

# **GUÍA PRÁCTICA**

## **Cómo actuar ante una Vivienda de Uso Turístico en tu edificio**

# ÍNDICE

<b>1. Introducción .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Primera fase. La búsqueda de información.....</b>	<b>5</b>
2.1. Encuentra los anuncios.....	5
2.2. Averigua los datos necesarios para documentar las denuncias .....	5
2.3. Comprueba que la vivienda se está utilizando como vivienda de uso turístico.....	7
<b>3. Segunda fase. Preparar las denuncias .....</b>	<b>8</b>
3.1. Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) .....	8
3.2. Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid .....	11
3.3. Ayuntamiento de Madrid .....	12
3.4. Delegación del Gobierno .....	13
3.5. Defensor del Pueblo .....	13
3.6. Comunidad de Propietarios.....	14
3.6.1. Los estatutos de la Comunidad de propietarios .....	14
3.6.2. El Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios.....	15
3.6.3. El cambio de uso de la vivienda .....	15
3.6.4. Acciones posibles.....	15
3.7. Acciones civiles .....	19
<b>4. Seguimiento .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Comentarios finales.....</b>	<b>22</b>
<b>Anexos. Modelos de comunicación o denuncia.....</b>	<b>23</b>

## 1. Introducción

La normativa de la Comunidad de Madrid Decreto 79/2014<sup>1</sup>) denomina a los pisos turísticos que están en un edificio residencial como "*vivienda de uso turístico*" (VUT).

Así el Decreto define a las "*viviendas de uso turístico*" (VUT) como "los pisos, 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, por sus propietarios a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio".

Es importante no confundir este concepto de "*vivienda de uso turístico*" con el de "*apartamento turístico*". Ésta es otra tipología, también regulada en el mismo Decreto, pero que tiene características muy diferenciadas, entre ellas la de requerir una total separación de las viviendas residenciales y siempre con una entrada independiente. Por asemejarlo a algo ya bien conocido, vendría a equivaler a un apartotel o un hotel formado por apartamentos con su cocina incorporada, y que nunca puede compartir accesos con pisos residenciales.

Esta guía se dirige, por tanto, específicamente a las denominadas "*viviendas de uso turístico*" (VUT) situadas en el Distrito Centro de Madrid que nacen, como su propio nombre indica, al cambiar el uso de lo que era una vivienda residencial de carácter estable y permanente, e integrada dentro de un edificio residencial, a un uso terciario de hospedaje caracterizado por estancias de corta duración.

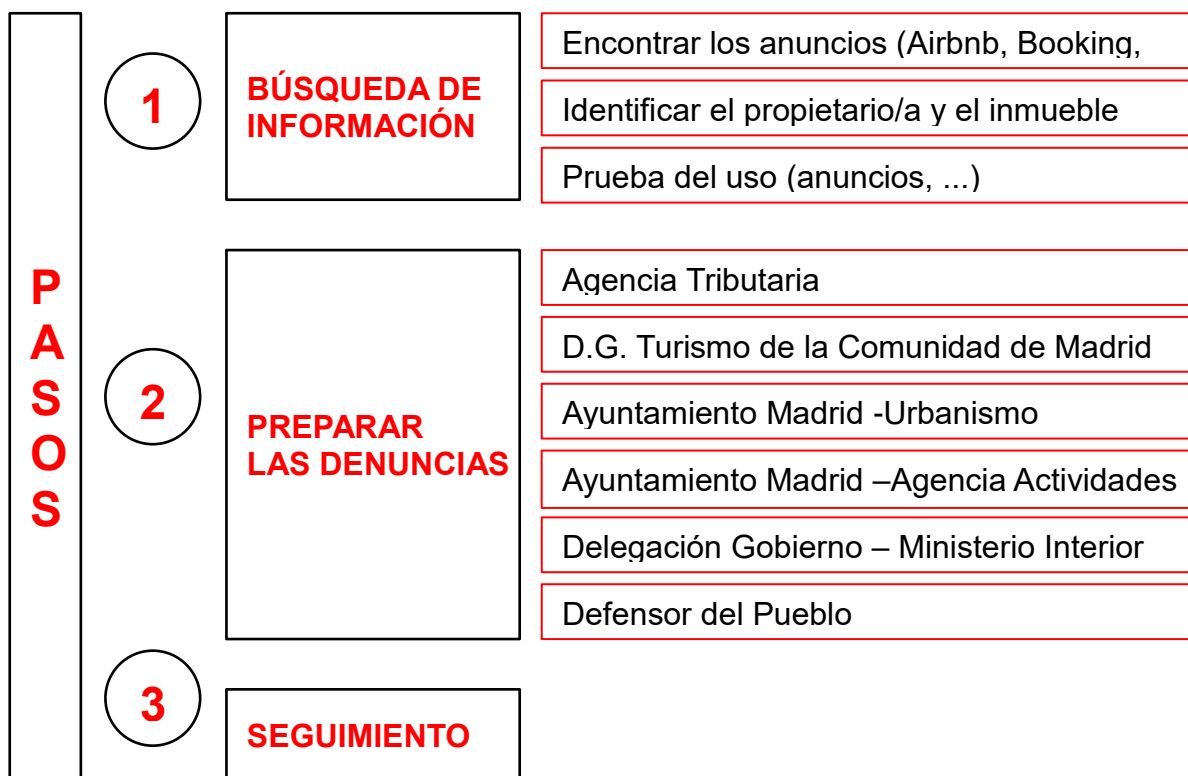
El carácter de uso hospedaje de estas "*viviendas de uso turístico*" (VUT) y su forma de explotación hace que la práctica totalidad de estas viviendas incumplan las normativas vigentes y sus obligaciones legales ante las distintas Administraciones y, por tanto, se puedan considerar ilegales.

Esta guía nos va enseñar cómo comunicar o de denunciar ante las diferentes Administraciones está posibles ilegalidades.

De forma esquemática se incluyen a continuación los pasos a llevar a cabo.

---

<sup>1</sup> Decreto 70/2014 de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, BOCM 180 Jueves 31 de julio de 2014.



Como Anexo a esta guía podréis encontrar modelos para poder realizar las comunicaciones o denuncias ante las diferentes Administraciones.

Además de lo ya reseñado, no dudéis en llamar a Policía Nacional (091), Policía Municipal (092) o al teléfono de emergencias (112) ante cualquier molestia por ruido excesivo, altercado, acción violenta, desperfecto ocasionado en zonas comunes en presencia de testigos, o cualquier otro incidente que los usuarios de la *vivienda de uso turístico (VUT)* pueda ocasionar. Si es posible acompañadlo de una denuncia formal, en cualquier caso, tomad nota de la incidencia y comunicádnoslo.

