso turístico (VUT) que está tramitando y que envió a Bruselas a mediados de noviembre (La Comunidad de Madrid considerará a Airbnb como una empresa turística). Las autoridades comunitarias no han planteado observaciones al documento. La respuesta de la UE ha llegado a través de la Secretaría de Estado para la Unión Europea que, en su misiva, certifica que el procedimiento establecido por la Directiva 2015/1535 “está finalizado y, por lo tanto, el proyecto puede seguir su tramitación administrativa”. Según Jaime de los Santos, consejero de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid, la decisión de la Comisión Europea supone que Europa “respalda el trabajo que hemos desarrollado hasta ahora, algo que nos anima a continuar por la misma línea que hemos trazado, estudiando las alegaciones y sumando todo aquello que enriquezca el texto definitivo que, básicamente, tiene como objetivo principal ordenar una actividad compleja y muy novedosa”.

### El borrador de decreto contiene:

**- La creación de un Certificado de Idoneidad para las viviendas de Uso Turístico (CIVUT)**

**- Define por primera vez el concepto de canal de oferta turística, en el que se integran las plataformas online como Airbnb**

**- Obliga a los propietarios de las VUT a remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la identidad de las personas que se alojan en ellas**

**- Obligación de los arrendadores de contratar un seguro de responsabilidad civil, poseer hojas de reclamación, disponer de calefacción en funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes**

**- Las VUT también deben disponer de información de teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas así como de un extintor y señalización básica de emergencia**

**- Se establece una ratio máxima de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda: dos personas en viviendas inferiores a 25 metros cuadrados,**



**hasta cuatro en pisos de entre 25 y 40 metros, y dos personas más por cada 15 metros cuadrados útiles adicionales**

## **REFORMA DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**

**Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos.**

**Memoria del Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.**

Reforma del 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. La principal es la posibilidad de las comunidades de vecinos para prohibir las viviendas de uso turístico si sus estatutos lo recogieran de forma expresa. El documento se publicará en el Portal de la Transparencia de la Comunidad de Madrid y habrá un plazo de 15 días de información pública para interponer alegaciones.

Las plataformas por las que se comercializan las viviendas turísticas estarán sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo cuando se incumplan las normas básicas de convivencia. Se considera infracción grave no cumplir las obligaciones de información, por ejemplo, que la vivienda no esté incluida en el registro de la Comunidad de Madrid. Algo que ocurre de forma habitual, aunque el Gobierno regional no cuenta con datos concretos porque no ha realizado ningún estudio específico. Para imponer sanciones es necesario que las plataformas sean consideradas empresas turísticas, un punto especialmente conflictivo que contempla la nueva normativa.

El decreto incorpora la eliminación de la restricción de no poder alquilar por habitaciones y, tal como exigía el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM), el requisito de contratación por un tiempo inferior a cinco días. Se incorpora la obligatoriedad de tener contratado un seguro de responsabilidad civil, disponer de hojas de reclamaciones o respetar la ratio de capacidad de personas que se pueden alojar en función de las dimensiones de las casas. Además, propone la creación de un Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), un documento técnico que garantizará al usuario de la vivienda que esta cumple unos requisitos que garanticen su seguridad y comodidad (como disponer de calefacción o agua fría y caliente, además de fuentes de energía suficientes, entre otros).

Las comunidades de vecinos podrán vetar, si así lo recogen sus estatutos, que haya pisos turísticos en sus edificios. Es una de las novedades de la modificación del decreto que regula este tipo de negocios que ya fue aprobado por la Comunidad de Madrid en 2014 y que ahora el Gobierno regional que preside Cristina Cifuentes quiere cambiar e impulsar de nuevo, ya que fue anulado por los tribunales. Otra de las novedades es que los dueños de estas viviendas tendrán que informar a la Policía Nacional sobre la identidad de sus clientes. Si además sale adelante la propuesta del Ejecutivo autonómico las plataformas que operan en la región, como Airbnb, serán consideradas empresas turísticas, y como tal estarán sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo.

La Comunidad de Madrid ha iniciado los trámites para aprobar el decreto que regula las viviendas de uso turístico, aprobado en julio de 2014, y que había quedado desfasado por varias sentencias. "Madrid no tiene los problemas de Barcelona", ha señalado la presidenta Cristina Cifuentes, pero "sí tenía un vacío legal". En toda la región hay unos 17.000 inmuebles que se alquilan a través de estas



plataformas. La primera novedad del nuevo decreto es que todos los propietarios que quieran entrar en el negocio deberán contar con un Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), un documento técnico cuya finalidad es garantizar al cliente que la vivienda donde se aloja cumple con unos parámetros determinados de seguridad (disponer de un extintor), ventilación directa al exterior, y condiciones de agua y energía, como disponer de calefacción o agua fría y caliente.

