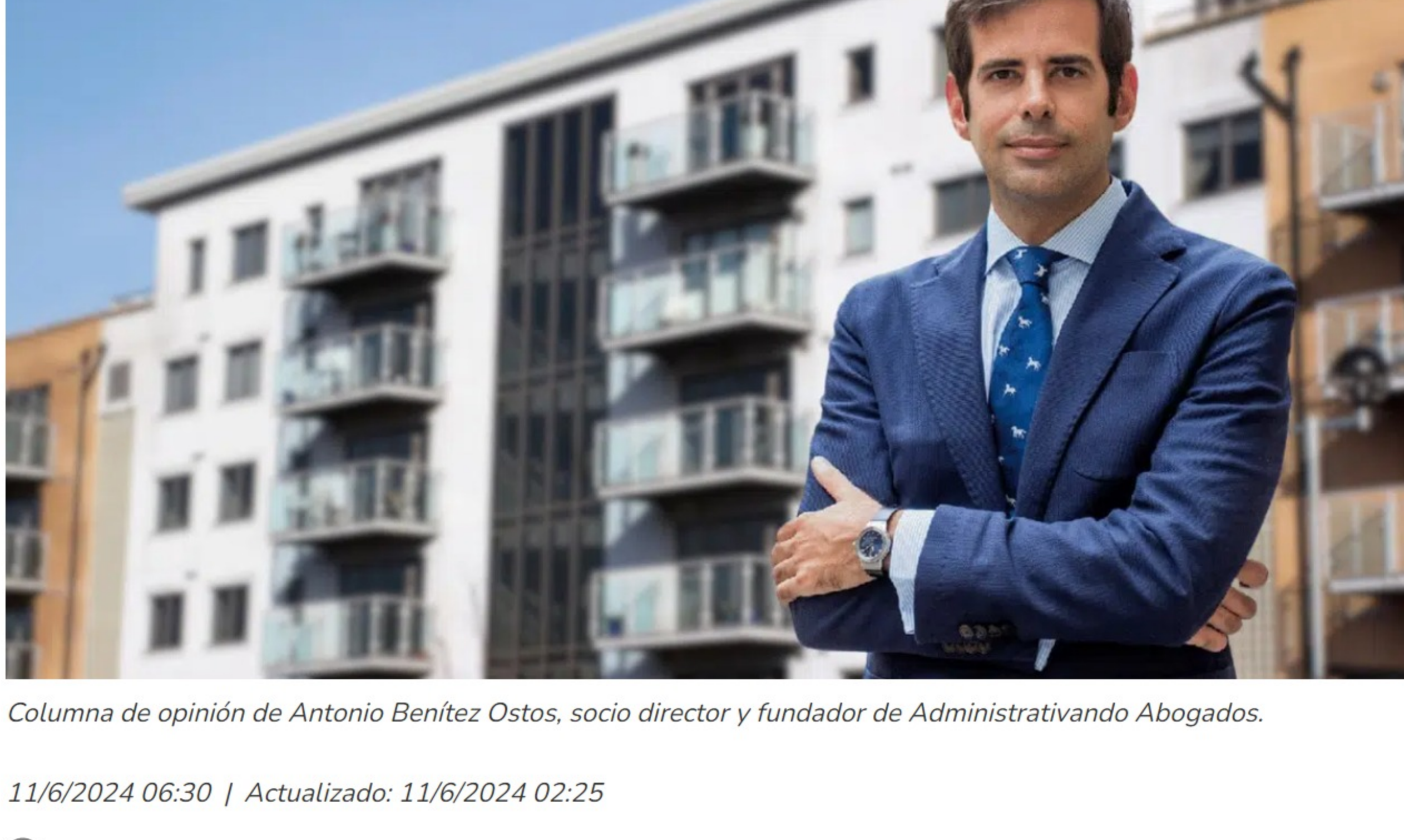




Firmas

Antonio Benítez Ostos

Opinión / Indefensión por la falta de una regulación de las viviendas turísticas en Madrid



Columna de opinión de Antonio Benítez Ostos, socio director y fundador de Administrativando Abogados.

11/6/2024 06:30 | Actualizado: 11/6/2024 02:25

En esta noticia se habla de:

Administrativando Abogados

Antonio Benítez Ostos

La demanda de los alojamientos turísticos ha aumentado de manera significativa en los últimos años en Madrid, creciendo considerablemente los usuarios que las explotan. Lo cierto es que **el centro de la ciudad poco a poco se está quedando despoblado y ocupado por habitantes de corta estancia**.