## 2. Primera fase. La búsqueda de información

La primera fase será encontrar los datos que servirán para todas nuestras denuncias. Serán datos del propietario/a, porque es el responsable del uso, y del inmueble.

### 2.1. Encuentra los anuncios

Averigua dónde está el anuncio. Puedes buscarlo en alguno de los portales de internet que te indicamos a continuación:

<https://www.airbnb.es/>  
<https://www.homeaway.es/>  
<https://www.homelidays.es/>  
<https://www.bedandbreakfast.eu/?lang=es>  
<https://www.niumba.com/>  
<https://www.wimdu.es/>  
<https://www.booking.com/index.es.html>

Es muy posible encontrarlo anunciado en varios de estos portales.

Copia los enlaces de cada anuncio y guárdalos en un documento junto con su número de referencia. Guarda "pantallazos" de la página, las fotos, calendarios, comentarios, etc. Los calendarios servirán para documentar cual es la ocupación prevista; los comentarios, sobre cuándo se ha iniciado la actividad.

Si lo buscas a través del mapa, ten en cuenta que por lo general los propietarios se esconden para no identificarse y no facilitan la ubicación. Por ejemplo, en *Airbnb* puedes encontrar que el punto dónde se indicada la *vivienda de uso turístico (VUT)* puede estar alejado hasta 200 m de su ubicación real. Sin embargo, en otros, como en *Booking*, el punto de referencia sobre el mapa coincide con la ubicación real de la *vivienda de uso turístico (VUT)* y la dirección que se indica es la real. Lo interesante de esto es que los portales dan mucha información sobre la ocupación.

### 2.2. Averigua los datos necesarios para documentar las denuncias

Vas a necesitar:

- **Nombre y apellidos del propietario/a.** Puedes mirarlo en los buzones o en las actas de la comunidad de propietarios. Si puedes, consigue el número de DNI también, aunque no es imprescindible. También puedes pedir una Nota Simple Informativa en el Registro de la Propiedad al cual pertenece el edificio. Los Registros de la Propiedad de Madrid se encuentran centralizados en C/Alcalá, 540, 28027 Madrid (entrada por C/Cronos) (metro Torre Arias L5). También se puede realizar a través de su página web (<http://www.registradores.org>).
- **Referencia catastral.** Tenerla facilita mucho el proceso, sobre todo a la AEAT. La verificación de la referencia catastral de una vivienda se realiza a través del portal de la sede de catastro. En enlace directo es el que se indica a continuación:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx>

Lo habitual es conocer la dirección de la vivienda, por lo que se pulsa sobre la pestaña "CALLE/NUMERO". Al rellenar los datos de Provincia, Municipio, Vía, Número, etc. los campos Provincia, Municipio y Vía se abrirán desplegables que nos facilitarán la selección. Se activa la casilla de "DATOS".

The screenshot shows a search interface with several tabs: RC, CALLE/NUMERO, POLÍGONO/PARCELA, COORDENADAS, and CRU. The 'CALLE/NUMERO' tab is selected. Below the tabs are input fields for Provincia, Municipio, Vía, and Número. There are also checkboxes for Dirección interna: Bloque, Escalera, Planta, and Puerta. At the bottom, there are three buttons: DATOS, CARTOGRAFÍA, and CARTOGRAFÍA. NUEVO VISOR. An orange arrow points to the 'CALLE/NUMERO' tab, and another points to the 'DATOS' button.

Para obtener los resultados se pulsa sobre la casilla "DATOS" y se accede directamente al registro catastral de la vivienda solicitada, donde se indica el número de registro, la superficie y otros datos.

Esta es la página donde se indicará la referencia catastral de la vivienda.

The screenshot shows the 'Sede Electrónica del Catastro' website. The main navigation bar includes 'Ayuda', 'Contactar', and 'Castellano'. The left sidebar has a 'Lista de servicios al ciudadano' and a 'Consulta y certificación de Bien Inmueble' section with a 'Volver' button. The main content area is titled 'DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE' and contains the following fields: Referencia catastral, Localización, Clase, Uso principal, Superficie construida, and Año construcción. Below this is the 'PARCELA CATASTRAL' section, which shows a small map and the text 'Parcela con varios inmuebles (division horizontal)' and 'Localización'.

### 2.3. Comprueba que la vivienda se está utilizando como vivienda de uso turístico

Para que nuestra denuncia prospere es conveniente facilitar en la medida de lo posible el trabajo a los inspectores. Ahora bien, los vecinos no somos notarios: es la Administración la que tiene que comprobar que la vivienda se está ofertando como vivienda de uso turístico. Para ello tiene inspectores a lo que todos pagamos el sueldo y que tienen que hacer unas mínimas labores de comprobación.

Puede ser útil también hacer constar la existencia de una vivienda de uso turístico en un **Acta de Junta de Propietarios** del edificio. Es decir, meter el tema en el orden del día, debatirlo y levantar acta.

Hay un registro denominado “**Registro de Empresas Turísticas**” que administra la **Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid** (C/Alcalá 31, 28014 Madrid) y en el que obligatoriamente han de inscribirse todas las viviendas de uso turístico. Pero lo habitual es que las viviendas turísticas no estén inscritas en ese registro, porque los propietarios se sienten más cómodos con un régimen de opacidad y ocultación en todos los sentidos: fiscal, urbanístico, turístico. Inscribirse (por fácil y simple que sea) conlleva responsabilidades (un seguro, un libro de reclamaciones), y la posibilidad de una actuación inspectora.

Se puede comprobar si la vivienda está inscrita en ese registro, pero no lo normal es que no esté. Tanto si está como si no está es bueno porque:

- a) Si no está registrada, hay una infracción administrativa muy grave que debe ser sancionada por la Comunidad de Madrid.
- b) Si está registrada, ya tenemos una prueba de la actividad, que puede ser utilizada en otras denuncias (urbanística, tributaria, comunidad de propietarios).

Lo importante es ir cogiendo hilos de los que tirar.

### 3. Segunda fase. Preparar las denuncias

Una *vivienda de uso turístico (VUT)* en muchos casos infringe normas de diferente naturaleza: tributarias, en materia turística, en materia de seguridad del Estado, urbanísticas, etc. Así que los datos que hemos obtenido en el paso anterior nos van a servir para realizar diferentes tipos de comunicaciones o denuncias.