## COMUNIDADES DE VECINOS

Si una comunidad de vecinos así lo decide y lo incluye en sus estatutos podrá vetar en su edificio que algún propietario dedique su vivienda a un uso turístico. Una prohibición que se incluye y otra que se quiere levantar: permitir el alquiler de habitaciones sueltas y eliminar el requisito de contratación por un tiempo inferior a cinco días, algo que pedía el Tribunal Superior de Justicia de Madrid).

Esta última medida, la de poder sancionar, es sin duda la más ambiciosa, ya que la legislación europea no es muy dura con empresas como Airbnb, a las que el Gobierno regional quiere considerar empresas turísticas. Por ejemplo, el Ejecutivo autonómico creará una figura inexistente hasta ahora, los "Canales de Oferta Turística", donde estarán incluidas estas plataformas. Se considerará infracción grave no cumplir las obligaciones de información, que incluye que la vivienda está en el registro que quiere constituir la Comunidad, tener un seguro de responsabilidad civil, disponer de hojas de reclamación o respetar la ratio de capacidad de personas que se pueden alojar en función del tamaño de la vivienda.

Otra de las principales novedades es que los propietarios tendrán que remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a las personas alojadas en sus inmuebles.



## **Comunidad de Madrid**

### **MEMORIA DEL PROYECTO DE DECRETO 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**

**Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno**

**DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO**

---

#### **Consulta Pública del Proyecto**

Proyecto del Decreto 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

#### **Problemas que se pretenden solucionar**

La ley 1/999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de “cualquier otra que reglamentariamente se determine”. En virtud de dicha habilitación y mediante la promulgación del Decreto 79/2014, de 10 de julio se regularon los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

Con la modificación de este Decreto se pretende adecuar la normativa vigente a los pronunciamientos judiciales sobre las viviendas de uso turístico que ha habido en los últimos años y dar respuesta a las necesidades que se han advertido en la utilización de dichas viviendas.

#### **Necesidad y oportunidad de la norma**

Se hace precisa la revisión de su regulación con el fin de establecer unos mínimos y necesarios requisitos tendentes a 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.

---



## Comunidad de Madrid

---

### Objetivos

De esta manera, se tiene previsto abordar, de manera principal, las siguientes actuaciones:

- Eliminar el requisito de contratación de viviendas de uso turístico por tiempo inferior a 5 días, en cumplimiento de lo recogido en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia nº 302/2016, de 2 de junio.
  - Definir de manera más precisa el concepto de Canales de Oferta Turística, inexistente actualmente, clarificando que dichos canales, y por tanto las plataformas online, tienen la consideración de empresas turísticas quedando por tanto sujetas al régimen sancionador recogido en la Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.
  - Crear el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) como documento técnico que pueda garantizar al usuario de la vivienda en la que va alojarse que esta cumple unos parámetros determinados.
  - Introducir de forma específica nuevas obligaciones a los titulares o propietarios en la gestión de su actividad, con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana, como disponer de hojas de reclamación, tener contratado un seguro de responsabilidad civil o establecer la obligación a los propietarios ó gestores de remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a los usuarios de las viviendas de uso turístico, de acuerdo a la normativa nacional en materia de protección ciudadana.
  - Recoger de manera expresa los derechos y obligaciones de los usuarios, con especial incidencia en este último caso al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia cívicas.
  - Se introduce la posibilidad de prohibir la implantación de las viviendas de uso turístico en aquellas Comunidades de Propietarios cuyos Estatutos así lo recojan de forma expresa.
  - Se eliminan los actuales conceptos de “habitualidad”, el plazo mínimo de ejercicio de la actividad y la prohibición de que las viviendas de uso turístico no puedan cederse por habitaciones.
-



## Comunidad de Madrid

---

### Posibles alternativas regulatorias y no regulatorias

La regulación mediante la modificación del Decreto citado se considera necesaria para preservar la calidad de la oferta turística de nuestra Comunidad y asegurar los derechos y obligaciones de propietarios, vecinos y visitantes.

La normativa actual se regula a través de un Decreto y debe ser otra norma de igual rango la que modifique la anterior.

Por ello, la modificación prevista se realiza con una norma con rango de Decreto para que ésta sea conforme a derecho.