Frente a quienes ven en el turismo una salida económica, se sitúan quienes pretenden alquilar una vivienda, que irremediamente se ven afectados por el incremento de los precios de alquiler, y por otro lado los propios residentes que no quieren convivir con “vecinos turistas” que van y vienen.

El Ayuntamiento, tratando de regular la situación y descentralizar las viviendas de uso turísticos, aprobó en 2019 el **Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje**. Dicho plan que pretendía irrumpir para calmar la marea turística, regulándola, pero sin erradicarla de raíz, ha generado una oleada de procedimientos que están afectando a quienes encontraron en la actividad turística su medio de vida.

El referido plan establece **medidas más rígidas y restrictivas para que las viviendas puedan ser destinadas a alojamientos turísticos**, pero **¿resulta aplicable a los alojamientos que ya ejercían la actividad turística antes de su aprobación?**

El **Ayuntamiento de Madrid** se ciñe escrupulosamente al Plan, aplicándolo sin censura dentro de sus competencias, **urbanísticas**. Si bien, irrumpe en escena otras competencias que quedan fuera del ámbito local, las **turísticas**, cuya titularidad es de la **Comunidad Autónoma**.

Estamos en una situación donde diferentes competencias se han regulado de forma independiente y aislada, sin que exista una integración entre las normativas.

En concreto, y en lo que a los alojamientos turísticos se refiere, las exigencias para su ejercicio han venido regulados en el **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**.

Dicha normativa permitía para el ejercicio de la actividad turística la presentación de una Declaración Responsable de inicio de actividad y la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, sin necesidad de licencia especial para la actividad. Es más, según la Ordenanza municipal aplicable, para la apertura de actividades económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014, solo era exigible a los establecimientos hosteleros.

El nuevo plan del Ayuntamiento, que como hemos dicho cambia de facto los requisitos para el desempeño de la actividad, comienza a exigir licencia de actividad (**Licencia Turística** en Madrid) y **¿Cuál ha sido la respuesta del Ayuntamiento para que el Plan pueda resultar efectivo?** Aplicarlo de manera retroactiva a todas las viviendas existentes.

Así, **quienes venían ejercicio desde hace años la actividad turística en el marco de la legalidad, reciben por parte de la Agencia de Actividades de Madrid (organismo perteneciente a la Administración Local) órdenes de cierre y clausura de los alojamientos y posteriores expedientes sancionadores con imposición de sanciones que van entre los 30.000 € a los 300.000 € sobre la premisa de que ejercen una actividad sin licencia preceptiva**.

Pero, ¿son realmente irregulares los apartamentos turísticos que cumplen con el Decreto 79/2014, de 10 de julio?, ¿Puede defenderse que la declaración responsable es un título habilitante para el desempeño de la actividad sin necesidad de licencia?

Los **pronunciamientos jurisprudenciales no se han hecho esperar**, ya que son **múltiples los titulares de viviendas turísticas que irremediamente han recurrido las órdenes de cierre y clausura por falta de licencia**. Y las conclusiones que se pueden vislumbrar hasta ahora son las siguientes:

La actividad turística se encuentra dentro del marco competencial del turismo, siendo esta una competencia propia de la Comunidad de Madrid. Si bien es el Ayuntamiento quien a través de la Agencia de Actividad inicia los expedientes sancionadores y ordena el cierre y clausura de la actividad.

•
Pese a los esfuerzos del **Plan Especial de Hospedaje, éste no tiene régimen sancionador ni establece consecuencias en caso de incumplimiento**. ¿Cuál es su naturaleza jurídica? **No es una normativa sobre la que se pueda ordenar el cese de la actividad ni incoar un expediente sancionador**.

•
Las sanciones aplicables serán en virtud de las normas urbanísticas. La **norma urbanística en virtud de la cual se exige preceptiva licencia no puede afectar a expedientes ya iniciados o anteriores**, que se rigen por la normativa vigente en el momento de inicio de la actividad. Dicha normativa vigente solo exigía licencia a establecimientos hoteleros, no a alojamientos o viviendas turísticas.

•
El sometimiento de la actividad a la normativa urbanística no implica la necesidad de licencia dentro del marco del PGOU 97, sino el respeto a las normas sectoriales aplicables a la materia, respecto a normas de seguridad, urbanismo, sanidad, medio ambiente, propiedad horizontal... entre otras.