En todos los casos que presentemos una denuncia es conveniente llevar original y copia, por si es necesario entregar el original del documento. La copia nos la deberán devolver convenientemente sellada, lo cual nos servirá como justificante de entrega.

En el caso del Ayuntamiento no es necesaria la copia, ya que nos escanearán el documento original y nos lo devolverán con una pegatina que nos servirá de justificante y donde consta el número de registro de la denuncia.

#### 3.1. Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT)

Es posible que quien alquila lo esté haciendo "en negro", así que si le hacen una inspección, podrían obligarle a pagar el IRPF de los cuatro últimos ejercicios no ingresados, además de las correspondientes multas por no haber presentado la declaración en plazo. La sanción puede ser elevada.

A partir del 1 de junio de 2018 las empresas que tienen páginas web están obligadas a facilitar información relativa a la contratación de las *viviendas de uso turístico*. Es el conocido como modelo 179. Algunos portales, como Airbnb, ya han informado a sus clientes que van a comenzar esa notificación. Que la notificación haya comenzado en julio 2018 no significa que no tengan que pagar impuestos antes de esa fecha. El plazo que tiene la AEAT para exigir los impuestos no ingresados es de cuatro años, así que Hacienda puede y debe inspeccionar por las rentas percibidas durante los ejercicios no prescritos.

Sin embargo, cada vez es más frecuente que propietarios y gestores realicen la gestión de reservas a través de pequeños portales que quieran escapar al control de la AEAT.

Tal y como indica la propia Agencia Tributaria en su web:

- La denuncia tributaria debe **identificar suficientemente los hechos y personas** denunciados y ser tan exhaustiva como sea posible, aportando, en su caso, todos los documentos con trascendencia tributaria que resulten relevantes.
- De acuerdo con el artículo 114.3 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, el denunciante no tiene la consideración de interesado en las actuaciones administrativas que se inicien, ni se le informará de su resultado, ni está legitimado para la interposición de recursos o reclamaciones en relación con los resultados de dichas actuaciones.

#### Específicamente en lo relativo a denuncia por alquiler de inmuebles

- El alquiler de inmuebles situados en España, de viviendas, locales o alquileres vacacionales o de temporada constituye en todo caso renta sujeta al IRPF, IRNR o al IS. Si hay alguna posibilidad de que un alquiler no está siendo declarado correctamente, o bien el pago se produce de forma sistemática en efectivo



metálico o la suscripción del mismo se ha producido a través de un sistema de internet que no permite tener constancia de quién ha recibido el pago, puede presentar este formulario específico de denuncia presentando la información y documentación de que disponga.

- Los vecinos no somos inspectores, quien tiene que comprobar las denuncias es la Administración tributaria.

La denuncia puede realizarse **telemáticamente** a través de este formulario:

<https://www2.agenciatributaria.gob.es/wpl/REGD-JDIT/FGDEN?fTramite=ZZ065>

O desde otro enlace de general de Denuncia Tributaria:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/tramitacion/ZZ06.shtml>

A través del enlace indicado se accede a la siguiente página:



The screenshot shows the 'Sede Electrónica' page of the Agencia Tributaria. The breadcrumb trail is: Sede Electrónica - Agencia Tributaria > Inicio > Todos los trámites > Otros servicios > Denuncia tributaria > Denuncia tributaria > Trámites. The main heading is 'Procedimiento Denuncia tributaria'. There are three tabs: 'Trámites' (selected), 'Información y Ayuda', and 'Ficha'. Under 'Trámites', there is a list of options: 'Denuncia ordinaria', 'Denuncia de facturas y tickets no declarados', 'Denuncia de software de ocultación de ventas', 'Denuncia de comercio electrónico y fraude web', and 'Denuncia de alquiler de inmuebles'. A red arrow points to the last option. To the right, the 'Tipos de acceso' section lists: 'Con certificado electrónico de identificación o DNI electrónico', 'Con CI@ve PIN', 'Con número de referencia', and 'Sin identificación'. The footer contains links for 'Accesibilidad', 'Aviso de seguridad', 'Aviso legal', 'Calendario, fecha y hora oficial 20/03/2018 21:25:39', 'Mapa web', 'Ayuda', 'Buscar', 'Vista móvil', and language options: 'Castellano', 'Català', 'Galego', 'Valencià', 'English'.

Seleccionar "DENUNCIA DE ALQUILER DE INMUEBLES".

Para realizar la denuncia no es necesario acceder con Certificado Electrónico.

Se puede acceder seleccionando "SIN IDENTIFICACIÓN".

En la página siguiente se puede facilitar el nombre del denunciante si se desea o realizarla de forma anónima.

**Ficha**

### Denuncia de alquiler de inmuebles

Seleccione el tipo de acceso Ayuda

- Con certificado electrónico de identificación o DNI electrónico
- Con Cl@ve PIN
- Sin identificación

Tipos de acceso

- Con certificado electrónico o DNI electrónico
- Con Cl@ve PIN
- Con número de referencia
- Sin identificación

no declarados  
tación de ventas  
nico y fraude web  
ebles

21/04/2018 08:39:30

Seguidamente se accede a la página:

Sede Electrónica  
Todos los trámites on line

Registro Telemático

**Avisos**

- INFORMACIÓN DENUNCIA TRIBUTARIA
  - La denuncia tributaria debe identificar suficientemente los hechos y personas denunciados y ser tan exhaustiva como sea posible, aportando, en su caso, todos los documentos con trascendencia tributaria que resulten relevantes.
  - De acuerdo con el artículo 114.3 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, el denunciante no tiene la consideración de interesado en las actuaciones administrativas que se inicien, ni se le informará de su resultado, ni está legitimado para la interposición de recursos o reclamaciones.
- DENUNCIA ALQUILER DE INMUEBLES
  - El alquiler de inmuebles situados en España, de viviendas, locales o alquileres vacacionales o de temporada constituye en todo caso renta sujeta al IRPF, IRNR o al IS. Si Vd tiene conocimiento fundado de que un alquiler no está siendo declarado correctamente, o bien el pago se produce del mismo se ha producido a través de un sistema de internet que no permite tener constancia de quién ha recibido el pago, puede presentar este formulario específico de denuncia presentando la información y documentación de que disponga.