---

Madrid, a 27 de junio de 2017  
EL DIRECTOR GENERAL DE TURISMO

Carlos Chaguaceda Álvarez





## **Comunidad de Madrid**

### **RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE TURISMO ACORDANDO LA APERTURA DEL TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PARA LA MODIFICACION DEL 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**

De conformidad con el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración de la modificación del decreto 79/2014 de 10 de julio, se sustanciará una consulta pública a través del Portal de Transparencia integrado en la página web [www.madrid.org](http://www.madrid.org), en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma
- La necesidad y oportunidad de su aprobación
- Los objetivos de la norma
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En cumplimiento de lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo de 31 octubre de 2016, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno

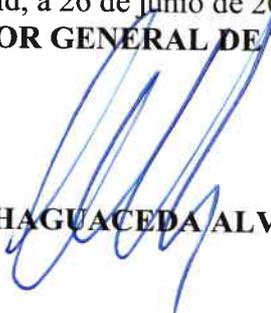
### **RESUELVO**

Someter a consulta pública previa, la modificación del 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, durante un plazo de 15 días naturales a partir de la publicación de la consulta en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 26 de junio de 2017

**EL DIRECTOR GENERAL DE TURISMO**

**Carlos CHAGUACEDA ALVAREZ**



**ILMO- VICECONSEJERO DE PRESIDENCIA Y JUSTICIA  
CONSEJERIA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y PORTAVOCIA DEL  
GOBIERNO**

## **PROYECTO DE DECRETO 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.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 26.1.21 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

El Real Decreto 697/1984, de 25 de enero sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de turismo, incluye en su Anexo I apartado B), las funciones y servicios del Estado que asume la Comunidad Autónoma. Entre dichas funciones y servicios figura la ordenación de los establecimientos y empresas turísticas.

Por su parte, la Ley 1/1999 de 12 de marzo de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, enumera en su artículo 25 las modalidades de alojamiento turístico ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de “cualquier otra que reglamentariamente se determine” (letra e).

En ejercicio de dicha habilitación legal el Decreto 79/2014, de 10 julio, reguló por primera vez los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Transcurridos varios años desde su publicación, se han apreciado dificultades en la aplicación de algunos de sus artículos y han recaído pronunciamientos judiciales que afectan a su contenido.

Mediante sentencia nº 302/2016, de 2 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se, anuló la prohibición de que las viviendas de uso turístico pudieran contratarse por un período inferior a 5 días según disponía el artículo 17.3 del 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.

Teniendo en cuenta la conveniencia de ajustar la normativa vigente a éste y otros recientes pronunciamientos judiciales recaídos en el territorio nacional sobre esta materia, se acomete la presente reforma que afecta fundamentalmente a la regulación de las viviendas de uso turístico buscando promover la prestación de un servicio turístico de calidad y favorecer un entorno competitivo.

En este sentido se ha considerado lo que se desprende de la normativa europea para su plena traslación a la regulación de este ámbito sectorial. Y es que, con arreglo a las libertades fundamentales del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (arts. 49 y 56) y a 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, arts. 9 y 16), los prestadores de servicios no deben estar sujetos a requisitos de acceso al mercado o de otro tipo tales como regímenes de autorizaciones y requisitos para la concesión de licencias. Por esta razón, es la propia Directiva de Servicios la que exige que las autoridades nacionales revisen la legislación nacional existente para garantizar que los

requisitos de acceso al mercado sigan estando justificados por un objetivo legítimo, sean necesarios y proporcionados.

Además, se ha tenido en cuenta el contenido de la Resolución del Parlamento Europeo, de 15 de junio de 2017, sobre una Agenda Europea para la economía colaborativa (2017/2003(INI)). Especialmente por cuanto insta a los Estados miembros a que proporcionen seguridad jurídica y a que no consideren la economía colaborativa como una amenaza para la economía tradicional; subrayando la importancia de regular la economía colaborativa de forma que contribuya «a facilitar y promover en vez de a restringir». Esta Resolución reconoce también que la economía colaborativa brinda importantes oportunidades a los ciudadanos y a los consumidores al beneficiarse de más oferta y de precios más bajos; crea nuevas e interesantes oportunidades empresariales, crecimiento y empleo; incrementa la eficiencia del sistema económico y lo hace más sostenible en los planos social y ambiental, permitiendo una mejor asignación de los recursos y activos que, en caso contrario, se infrutilizarían.

Como novedad destacable cabe citar, en primer lugar, la instauración del *Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico* (CIVUT); un documento técnico cuya finalidad es garantizar al usuario de la vivienda donde va a alojarse que cumple unos concretos parámetros que han sido determinados en atención al uso turístico ofertado. Es importante remarcar que la voluntad que se persigue con esta regulación es ajena a los condicionantes urbanísticos con los que suele vincularse y condicionarse esta actividad. Así, en este Decreto de modificación enfoca las viviendas desde una perspectiva turística, no urbanística.

De dicho certificado cabe destacar también que constituye un documento técnico que, como tal, debe ser emitido por técnico competente y que no precisa de visado colegial al haber desaparecido su carácter obligatorio según se dispone en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Y en cuanto a su contenido, debe acreditar el cumplimiento de los parámetros enumerados en el nuevo artículo 17 bis que son los que habilitan a una “vivienda” para que pueda destinarse a uso turístico.

