



GUÍA PRÁCTICA SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

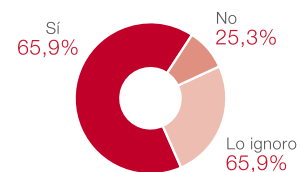
C/ García de Paredes, 70. 28010 Madrid. ☎ 915 919 670 secretaria@cafmadrid.es

www.cafmadrid.es

¿Por qué esta guía?

Una encuesta realizada al colectivo durante los últimos meses de 2018 puso de manifiesto la necesidad de preparar una Guía sobre con la normativa aplicable a las viviendas de uso turístico.

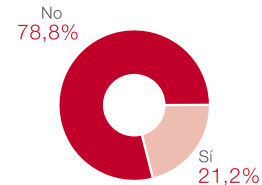
¿Adminstras alguna comunidad donde existan viviendas de uso turístico?



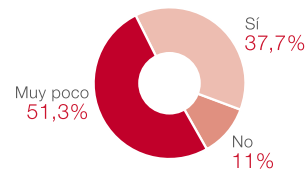
¿Consideras compatible que en una comunidad de propietarios coexistan viviendas de uso permanente y viviendas de uso turístico?



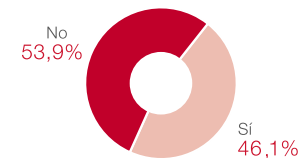
¿Existe en la comunidad la prohibición de desarrollar este tipo de actividad?



¿Conoces la normativa aplicable a las viviendas de uso turístico?



¿Tienen licencia para desarrollar dicha actividad?



Como administrador de la finca, ¿le ha trasladado algún propietario su preocupación sobre la posibilidad de que se destinen viviendas del edificio a fines turísticos?





¿Qué se entiende por viviendas de uso turístico (VUT)?

Según 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, tienen la consideración de vivienda de uso turístico *“aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio”*.

NORMATIVA APLICABLE



Comunidad de Madrid



En España (exceptuando Cataluña)



¿Qué normativa es de aplicación?

En la Comunidad de Madrid

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 (modificado por el Decreto 29/2019, de 12 de abril).

A modo de resumen, señalamos los **principales requisitos**:

1. **Certificado de idoneidad** (CIVUT): documento técnico emitido por arquitecto o arquitecto técnico competente que no precisa de visado colegial. Debe acreditar el cumplimiento de los requisitos que habilitan a una “vivienda” para que pueda destinarse a uso turístico, es decir, calefacción, suministro de agua fría y caliente, extintor, señalización de emergencia, respetar el ratio de capacidad de personas que pueden alojarse en función de las dimensiones de la vivienda, disponer al menos de una ventilación directa al exterior o patio no cubierto así como un plano de evacuación del edificio y de la vivienda (art. 17 bis).
2. **Declaración responsable del inicio de actividad** por parte del propietario de la VUT o su representante. Cualquier modificación de las condiciones contenidas en la declaración responsable inicial deberá comunicarse a la dirección general competente en materia de Turismo.
3. El propietario del VUT o su representante deberá remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil la **información relativa a la identidad de las personas que se alojan en la vivienda**, de acuerdo a la normativa en materia de protección ciudadana.
4. Obligación del propietario de informar a los usuarios de las **reglas básicas de convivencia y cívicas** así como la consecuencias en caso de incumplimiento.



En España (a excepción de Cataluña)

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (art. 17.12)

Se ha añadido un párrafo 12 al artículo 17 de la Ley de Propiedad horizontal, en relación con las VUT: *“El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.*

Queda excluidos del ámbito de aplicación de la LAU, la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada comercializada con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística.



¿Qué puede hacer la comunidad de propietarios con relación a las VUT?

A este respecto, en las comunidades pueden darse dos tipos de situaciones:

▪ **Actuaciones cuando en el edificio no se desarrollan actividades de uso turístico.**

Con carácter previo, es necesario comprobar si el Título Constitutivo o los Estatutos de la finca prohíben expresamente este tipo de actividad.

Si no figura esta prohibición y no existe aún ninguna finca en la que se esté desarrollando este tipo de actividad, **es el momento** para que la comunidad adopte el acuerdo de aprobación de una **cláusula estatutaria** que la prohíba.

A tal fin, **se incluirá como punto del orden del día de la convocatoria** el relativo a la prohibición de viviendas de uso turístico o similares.

Con la finalidad de garantizar que el contenido de dicha cláusula sea oponible a terceros adquirentes de buena fe, es conveniente que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Por ello, es aconsejable que antes de celebrar la junta en la que se someterá a aprobación esta cláusula, se consulte su contenido y validez tanto al Notario como al Registro de la Propiedad.