\* El asterisco \* indica que es imprescindible completar este dato

1. Generación de la solicitud    2. Firma y envío de la solicitud    3. Recibo de presentación

**Datos del trámite**

Trámite: ZZ065 - Denuncia de alquiler de inmuebles  
Procedimiento: ZZ06 - Denuncia tributaria  
Asunto:

**Datos del denunciante**

NIF: 30550527H  
Nombre y Apellidos / Razón Social: PARADINAS MOHEDANO FRANCISCO JAVIER

**Datos del denunciado**

<input type="radio"/> Persona Física	NIF: <input type="text"/>	* Nombre y Apellidos / Razón social: <input type="text"/>		* Comunidad Autónoma: <input type="text"/>	
<input type="radio"/> Persona Jurídica		Número: <input type="text"/>	Escalera: <input type="text"/>	Piso: <input type="text"/>	Puerta: <input type="text"/>
Nombre vía: <input type="text"/>		Provincia: <input type="text"/>		Código Postal: <input type="text"/>	
Municipio: <input type="text"/>					

**Datos del inmueble**

* Operación: <input checked="" type="radio"/> Alquiler turístico	* Número: <input type="text"/>	Escalera: <input type="text"/>	* Piso: <input type="text"/>	Puerta: <input type="text"/>
* Nombre vía: <input type="text"/>	* Provincia: <input type="text"/>		Código Postal: <input type="text"/>	Referencia catastral: <input type="text"/>
* Municipio: <input type="text"/>				

Los datos mínimos son:

**DATOS DEL DENUNCIADO:**

Persona física / jurídica - seleccionar una de las dos.  
Nombre y Apellidos / Razón Social / Comunidad Autónoma

**DATOS DEL INMUEBLE:**

Operación - se selecciona **"ALQUILER TURÍSTICO"**.  
Nombre vía / Número / Piso / Municipio / Provincia

**DATOS MOTIVO DE LA DENUNCIA:**

Impuesto/os motivo de la denuncia - si es persona física **"IRPF"**, si es persona jurídica **"IMPUESTO DE SOCIEDADES"**

Se puede adjuntar como prueba el enlace de Airbnb, el calendario de ocupación, los comentarios de los usuarios que servirá para justificar desde qué fecha se desarrolla la actividad, el acta de la Junta de Propietarios donde se indique que la vivienda se está utilizando como *vivienda de uso turístico*, etc.

El formulario permite adjuntar documentos en PDF u otros formatos.

Es conveniente adjuntar la referencia catastral del piso. Una vez rellenados los datos se pulsa "**PRESENTAR**".

La Agencia Tributaria no te va a informar de qué ocurre con tu denuncia, pero puedes tener la seguridad de que lo van a investigar.

También se puede presentar una denuncia **presencialmente** en tu delegación más próxima.

En el **ANEXO** se incluye el formulario para completar la denuncia.

También se puede descargar en el siguiente enlace directo:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientos/ZZ06.shtml>

### 3.2. Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid

En este caso se pueden presentar dos variantes, que la vivienda no figure en el Registro de Empresas Turísticas de la **Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid** como *vivienda de uso turístico (VUT)* o que sí figure. Lo normal es que no figuren: según los datos que ha hecho públicos el Ayuntamiento de Madrid en un reciente [informe](#), solo el 20% de las *viviendas de uso turístico (VUT)* que hay en Madrid están registradas.

En el caso de que la vivienda **no esté incluida en el registro** y lleve ejerciendo la actividad más de tres meses, se habría cometido una infracción, que la Ley 1/1999<sup>2</sup>, tipifica como infracción muy grave, "la oferta, prestación de servicios y la realización de actividades, sin haber presentado la declaración responsable, exigida por la normativa turística". Esto es fácil de comprobar: las páginas web suelen tener histórico de comentarios de huéspedes que han pasado por el piso, así que la acreditación de que la vivienda lleva ofreciéndose más de tres meses es fácil.

Para ello se presenta **denuncia dirigida a la D.G. de Turismo de la Comunidad de Madrid**, en cualquier oficina de registro administrativo de la Comunidad de Madrid. (Por ejemplo, en C/Gran Vía, 3) o el registro de la propia D.G., C/Caballero de Gracia 32-34, Madrid 28013.

Conviene incluir además, el incumplimiento de las demás normativas (urbanística, de actividad, de seguridad nacional, etc.), las molestias personales que se están sufriendo, los daños en el portal, si hay algún acuerdo de la Junta de Propietarios denegando la autorización al ejercicio de dicha actividad, el haber notificado al dueño las molestias y que no haya hecho nada por evitarlas, etc.

Aun en el caso de que la **vivienda sí estuviese incluida en el Registro** de Empresas Turísticas, también podemos **denunciar el incumplimiento de otras normativas** que el propietario/a está admitiendo cumplir según la declaración

---

<sup>2</sup> Ley 1/1999 de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, es la que establece la infracciones debido al incumplimiento del Decreto 70/2014.

responsable que presentó, como son: la urbanística del Ayuntamiento de Madrid, carecer de licencia de actividad, no comunicar los datos de los usuarios a los Cuerpos de Seguridad del Estado.

En los **Anexos** a este documento se incluye un modelo de denuncia para el caso de que la vivienda no conste como *vivienda de uso turístico (VUT)*.

### 3.3. Ayuntamiento de Madrid

Aquí denunciaremos que se están incumpliendo las normas urbanísticas por el ejercicio de una actividad de hospedaje en suelo residencial y que tampoco cuenta con la pertinente licencia de actividad para ejercicio de la actividad. Para ello, se harán dos denuncias, una dirigida al **Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid (DUS)** y otra ante la **Agencia de Actividades (ADA)**.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) en el caso del Distrito Centro establece el uso hospedaje como uso complementario del uso residencial y que, para ser autorizado dicho uso debe disponer de acceso independiente desde la calle.

Por otro lado, la Consulta Urbanística CU 01-15 del 2015 aclara que las *viviendas de uso turístico (VUT)* urbanísticamente pasan del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios, clase hospedaje. Al no disponer de este acceso independiente, la práctica totalidad de las *viviendas de uso turístico (VUT)* del Distrito Centro incumplen el PGOUM.

Conviene incluir en dichas denuncias:

- Copia de que la vivienda está incluida en el Registro de Empresas Turísticas como *vivienda de uso turístico (VUT)*, ya mencionado.
- Copia del acta de la Junta de Propietarios por la que se deniega la autorización para el ejercicio de la actividad a dicha vivienda.
- Otros justificantes de estar ejerciendo la actividad como son enlaces de los anuncios en portales de internet, fotos, calendario ocupación, etc.
- Las molestias personales que se están sufriendo, los daños en el portal, el haber notificado al dueño las molestias y que no haya hecho nada por evitarlas, etc.