Novedad importante es igualmente la eliminación de la prohibición de que dichas viviendas no puedan cederse por habitaciones. Hasta ahora se regulaba así en el Decreto 79/2014 y algunas Comunidades Autónomas siguen manteniendo dicha restricción. No obstante, en aras al respeto del derecho constitucional a la libertad de empresa se considera que no hay razones para obligar a un empresario a ofertar la totalidad de una vivienda, como tampoco las hay para obligar al usuario a contratar la totalidad de una vivienda cuando no lo desea. La Resolución de parlamento Europeo citada pide en este sentido que «se supriman las cargas reguladoras innecesarias y los requisitos de acceso al mercado innecesarios para todos los operadores».

Estas consideraciones justifican también que desaparezca la especificación del concepto “habitualidad”, así como el plazo mínimo de tres meses que se exigía para el ejercicio de la actividad turística.

En otro orden de consideraciones, se define por primera vez el concepto de *canal de oferta turística* inexistente hasta ahora en la Comunidad de Madrid. La finalidad tiene mucho que ver con la necesidad de evitar que las *plataformas* de oferta de alojamientos turísticos –principal canal de oferta- queden exentas de cualquier responsabilidad jurídica cuando publicitan alojamientos incumpliendo las obligaciones de información que la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo exige a las empresas turísticas. Por tal motivo se clarifica ahora que los canales de oferta turística –y por tanto las plataformas- tienen la consideración de empresas turísticas. A partir de aquí quedan sujetas al régimen sancionador dispuesto en la Ley para las empresas turísticas. El Parlamento Europeo ya ha instado a precisar el régimen de responsabilidad de las plataformas colaborativas.

Con la finalidad de mejorar la calidad turística y la seguridad ciudadana, los propietarios de los alojamientos turísticos quedan sujetos ahora al cumplimiento de una serie de requisitos. Entre ellos destaca sin duda la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos (en cualquiera de sus dos modalidades) o para sus gestores, de remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la identidad de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo a la normativa en materia de protección ciudadana. Con ello se pretende introducir algún mecanismo que permita controlar la identidad del flujo de personas que se acogen a esta modalidad de alojamiento turístico.

En cuanto al resto de requisitos, de forma resumida, se incorporan la obligación de tener contratado un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios; disponer de calefacción en funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes; respetar el ratio de capacidad de personas alojables en función de las dimensiones de la vivienda turística; disponer de información de los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas; disponer de al menos una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto; disponer de un extintor manual, a no más de 15 m de la puerta de salida de la vivienda; disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida; o disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

Por primera vez se hace una remisión expresa a la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en relación con los derechos y deberes de los usuarios de los alojamientos turísticos y, en este marco, se aborda una de las debilidades más conocidas de esta práctica turística: el uso desordenado por parte de los usuarios. Se establece así como obligación la relativa al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia y cívicas con referencia también a las consecuencias de su incumplimiento. Es de destacar aquí la obligación que ahora se impone a los propietarios o gestores de esta actividad de facilitar información sobre tales normas cívicas pues con ello se pretende ahondar en la concienciación de los usuarios hacia un ejercicio responsable de esta forma de alojamiento turístico.

Por su parte, se introduce también por primera vez, la posibilidad de prohibir la implantación de viviendas de uso turístico en aquellas Comunidades de Propietarios cuyos Estatutos así lo recojan de forma expresa.

Este decreto ha sido sometido al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como a lo dispuesto en el Real decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

Se ha consultado al Consejo de Consumo y oído a las entidades más representativas del sector.

Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

El artículo 31.b) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 121/2017, de 3 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes, determinan la competencia del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes para proponer y presentar al Consejo de Gobierno el presente proyecto de decreto.

En virtud de todo lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Cultura, Turismo y Deportes, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, previa deliberación, el Consejo de Gobierno, en su reunión de de 2017.

## DISPONE

**Artículo Único.-** Modificación del 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, quedando modificado como sigue:

*Uno. Se modifica la redacción del artículo 2, y se adicionan dos nuevos apartados 3 y 4, quedando redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 2.- Definiciones*

*1.-Definición de apartamento turístico:*

Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente, mediante precio.

*2.- Definición de vivienda de uso turístico*

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, 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 o por habitaciones a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

### 3.- Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (en adelante CIVUT).

A los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los parámetros establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto.

Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

### 4.- Canales de oferta turística.

A los efectos de lo dispuesto en este Decreto se entiende por canal de oferta turística las agencias de viajes, centrales de reserva, empresas de mediación y organización de servicios turísticos, las plataformas de intermediación virtuales, páginas web de información, publicidad, reserva o alquiler y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

Dichos canales prestan servicios en el ámbito del sector turístico y son empresas turísticas, quedando por tanto incluidos en el apartado f) del artículo 3, así como en el artículo 10 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid”.

*Dos- Se modifica la redacción del artículo 3 y se suprime el apartado 3), quedando redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 3 Prestación del servicio de alojamiento.*

1.- Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico bajo la modalidad de apartamentos turísticos, ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación empresarial, entendiéndose por tal el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo

2.- La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente.