•
Los afectados por esta situación, tendrán que esperar a que el Alto Tribunal se pronuncie para acabar con esta situación de incertidumbre que permita aclarar en que situación se quedan. Mientras tanto, entendemos esencial que: i) Cumplan con los requisitos legales vigentes en el momento de iniciar la actividad. ii) No realicen ninguna modificación a las características previamente declaradas y aprobadas por la Comunidad de Madrid. iii) Impugnen todas las órdenes de cese y clausura de la actividad recibidas, así como cualquier expediente sancionador iniciado.

Otras Columnas por Antonio Benítez Ostos:



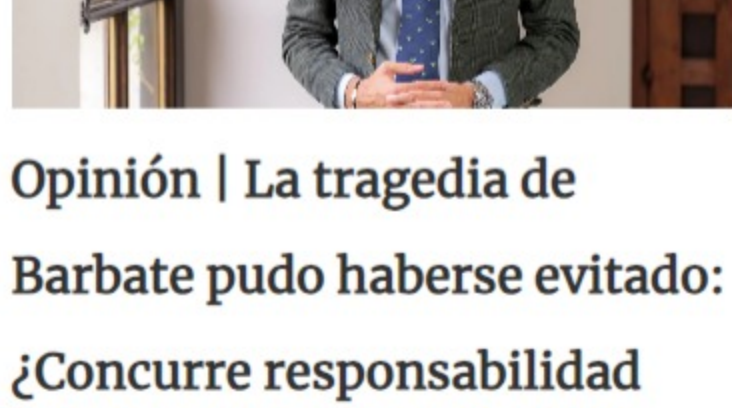
Opinión | El TS avala los principios de igualdad, mérito y capacidad: no a la fijeza automática de los interinos



Opinión | ¿Qué ocurriría si el presidente, Pedro Sánchez, anuncia su dimisión el lunes?



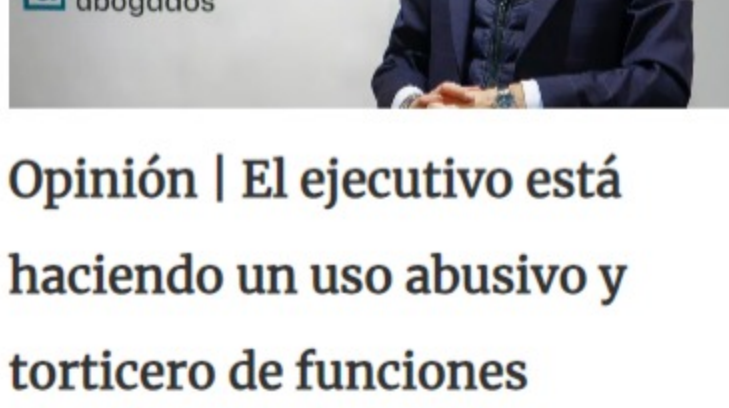
Opinión | Las convocatorias de estabilización por concurso, en el punto de mira por no reservar cupo para personas con discapacidad



Opinión | La tragedia de Barbate pudo haberse evitado: ¿Concurre responsabilidad patrimonial?



Opinión | Las haciendas locales, en pie de guerra tras el fallo del Supremo sobre los embargos



Opinión | El ejecutivo está haciendo un uso abusivo y torticero de funciones extraordinarias y excepcionales a través del Real Decreto Ley

Recibe las noticias de Confiflegal en tu email

Email*

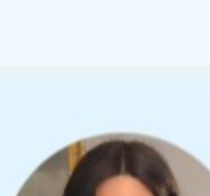
Nombre*

Empresa*

☐ Acepto la Política de Privacidad y el envío de comunicaciones comerciales.

ENVIAR

Últimas Firmas



OPINIÓN | CDL: ALGUNAS CURIOSIDADES DEL “TRUST” BAJO EL DERECHO DE INGLATERRA Y GALES (IV)

Josep Gálvez



OPINIÓN | ¿CÓMO SE CALCULA LA PENSIÓN DE ALIMENTOS?

Marta Iglesias



OPINIÓN | DE LA ILUSIÓN AL ABISMO: LA TRAMPA DEL PACTO DE NO COMPETENCIA

Jesús Garzón Flores



OPINIÓN | CELERIDAD DE LA JUSTICIA: UNA ASIGNATURA PENDIENTE DEL SISTEMA JUDICIAL ESPAÑOL

Manuel Jaén Vallejo



OPINIÓN | CARTA ABIERTA A LA CIUDADANÍA

Juan José González Amador