Se puede presentar en cualquier registro del Ayuntamiento de Madrid, por ejemplo, en la c/Sacramento 3 o en la c/Alcalá 45 de lunes a jueves de 8:30 a 17:00 h, y los viernes de 8:30 a 14:00 h.

En los **Anexos** a este documento se incluye un **modelo de denuncia** para la el **Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible** y otro para la Agencia de Actividad.

### 3.4. Delegación del Gobierno

Aquí lo que denunciábamos es que el propietario/a no está dando parte a los Cuerpos de Seguridad del Estado de la gente que entra y sale de la vivienda/alojamiento, como exige la ley a cualquier establecimiento de hospedaje.

La denuncia se presenta en cualquier **Oficina de Registro Administrativo** o en la **Comisaría de la Policía Nacional** de la c/Leganitos 19, 28013 Madrid. El modelo de denuncia se incluye en los Anexos a este documento. También te puedes dirigir a la **Delegación del Gobierno en Madrid** (c/ García Paredes, 65, 28010 Madrid).

El modelo de denuncia se incluye en los Anexos a este documento.

La multa puede oscilar entre 100 y 600 euros, intentaremos que sea la máxima, es decir, que la Delegación del Gobierno aprecie la concurrencia de circunstancias agravantes, como la persistencia o la intencionalidad.

### 3.5. Defensor del Pueblo

Lo que nos está sucediendo no debería de estar pasando si las Administraciones velasen por el cumplimiento de legislación. Como no es así, las Asociaciones de Vecinos hemos solicitado a la Institución del **Defensor del Pueblo** que intervenga ante la desprotección de la que estamos siendo objeto.

Puedes ir al Defensor del Pueblo si, presentada cualquier denuncia de las anteriores, no ves ningún resultado, es decir que la Administración no actúa. La única excepción es la *Agencia Tributaria*, ellos investigan, pero nunca te van a informar de lo que han hecho, porque es confidencial. No importa, ¡¡tú, adelante!! Lo normal es que actúen porque quieren recaudar.

La queja ante el Defensor del Pueblo tendrá por objeto denunciar una omisión de actuación por parte de la administración del *Ayuntamiento de Madrid*, de la *Comunidad de Madrid* o de la *Delegación del Gobierno*.

Ejemplo 1: presentas una denuncia ante la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid y no hace absolutamente nada. En ese caso, te diriges al Defensor del Pueblo indicando que en tal fecha, denunciaste los hechos facilitando datos suficientes para comprobar la veracidad de los mismos y que solicitas que realice actuaciones de comprobación. Es importante facilitar al Defensor del Pueblo la copia de la reclamación administrativa presentada en su día.

Ejemplo 2: te diriges a la Delegación del Gobierno denunciando que es posible que el propietario de una vivienda no esté dando de alta a las personas que entran y salen de la casa, como exige la Ley de Seguridad Ciudadana. Y te responden diciendo que ellos no tienen nada que ver, y que se trata de una cuestión de turismo. Pues vas, y pones una queja al Defensor del Pueblo por inactividad de la Administración, al no investigar unos hechos denunciados.

Ninguna Administración, por incompetente que sea, quiere verse “retratada” en el informe Anual que presenta el Defensor del Pueblo a las Cortes Generales cada año. Aunque el Defensor del Pueblo no tenga potestades coactivas, sí puede resultar un mecanismo eficaz para impulsar acciones cuando no existe colaboración administrativa.

Conviene que envíes tu queja a través del link:  
<https://www.defensordelpueblo.es/tu-queja/01-description/>

El modelo de denuncia se incluye en los Anexos a este documento.

### 3.6. Comunidad de Propietarios

¿Tienen las comunidades de propietarios poder para prohibir esta actividad? La *Ley de Turismo de la Comunidad de Madrid* no nos protege adecuadamente.

En Baleares, para que un vecino/a instale una *vivienda de uso turístico (VUT)* necesita la autorización de la **Comunidad de Propietarios**. En Madrid este requisito no se exige de momento, aunque sería muy positivo que así se hiciera y esperemos que la futura regulación lo contemple.

#### 3.6.1. Los estatutos de la Comunidad de propietarios

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios suelen recogerse en el Título Constitutivo de la Comunidad de Propietarios, de no existir, aun se pueden crear o ampliar con posterioridad.

Hay muchos edificios que no tienen Título Constitutivo y/o estatutos, pero que carezcan de Título Constitutivo no significa que se encuentre en un “limbo legal”, ya que como establece el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), esta es de aplicación a “las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.”

Los Estatutos recogen, entre otras cosas, los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los propietarios de la Comunidad, siempre y cuando no estén prohibidas por la Ley. Así, por ejemplo, puede estar regulado el uso que se dé a los pisos, locales o servicios con los que cuenta la Comunidad de Propietarios; y también pueden recoger el reparto de los gastos entre los diferentes miembros que conforman la Comunidad, las normas sobre seguros, reparaciones y conservación del edificio, etc.

Para prohibir la actividad de hospedaje temporal mediante una modificación de los Estatutos es preciso el acuerdo por unanimidad de la comunidad de propietarios.

No obstante, para conseguir dicha unanimidad no es necesario que asistan a la Junta todos los propietarios, ya que como establece el artículo 17 LPH “*se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 LPH, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.*”

En caso de que el propietario no disponga de una copia de los Estatutos de la Comunidad lo puede solicitar al Administrador de la Comunidad o al Presidente/a, quien tiene obligación de proporcionarle una copia. En caso de negar dicha copia o dilatarse su entrega en el tiempo la solicitud se puede

hacer de forma fehaciente vía burofax, lo cual puede servir de prueba en acciones ulteriores.

### 3.6.2. El Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios

Además, puede existir un Reglamento de Régimen Interior que regula los aspectos más cotidianos de la convivencia en una Comunidad de Propietarios. Muchas comunidades carecen de este reglamento.

El Reglamento de Régimen Interior suele ser acordado por los propios vecinos, frente a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que en la mayoría de ocasiones son redactados por los promotores del edificio.

Tanto para la aprobación, como para la modificación de las Normas de Régimen Interior bastará el voto de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Mencionar, además, que otra de las diferencias que se pueden encontrar entre los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y el Reglamento de Régimen Interior es que los Estatutos pueden estar inscritos en el Registro de la Propiedad, mientras que las Normas de Régimen Interior no se registran.