*Tres -Se modifica el contenido y denominación del artículo 5, quedando redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 5.- Remisión de documentación*

Los propietarios o los gestores de los establecimientos de ambas modalidades de alojamiento turístico deberán remitir a la Dirección General de Policía, la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se

exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.”

*Cuatro- Se añade un artículo 5 bis, que queda redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 5 bis.- Derechos y deberes de los usuarios*

*1.- Derechos de los usuarios.*

Corresponde a los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico los derechos enumerados en el artículo 8 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

*2.-Deberes de los usuarios:*

a) Los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico están sujetos al cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

b) De igual forma están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las Ordenanzas municipales o las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las Comunidades de Propietarios, así como cualquier otra que les resulte de aplicación. A tal efecto, los propietarios o gestores de los apartamentos o viviendas turísticas deberán facilitar a los usuarios con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento, el propietario o gestor de la actividad requerirá por una sola vez al usuario para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente.”

*Cinco- Se modifica el contenido del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 6.- Uso turístico.*

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico”.

*Seis- Se modifican los apartados 2) y 3) del artículo 11, quedando redactados en los siguientes términos:*

*“Art 11.- Declaración responsable*

2.- Las declaraciones responsables podrán presentarse en los lugares y formas previstos en el artículo 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la Dirección General competente en materia de turismo inscribirá de oficio el apartamento turístico en el Registro de Empresas turísticas regulado en la Ley 1/1999, de 12 de marzo de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. En toda forma de publicidad deberá constar el número de referencia de la inscripción en el citado Registro”.

*Siete- Se modifica el artículo 17, y se suprimen los apartados 2) y 5), y se continúa el orden numérico correspondiente de los sucesivos apartados, quedando redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 17.- Régimen Jurídico*

1.- Los propietarios o gestores de viviendas de uso turístico presentarán ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de actividad, según modelo incluido en el anexo III, acompañada de un certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) regulado en el apartado 3 del artículo 2 y en el artículo 17 bis de este Decreto.

2.- Las declaraciones responsables y el certificado de idoneidad podrán presentarse en los lugares y formas previstos en el artículo 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la Dirección General competente en materia de turismo inscribirá de oficio la vivienda en el Registro de Empresas turísticas regulado en la Ley 1/1999, de 12 de marzo de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. En toda forma de publicidad deberá constar el número de referencia de la inscripción en el citado Registro.

4.- Cualquier modificación de las condiciones contenidas en la declaración responsable inicial deberá comunicarse a la Dirección General competente en materia de turismo.

5.- Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de propiedad horizontal, las comunidades de propietarios podrán prohibir en sus Estatutos la implantación de esta actividad.

6.- El número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, no podrá superar el 75% de la totalidad de las viviendas existentes. Dicho porcentaje se reducirá al 50% en aquellos inmuebles que pertenezcan a un único propietario.

7.- No se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente”.

*Ocho Se crea un artículo 17 bis que queda redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 17 bis.- Parámetros y requisitos que acredita el Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)*

El CIVUT acredita el cumplimiento de los siguientes parámetros y requisitos:

- a) Disponer de calefacción en condiciones de funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes.
- b) Disponer de al menos una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto.
- c) Disponer de un extintor manual, en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 m de la puerta de salida de la vivienda.
- d) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.
- e) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.”

Nueve- *Se modifica la redacción del artículo 18, se sustituye el contenido del apartado 4 al que se da una nueva redacción, se adiciona un nuevo apartado 5 y se continúa el orden numérico correspondiente del siguiente apartado, quedando redactado en los siguientes términos:*

*“Artículo 18.- Requisitos mínimos y condiciones*

- 1.- Las viviendas de uso turístico estarán 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.
- 2.- En cada vivienda de uso turístico debe especificarse un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas que los usuarios puedan plantear; asimismo deberá disponer de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés.
- 3.- Las viviendas de uso turístico se contratarán amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato. Además deberán tener a disposición de los usuarios hojas oficiales de reclamación.
- 4.- Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas alojativas:
  - a) Para viviendas inferiores a 25 m<sup>2</sup> útiles, hasta dos personas.
  - b) Para viviendas entre 25 m<sup>2</sup> y 40 m<sup>2</sup> útiles, hasta cuatro personas.
  - c) Por cada 15 m<sup>2</sup> útiles adicionales, se permitirán dos personas más.
- 5.- Los titulares de viviendas de uso turístico deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.
- 6.- Las viviendas de uso turístico se clasificarán en una única categoría”.

Diez- Se modifica el artículo 21, que queda redactado en los siguientes términos:

*“Artículo 21.-Régimen sancionador.*

El régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por 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.”

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.- Plazo de adecuación.**

Las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Empresas Turísticas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto dispondrán de un plazo de dos años desde su publicación para adecuarse a sus disposiciones.”