▪ **Actuaciones cuando en el edificio ya se desarrollan actividades de uso turístico.**

Si en el edificio ya se está desarrollando este tipo de actividad y la misma se encuentra legalizada, al no tener carácter retroactivo la adopción de un acuerdo al respecto, deberán adoptarse las medidas encaminadas a evitar este tipo de actividades.



Para ello, la comunidad puede adoptar las siguientes **medidas**:

a. Ante la Comunidad de Madrid: la comunidad puede consultar en la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid si la vivienda se encuentra inscrita como vivienda de uso turístico.

Si no se encuentra inscrita como tal, la comunidad podrá dirigir una denuncia a este organismo.

Para garantizar el éxito de la denuncia, **ésta deberá estar suficientemente motivada y documentada acreditando el incumplimiento de la normativa vigente, así como (en caso de disponer de ello):**

1. Daños causados en el edificio por los ocupantes de la vivienda.
2. Molestias derivadas de ruidos o altercados tanto en el interior de la vivienda como en las zonas comunes del edificio. En este caso, la comunidad o cualquier vecino directamente afectado, denunciará los hechos ante la Policía, así como en el Ayuntamiento para que se proceda a la medición de ruidos y corroborar si se superan los niveles sonoros permitidos en la normativa urbanística del municipio donde radique la finca.
3. Requerimientos efectuados tanto al propietario como al ocupante de la vivienda informándoles de los hechos y requiriéndoles de su cese.
4. Normas contenidas tanto en el Título Constitutivo como en los Estatutos que prohíban o limiten el destino de la vivienda a un uso diferente al meramente residencial.
5. Acuerdos de junta que prohíban expresamente el uso de las viviendas para fines turísticos.



www.cafmadrid.es

6. Denuncias ante la Policía.

7. Anuncio de la vivienda en plataformas destinadas a turismo.

8. Detective privado que acredite el uso de la vivienda a fines turísticos.

En el supuesto de que la vivienda se encuentre inscrita ante este organismo, la comunidad deberá corroborar que efectivamente cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente y que no ha habido ninguna alteración del contenido de la declaración responsable.

b. Ante el Ayuntamiento: la comunidad puede informarse en el Ayuntamiento si el propietario cuenta con la preceptiva autorización para desarrollar en su finca este tipo de actividad y si cumple con la normativa urbanística vigente.

En caso contrario, se procederá a denunciar los hechos ante el área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid y ante la Agencia de Actividades.

c. Ante la Delegación de Gobierno: la comunidad podrá denunciar los hechos ante cualquier oficina de registro administrativo, ante la Comisaría de la Policía Nacional o en la Delegación del Gobierno de Madrid.

d. Ante el Defensor del Pueblo

e. Ante la Agencia Tributaria

f. Ante los tribunales civiles: en el supuesto de que la actividad desarrollada en la vivienda por el propietario o por el ocupante cause molestias al resto de los vecinos o bien esté vulnerando la prohibición existente al respecto en el título constitutivo o estatutos para desarrollar este tipo de actividad, la comunidad de propietarios puede iniciar el procedimiento regulado en el art. 7.2 de la LPH, conocido como acción de cesación.

El acta de la junta debe reflejar de forma clara y detallada la descripción de los hechos y que la vivienda está siendo destinada a uso turístico y las molestias o daños que se están causando tanto en el interior de la vivienda como en el resto del edificio por sus ocupantes.

Adoptado el acuerdo de inicio de acciones judiciales, se contratarán los servicios de abogado y procurador por parte del presidente de la comunidad, previamente autorizado para ello en la propia junta. A través del procedimiento regulado en el art. 7.2 relativo a la acción de cesación, la demanda puede tener como base las siguientes causas:

1. Actividades prohibidas en los estatutos
2. Actividades ilícitas por incumplimiento de la normativa urbanística vigente
3. Daños en elementos o zonas comunes del edificio



OBLIGATORIEDAD PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Los tratamientos de datos personales que se lleven a cabo durante la gestión de alquileres vacacionales están sujetos a los requerimientos establecidos en el marco jurídico. En consecuencia, los Responsables del Tratamiento deben cumplir con las obligaciones dispuestas en la normativa vigente en materia de protección de datos (RGPD y LOPDGDD).

Además, el Administrador de Fincas actuará como Encargado del Tratamiento cuando realice tratamientos de datos por cuenta de los propietarios de dichas viviendas estando, por tanto, éste igualmente sujeto al cumplimiento de dichas normativas.

SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



LLAVES EN MANO



LABOR EXHAUSTIVA



SEGUIMIENTO

 **CONVERSIA**
HFL GROUP

LÍDERES EN SERVICIO DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO PARA PYMES Y PROFESIONALES
info@conversia.es · 902 877 192 · www.conversia.es