### 3.6.3. El cambio de uso de la vivienda

La jurisprudencia existente es bastante clara al respecto, y considera que la transformación de una vivienda residencial en una vivienda de uso turístico significa un cambio de uso. Esto se debe al carácter estable y permanente de la primera, frente al carácter ocasional y transitorio de la segunda.

### 3.6.4. Acciones posibles

Hay diferentes acciones que se pueden emprender:

- **Verificación de los estatutos.** Es conveniente asegurarse de si nuestros estatutos incluyen alguna mención sobre el cambio de uso de las viviendas, y si ese cambio de uso debe autorizado por la Junta de Propietarios.

En caso de que sí este contemplado, se podrá solicitar en Junta votar autorizar o no el cambio de uso al propietario/a. Para que un punto pueda ser votado es necesario incluirlo en el orden del día de la Junta. Para lo cual se puede pedir su inclusión mediante escrito dirigidos al Administrador/a y al presidente/a.

Aunque la Junta deniegue la autorización es muy probable que el propietario/a no acepte la negativa de la autorización y continúe ejerciendo la actividad. En ese caso será necesario demandar al propietario/a que incumpla los acuerdos de la Junta.

Para poder proceder a la demanda será necesario que se autorice al presidente/a de forma expresa para iniciar acciones judiciales, para ello se recomienda incluir un acuerdo en ese sentido y evitar así tener que convocar una nueva junta. El acuerdo debe ser aprobado por mayoría simple. El texto del acuerdo puede ser como sigue:

*"Se acuerda por todos (puede haber algún voto en contra) los reunidos dar plenos poderes de pleitos al Presidente/a de la Comunidad de Propietarios para designar abogados y procuradores que interpongan las acciones judiciales pertinentes en el supuesto que se siga manteniendo la actividad denunciada en el piso \_\_\_\_ (indicar el piso)".*

Atendiendo a la jurisprudencia existente las probabilidades de tener una sentencia favorable son muy altas pero el plazo puede alargarse hasta dos años.

- **El acta de la Junta de Comunidad como prueba del cambio de uso.**  
Uno de los principales problemas que se presentan al realizar una denuncia ante el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid es la falta de pruebas de que la vivienda está siendo utilizada como vivienda de uso turístico. A pesar de aportar el enlace del portal de alquiler y fotos evidentes, en varias ocasiones los inspectores han aducido la falta de pruebas, o no constar signos evidentes, para denegar su acción de denuncia.

Por ello, se recomienda incluir en una Junta de Propietarios dentro del orden del día que esa vivienda es utilizada como vivienda de uso turístico, haciéndolo constar en el acta.

Para ello es necesario dar los siguientes pasos (NOTA: los pasos que se indican son si un/a interesado/a no cuenta con el apoyo del Presidente/a; en caso de que las acciones sean llevadas a cabo por el/la presidente/a los pasos a dar son más sencillos).

1. Incluir en el orden del día de la convocatoria de Junta un punto donde se trate el tema. El/la Presidente/a tiene la posibilidad de incluirlos, pero cualquier propietario tiene derecho a hacerlo, para ello sólo debe requerir su inclusión. El motivo puede ser solamente tratar el tema o forzar una votación sobre la autorización del cambio de uso, tal y como se ha descrito en el punto anterior. El objetivo final es hacer constar en el acta de la Junta de Propietarios un punto indicando claramente qué viviendas se están utilizando como viviendas de uso turístico.
2. Durante la Junta nos aseguraremos de que se trata el punto y que el secretario de la Junta tiene orden expresa de incluirlo en el acta.
3. Tras la Junta. Verificar que el punto y denominación de la/s vivienda/s se ha incluido en el acta. En caso necesario se puede impugnar el acta de la junta para lo que se dispone de un mes desde la fecha de su celebración.

Solicitar una copia del acta si no se ha recibido.



- **Inclusión en los estatutos de la Comunidad una prohibición de uso como vivienda de uso turístico.** Como ya se ha indicado el cambio de los estatutos de la Comunidad para prohibir un cambio de uso debe ser aprobado por todos los integrantes de la Junta de Propietarios. Esto es muy difícil de conseguir en la práctica por el derecho de veto que puede ejercer un solo propietario.

Si bien se pueden elegir diferentes fórmulas para limitar este cambio de uso, a continuación, se exponen dos posibles:

- Prohibición específica del cambio de uso a vivienda de uso turístico:  
*"Quedará prohibido destinar los departamentos para uso como vivienda de uso turístico, de hospedaje o cualquier otro uso equivalente, bien sea de forma ocasional, temporal o continua."*
- Establecer un requisito de previa autorización como por ejemplo:  
*"Para poder destinar los departamentos a cualquier otro uso o destino diferente del uso residencial, además de las autorizaciones administrativas pertinentes, será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios autorizando dicho cambio".*
- **Denuncia ante las Administraciones.** Además de las acciones de régimen interno tanto propietarios/as individuales como el/la Presidente/a pueden denuncia la actividad ejercida a los diferentes Administraciones involucradas, y que figuran detalladas en este documento.
  - Comunicación a la Agencia Tributaria de la actividad.
  - Denuncia ante la Dirección de Turismo de la Comunidad de Madrid si la VUT no está inscrita o incumple la normativa vigente.
  - Denuncia al Ayuntamiento vía urbanística
  - Denuncia al Ayuntamiento vía Agencia de Actividad
  - Denuncia a la Delegación de Gobierno
  - Queja al Defensor del Pueblo si alguna de las Administraciones no actúa.
- **Demanda civil.** El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal es una herramienta muy potente frente a los/as propietarios/as de la vivienda de uso turístico que, bien utilizada, puede dar grandes resultados.

El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal abre una vía para que los propietarios puedan requerir al propietario de la vivienda de uso turístico para que cese en su actividad. A veces, ya el ejercicio del requerimiento es exitoso y el propietario cesa.

Si no lo hace, la comunidad de propietarios puede llevar a juicio al propietario. Es engorroso y cuesta dinero pero merece la pena: si ganáis, el juez puede precintar la vivienda por un máximo de 3 años, además de condenar al propietario a pagar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. Lo normal será que le condenen en costas, así que al final el abogado también sale gratis.