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- Habilitación normativa.**

Se faculta al Consejero competente en materia de turismo para dictar las disposiciones necesarias en aplicación y desarrollo de este decreto.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- Entrada en vigor.**

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Madrid, de de 2017.

El Consejero de Cultura Turismo  
y Deportes

La Presidenta de la  
Comunidad de Madrid

Jaime Miguel de los Santos  
Gonzalez

Cristina Cifuentes  
Cuencas

## ANEXO



Dirección General de Turismo  
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y  
DEPORTES

**Comunidad de Madrid**

Etiqueta del Registro

**Declaración Responsable de Inicio de Actividad de Viviendas de uso Turístico**

**1.- Tipo de Opción:**

<input type="radio"/>	Apertura de Nuevo Establecimiento	<input type="radio"/>	Modificación/ Otros (ampliación, baja, dispensas)
<input type="radio"/>	Cambio de Titular		

**2.- Datos del Declarante:**

NIF/NIE		Primer Apellido		Segundo Apellido	
Nombre					
Razón Social					

**3.- Datos de el/la Representante:**

NIF/NIE		Primer Apellido		Segundo Apellido	
Nombre					

**4.- Medio de notificación:**

<input type="radio"/>	Deseo ser notificado/a de forma telemática (sólo para usuarios dados de alta en el Sistema de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid)				
<input type="radio"/>	Deseo ser notificado/a por correo certificado				
	Tipo de vía		Nombre vía		Nº
	Piso	Puerta	CP	Localidad	Provincia

**5.- Datos del Establecimiento:**

Denominación					
NºDormitorios		NºPlazas total			
Dirección	Tipo vía		Nombre vía		Nº
Portal	Piso	Esc.	Puerta	CP	e-mail
Web					
Localidad				Provincia	Madrid
Fax		Teléfono fijo		Teléfono móvil	

**6.- Datos para la Declaración de Modificación/Otros (ampliación, baja, dispensas):**

Modificación /Otros	
---------------------	--



## Comunidad de Madrid

### 7.- Datos para información estadística:

REGISTRO DE EMPRESAS TURÍSTICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
A efectos de promoción y confección de datos estadísticos: <input type="radio"/> Sí <input type="radio"/> No presto mi conformidad a ser incluido en el Registro de Empresas Turísticas.

### 8.- Declaraciones Responsables a las que se ajusta la Empresa (Establecimiento)

Declara bajo su responsabilidad:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Que el Establecimiento cumple con los requisitos establecidos en el Decreto vigente regulador de la actividad y demás normas aplicables.</li><li>• Que comunicará los ceses de actividad, cambios de denominación o cualquier otra modificación de los datos contenidos en la Declaración inicial a la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid.</li><li>• Que cuenta con los preceptivos permisos y licencias exigibles por otras Administraciones y Organismos Públicos.</li><li>• Que conozco las obligaciones que se corresponden con las empresas turísticas, contenidas en el artículo 12 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.</li></ul>	
La presentación de la Declaración Responsable implica la posesión de los siguientes documentos que podrán ser aportados voluntariamente por el declarante o en su caso, ser requeridos posteriormente mediante inspección:	
Escritura de constitución de la sociedad, en su caso.	<input type="checkbox"/>
Documento que acredite la disponibilidad del local (Escritura de Compra-Venta, Contrato de Arrendamiento o de cesión, u otros).	<input type="checkbox"/>
Plano de la vivienda y plano de evacuación.	<input type="checkbox"/>
La Comunidad de Madrid consultará, por medios electrónicos, los datos de los siguientes documentos, excepto que expresamente desautorice la consulta (*)	No autorizo la consulta y apporto documento
Consulta y verificación de identidad (DNI) del titular o administrador de la sociedad.	<input type="checkbox"/>

### 9.- Certificado de Idoneidad

Esta Declaración Responsable se presentará junto con un Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), emitido por técnico competente.
--



Dirección General de Turismo  
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y  
DEPORTES

## Comunidad de Madrid

### Información Institucional

Marque el recuadro en el caso de no estar interesado en recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid.

No deseo recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid

Si usted no ha marcado este recuadro, sus datos se integrarán en el fichero "Información Institucional" cuya finalidad es ofrecerle aquellas informaciones relacionadas con actuaciones y servicios de la Comunidad de Madrid, recordándole que usted podrá revocar el consentimiento otorgado en el momento que lo estime oportuno. El responsable del fichero es la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, ante este órgano podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En Madrid, a..... de..... de.....

**FIRMA del DECLARANTE**

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero de Alojamientos, cuya finalidad es recoger los datos de las declaraciones en materia turística y solo podrán ser cedidos en las condiciones previstas en la Ley. El responsable del fichero es el órgano que figura en este documento, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal

**DESTINATARIO**

Consejería de Cultura, Turismo y Deportes  
Dirección General de Turismo



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS. Viviendas vacacionales.