Activar el 7.2 LPH permite prohibir tres tipos de actividades distintas (aunque obviamente, puede acumularse las causas de prohibición):

- Ilícitas. El concepto de “ilícito” es muy amplio y puede amparar cualquier irregularidad, por ejemplo, que el piso no esté registrado en la Comunidad de Madrid, que el propietario no esté dando parte a la policía de las personas que entran, que la actividad de hospedaje es contraria a las normas urbanísticas del Ayuntamiento, etc.

Prohibidas en los Estatutos de la Comunidad: en principio, esto podría llevarnos a la necesidad de cambiar estatutos, con la unanimidad que ello exige y el posible veto de un solo propietario. Pero ¡ojo!, ya hay sentencias que interpretan que, si la finca es residencial, está prohibida la actividad de hospedaje. Esto es importante, porque algunos jueces, con buen criterio, empiezan a entender que no hace falta una prohibición expresa de alquiler turístico que figure como tal en los estatutos, sino que esa prohibición puede venir dada por una calificación de residencial.

- Dañosas para la comunidad: este es el concepto en el que más fácilmente podemos encajar esta actividad. Las primeras sentencias dijeron que la actividad turística no era dañosa por sí mismas, pero de esto hace tiempo y ahora, con la proliferación de estos pisos en comunidades de vecinos se está creando un clima de rechazo. Cada vez es mayor la sensibilidad de los jueces a considerar que la actividad de hospedaje es dañosa para la comunidad. Si partimos de la base de que un portal de un edificio residencial no es la recepción de un hotel hay razones para argumentarlo:

- Provoca trasiego de gente a deshoras (ruido).
- Realiza un uso inadecuado de los espacios comunes, ascensor, maletas en el portal.
- Turismo de borrachera, gente tocando los telefonillos equivocados...
- Plantea problemas para la seguridad, (por el hecho de que empiece a haber copias de las llaves del portal por doquier), personas desconocidas y no identificadas con acceso a zonas comunes, sin que nadie se haga responsable.
- Molestias para los vecinos: los usos y hábitos (horarios de los turistas no coinciden con los de los residentes habituales).
- Deterioro de la convivencia vecinal: es muy frecuente que las personas mayores se sientan indefensas, asustadas, y cada vez más solas si cada día se encuentran personas diferentes en el portal o en la escalera. Es humano que queramos envejecer al lado de personas que nos conocen y a las que conocemos y que nos pueden caer mejor o peor, pero sabemos quiénes son y a las podemos pedir o brindar ayuda en un momento determinado.

¿Cómo se hace? Pregunta al administrador de tu comunidad sobre cómo activar el 7.2, que sabrá cómo hacerlo.

Este procedimiento puede llevar a que el propietario cese y, si no cesa, a una demanda. Para poder proceder a la demanda será necesario que se autorice al presidente/a de forma expresa para iniciar acciones judiciales, para ello se recomienda incluir un acuerdo en ese sentido y evitar así tener que convocar una nueva junta. El acuerdo debe ser aprobado por mayoría simple. El texto del acuerdo puede ser como sigue:

*"Se acuerda por todos (puede haber algún voto en contra) los reunidos dar plenos poderes de pleitos al Presidente/a de la Comunidad de Propietarios para designar abogados y procuradores que interpongan las acciones judiciales pertinentes en el supuesto que se siga manteniendo la actividad denunciada en el piso \_\_\_\_ (indicar el piso)".*

- **Otras acciones.** Además de las acciones indicadas anteriormente se pueden realizar otras acciones como la colocación de carteles informativos para los usuarios sobre la falta de autorización de la actividad o de incumplimiento de la normativa.

### 3.7. Acciones civiles

También cabe el ejercicio de acciones civiles, que pueden ser ejercitadas por la comunidad de propietarios (ya se ha hecho referencia a esta posibilidad, que tiene cabida en el artículo 7.2 de la ley de propiedad horizontal), pero también a título individual, por cada uno de los propietarios afectados.

A diferencia de las medidas anteriores, que tienen una naturaleza administrativa, las acciones civiles persiguen el resarcimiento a los particulares de los perjuicios ocasionados con la actividad ilegal.

Ya hay alguna sentencia que reconoce a los propietarios afectados el derecho a obtener indemnización por los daños y perjuicios derivados de esta clase de actividad de hospedaje temporal, que inciden muy directamente en la vida en común y en el uso residencial de la finca.

Aquí es conveniente acreditar dos cosas: la primera que ha existido una actividad ilícita (y para eso es necesario haber presentado denuncias y acreditarlo) y la segunda es que se ha producido efectivamente un daño. Los daños pueden ser de naturaleza moral o psíquica, es decir que se puede pedir indemnización por el estrés sufrido como consecuencia del continuo trasiego, ruido, borracheras, gente desconocida en las zonas comunes de la comunidad.

Este procedimiento puede utilizarse de manera independiente y por cualquiera de los particulares afectados. Ahora bien, si la comunidad de propietarios hace uso de la posibilidad prevista en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, será preferible hacer uso de dicha vía porque en ella también se puede pedir además de la cesación la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por los demás vecinos.

La ley de enjuiciamiento civil permite actuar sin abogado y procurador cuando el importe de la reclamado no exceda de 2000 €. Y tampoco hay que pagar costas de ninguna clase. Es decir, se trata de un procedimiento muy barato Y de una simplicidad extraordinaria.

En Internet hay un formulario de demanda por daños y perjuicios. Lo importante es acreditar la relación causa efecto, es decir que uno ha sufrido daños (molestias, ruidos estrés). Como consecuencia del incumplimiento reiterado de una persona de las obligaciones administrativas y por el abuso que ha hecho de su propiedad, convirtiéndola en una actividad de hospedaje ilegal.

En este enlace tenéis una guía sobre este procedimiento que ha elaborado el Consejo General del poder judicial

<http://www.poderjudicial.es/stfls/CGPJ/ATENCIÓN%20CIUDADANA/FICHERO/20160922%20Gu%C3%ADa%20sobre%20el%20Juicio%20Verbal.pdf>

#### **4. Seguimiento**

Todas las denuncias interpuestas, salvo comunicación realizada a la Agencia Tributaria, requiere que se realice un seguimiento de las mismas, verificando los plazos de respuesta y respuestas aportadas.

Esta labor puede ser larga y tediosa, por eso las AA.VV. podemos apoyarte, así como es lo referente a plantear contestaciones y recursos.