## Índice

### **¿QUÉ APRENDERÁ?**

#### **PARTE PRIMERA.**

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

#### **Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**

1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).

#### **TALLER DE TRABAJO**

El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.

1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.
2. Intrusismo.
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.

1. La denominada economía colaborativa.
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.

#### **Capítulo 2. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**

1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.
  - a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.
  - b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.
  - c. Posible limitación al derecho de la competencia.

#### **TALLER DE TRABAJO**

El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.

2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.
  - a. Régimen Civil.
    - Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.
    - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
  - b. Régimen administrativo.
    - Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.
    - Régimen autonómico.
    - Ley 4/2013, de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

#### **Capítulo 3. Diferencia entre un arrendamiento de 'temporada' y un arrendamiento 'turístico'.**



## 1. Arrendamiento 'turístico' excluido de la LAU.

## 2. Arrendamiento de temporada de la LAU.

- Arrendamiento de temporada.
- Diferencia entre arrendamientos de viviendas y arrendamientos de temporada.
- Diferencia entre arrendamientos de temporada y arrendamientos turísticos.
- Situaciones en que se produce una cesión del inmueble con prestación de servicios turísticos (la clave: prestaciones accesorias).

## 3. Régimen de los contratos de arrendamiento de temporada.

## 4. Precauciones contractuales del arrendamiento de temporada.

### **Capítulo 4. ¿Qué es una vivienda turística?**

#### 1. Antecedentes históricos de la "Vivienda Turística Vacacional".

#### 2. Alojamiento privado para el turismo.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

#### 3. Competencia para calificar la vivienda como "turística".

### **TALLER DE TRABAJO**

¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?

### **TALLER DE TRABAJO**

Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.

### **TALLER DE TRABAJO**

Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.

- Requisitos de habitabilidad y seguridad.
- Clasificación de las viviendas de uso turístico.
- Servicios mínimos que deben ofrecer.
- Superficie mínima de la vivienda.

### **TALLER DE TRABAJO**

Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.

- Declaración responsable.
- Requisitos especiales.

### **TALLER DE TRABAJO**

El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.

### **TALLER DE TRABAJO**

El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.

### **TALLER DE TRABAJO**

Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.

### **TALLER DE TRABAJO**



**Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.**

## **PARTE SEGUNDA**

**Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**

### **Capítulo 5. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**

#### **Andalucía**

Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.

- a. Concepto de viviendas con fines turísticos.
- b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.
- c. Viviendas excluidas.
- d. La declaración responsable.
- e. Precios.
- f. Requisitos de la vivienda turística.
- g. Responsabilidad.

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.**

- Responsabilidad
- Clasificación de viviendas turísticas.
- Requisitos y servicios comunes.
- Régimen del contrato
- Precio y reserva.
- Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía
- Inspección y régimen sancionador.

#### **Aragón**

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región.

- a. Declaración responsable.
- b. Régimen sancionador.

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Tramitación de la declaración responsable.**

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Modelo de declaración responsable en Aragón.**

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.**

- Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.
- Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico
  - Habitabilidad y seguridad
  - Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
  - Capacidad
- Precios y reservas
- Prohibiciones
- Identificación de las viviendas de uso turístico



Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad  
Declaración responsable  
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón  
Régimen sancionador.  
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13)

## **Asturias**

### **Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.**

- 1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias?**
- 2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico?**
- 3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos?**
- 4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias**

Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

## **Baleares**

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.  
Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

- 1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.**
- 2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.**
- 3. Límite máximo de plazas turísticas.**
- 4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.**
- 6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.**
- 7. Declaración responsable y régimen de sanciones.**

Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.  
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.  
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.**

Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.  
Requisitos mínimos.  
Placa identificativa.  
Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística. Modelo de plan de modernización y calidad para viviendas turísticas de vacaciones, como también para viviendas objeto de estancias turísticas.



## **TALLER DE TRABAJO**

**Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.**

### **Canarias**

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.

Vivienda vacacional

Viviendas excluidas (ubicación y comunidad de vecinos).

La declaración responsable

Precios

Requisitos adicionales.

Régimen sancionador

## **TALLER DE TRABAJO**

**Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.**

- 1. Definición detallada de vivienda vacacional.**
- 2. Ámbito de aplicación y exclusión.**
- 3. Normativa reguladora.**
- 4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: “Vv”.**
- 5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.**
- 6. El régimen de explotación.**
- 7. La contratación.**
- 8. Régimen sancionador.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.**

- 1. Prohibiciones**
- 2. Placa-distintivo**
- 3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

**Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.**

Sentencia del TSJC recurrida por la que se anula parte del decreto que regula el alquiler vacacional en Canarias en base a un recurso de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav).

Prohibiciones



Placa-distintivo  
Información y publicidad  
Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales  
Precios  
Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.  
Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias),**

**Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.**

### **Cantabria**

Borrador del Decreto, por el que regulan las viviendas de uso turístico.

Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.

Objeto y ámbito de aplicación

Régimen de explotación

Apartamento turístico

Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Procedimiento

Consulta Previa

Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero

Requisitos técnicos

Calidad de las instalaciones y servicios

Régimen de funcionamiento y prestación de servicios

Dirección del establecimiento

Derechos y obligaciones

Régimen de servicios

Régimen de precios. Reservas y anulaciones

Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.

Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.

### **Castilla-La Mancha**

Proyecto de decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

### **Castilla y León**

**Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.**

**1. Las viviendas de uso turístico.**

**2. Contenido de la norma.**

**3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.**

**4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.**

### **Cataluña**

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso



turístico.  
Viviendas de uso turístico  
Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico  
Régimen jurídico  
Categorización de las viviendas de uso turístico  
Registro de ocupantes  
Régimen sancionador

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña**

Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos  
Responsables solidarios  
Auditorías  
Periodo de liquidación  
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación  
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto.  
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas  
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto  
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Proyecto de Reglamento de Turismo en Cataluña.**

Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.**

## **TALLER DE TRABAJO**

### **La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.**

- 1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)**
- 2. Viviendas de uso turístico (HUT)**
- 3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad de vecinos.**

## **Extremadura**

### **Galicia**

### **Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.**

#### **La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia**

Cuestiones de competencia en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.  
Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos  
Concepto y clasificación de las viviendas turísticas  
Concepto de vivienda de uso turístico  
Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad  
Requisitos específicos de las viviendas turísticas



## TALLER DE TRABAJO

**Claves del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.**

1. Viviendas de uso turístico
2. Viviendas y apartamentos turísticos
3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas
4. Disposiciones Transitorias

### Madrid

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.

Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

Definición de vivienda de uso turístico.

Viviendas de uso turístico

Régimen jurídico

Requisitos mínimos y condiciones

Precios

Placa distintiva

Régimen sancionador

Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos

Declaración responsable de viviendas de uso turístico.

Modelo de placa de viviendas de uso turístico

## TALLER DE TRABAJO

**La sentencia sobre la duración del alquiler de viviendas turísticas del decreto 79/2014.**

## TALLER DE TRABAJO

### Reforma de las viviendas turísticas en la comunidad de Madrid.

Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos.

Memoria del Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

### Murcia

### Navarra

Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on line.

### País Vasco

Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.

El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

## TALLER DE TRABAJO

**La regulación de las viviendas para uso turístico conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio del turismo de Euskadi.**

1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico?



2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico.
3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco.
4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico.
5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico.

## TALLER DE TRABAJO

**Caso práctico: requisitos para poder alquilar una vivienda turística vacacional conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio**

1. Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi
2. Tramitar el Libro de visitas en la Ertzaintza.

### Rioja

#### Comunidad Valenciana

Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional primera. Modificación del artículo 10 del Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell.

Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.

DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

#### ANEXO

Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Definición de vivienda turística

Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.

Categorías y requisitos.

Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.

Obligación de comunicar modificaciones.

Distintivos.

Precios y reservas. Especificaciones

#### ANEXO I

Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.

#### ANEXO II

Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.

## TALLER DE TRABAJO

**La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana.**

## TALLER DE TRABAJO

**El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia.**



## **TALLER DE TRABAJO**

Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas.

## **TALLER DE TRABAJO**

Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional.

## **PARTE TERCERA**

Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

### **Capítulo 6. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**

- 1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.**
- 2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.**
- 3. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística.**
  - Arrendamiento de temporada a persona física.
  - Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico).

## **TALLER DE TRABAJO**

El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional.

## **TALLER DE TRABAJO**

El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico.

- 1. Los que la vivienda está alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario".**
- 2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.**
- 3. La amortización.**
- 4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda.**

## **TALLER DE TRABAJO**

El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales.

## **TALLER DE TRABAJO**

La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas.

- 1. Obligación de las plataformas colaborativas e intermediarios en la cesión del uso de viviendas turísticas de trasladar a la Administración Tributaria la información de las personas que desarrollen esta actividad**
- 2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos.**
- 3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa.**
  - Identificación del cedente de la vivienda.
  - Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación.
  - Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos
  - Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma



gratuita

e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda.

#### **4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato.**

#### **5. Modelo 179**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.**

### **PARTE CUARTA**

#### **Formularios**

##### **1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.**

Modelo a

Modelo b

##### **2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada.**

Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.

Modelo a

Modelo b

Modelo c

##### **3. Acta de inventario de entrada**

##### **4. Modelos de notificaciones.**

a. Modelo de restitución del depósito de garantía.

b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional.

c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía.

d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad.



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**
- **Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**
- **Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**
- **Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**
- **El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional.**
- **Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.**



## PARTE PRIMERA.

*Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.*

### Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.



#### 1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).