## 5. Comentarios finales

Hemos de dejar bien claro que las Asociaciones de Vecin@s del Distrito Centro de Madrid no estamos en contra ni del ocio, ni del comercio, ni del turismo, son actividades que se han desarrollado de forma normal y tradicional en nuestros barrios.

No obstante, el nivel de concentración que están adquiriendo estas actividades en nuestros barrios debido a distintas razones, están contribuyendo a expulsar a los residentes que han colaborado con sus inversiones y su actividad a mantener y recuperar el centro de Madrid.

Por ello, nos posicionamos en defensa de la supervivencia del uso residencial de los barrios del Distrito Centro de Madrid y de preservar la normal convivencia entre los vecin@s en sus edificios. Nos negamos a que la vida en nuestros edificios sea alterada por la instalación de alojamientos tipo "viviendas de uso turístico" (VUT).

Ante todo, no desesperes, recuerda que no estás sol@.

Si esta guía ha llegado a tus manos es que somos much@s los que queremos una ciudad mejor, recuperar nuestros barrios, poder vivir dignamente, porque tenemos Derecho a la Ciudad. Pero a veces los derechos no nos vienen dados y somos nosotr@s quienes tenemos que conquistarlos.

Recuerda lo que dijo el poeta Rilke: **nada que sea fácil merece la pena, y que algo sea difícil debe ser una razón más para que lo intentemos.**

¡¡¡¡Ánimo!!!!

Este documento ha sido elaborado por las Asociaciones de Vecin@s de Madrid Centro y no olvides que estamos para ayudarte, cualquier consulta no dudes contactar con la Asociación de tu barrio:

<b>A.V. Austrias (Ópera-Austrias)</b>	<a href="mailto:avaustrias@gmail.com">avaustrias@gmail.com</a>
<b>A.V. Barrio de Justicia</b>	<a href="mailto:barriojusticia@gmail.com">barriojusticia@gmail.com</a>
<b>A.V. Barrio de las Letras</b>	<a href="mailto:juancarlosmora3@yahoo.es">juancarlosmora3@yahoo.es</a>
<b>A.V. Centro - Latina (AVECLA)</b>	<a href="mailto:info@avecla.es">info@avecla.es</a>
<b>A.V. Chueca</b>	<a href="mailto:avchueca@gmail.com">avchueca@gmail.com</a>
<b>A.V. La Corrala</b>	<a href="mailto:lacorrala@telefonica.net">lacorrala@telefonica.net</a>
<b>A.V. Las Cavas y Costanillas</b>	<a href="mailto:asociacionvecinoscavas@gmail.com">asociacionvecinoscavas@gmail.com</a>
<b>A.V. Sol – Letras</b>	<a href="mailto:aavv.solybarriodelasletras@gmail.com">aavv.solybarriodelasletras@gmail.com</a>
<b>A.V. Universidad (ACIBU)</b>	<a href="mailto:acibu.recuperarelcentro@gmail.com">acibu.recuperarelcentro@gmail.com</a>

Para cualquier consulta o sugerencia dirígete a [stopviviendaturistica@gmail.com](mailto:stopviviendaturistica@gmail.com)

También puedes encontrar información en nuestro blog [www.stopviviendaturistica.org](http://www.stopviviendaturistica.org)

## **ANEXOS. Modelos de comunicación o denuncia**

- I. MODELO DE DENUNCIA DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO
- II. MODELO DE DENUNCIA DE ACTIVIDAD ANTE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID - AGENCIA DE GESTIÓN DE ACTIVIDADES (AGLA)
- III. MODELO DE DENUNCIA URBANÍSTICA ANTE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID - JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRO
- IV. MODELO DE DENUNCIA ANTE LA DELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE MADRID
- V. MODELO DE DENUNCIA ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO

**MODELO DE DENUNCIA DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO**

**COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

D/Dª....., mayor de edad, con DNI ....., titular del, y residente en el piso ..... del nº.....de la Calle..... de Madrid, actuando en nombre propio (o en su calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios del nº..... de la Calle..... de Madrid, tal y como se acredita en el anexo 1), y en ejercicio de la acción pública urbanística

**EXPONGO**

Que la vivienda cuyos datos figuran a continuación:

Propietario/a:.....
Domicilio:.....
Referencia catastral:.....

se está destinando a uso turístico como "vivienda de uso turístico" sin cumplir los requisitos legales, como se puede comprobar en los siguientes anuncios:

- Pegar los enlaces a los anuncios (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...) con su número de referencia.
- Así mismo, como comprobante y ratificación del propietario de estar utilizando la vivienda como "vivienda de uso turístico" se adjunta acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como "vivienda de uso turístico" al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral.....  
*(Incluir copia del acta)*
- Adjuntar otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc., en caso de disponer de ellas.

Además, no consta que dicha vivienda cumpla con las condiciones que la normativa urbanística del Ayuntamiento de Madrid no dispone de la requerida licencia para ejercicio de la actividad, ni me consta que cumpla con la obligación de comunicación de datos a los Cuerpos de Seguridad del Estado.

Se trata, por tanto, de una actividad que no cumple con los requisitos exigidos en el Decreto 79/2014 de la CAM, ni existe **placa** identificativa a la puerta del establecimiento, ni tampoco tengo constancia de que la vivienda se encuentre debidamente **registrada** en el Registro de Empresas Turísticas como "vivienda de uso turístico".

La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid tipifica, como **infracción muy grave**, "la oferta, prestación de servicios y la realización de actividades, sin haber presentado la declaración responsable, exigida por la normativa turística".

Visto lo cual,

**SOLICITO** de esa Dirección General:

Que por los hechos descritos se sigan las correspondientes actuaciones sancionadoras al amparo de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

Que se me informe del resultado del expediente y se me considere parte interesada en el mismo, a fin de poder formular alegaciones, interponer los recursos que correspondan y, en su caso, informar a la Comunidad de Propietarios o ejercer las acciones civiles que correspondan.



Que se tenga por interesado directo en esta solicitud y en los expedientes que se deriven de la misma, a efectos de comunicación de la totalidad de las incidencias que en los mismos se produzcan a fin de poder formular alegaciones, interponer los recursos que correspondan y, en su caso, informar a la Comunidad de Propietarios o ejercer las acciones civiles que correspondan, tanto a mí mismo como a la Asociación de Vecinos ..... con dirección postal....., CIF..... y correo electrónico.....

Madrid a día..... del mes de..... del año .....

Firmado .....

-----  
ANEXO (En todos los casos)

Documentación acreditativa del uso real como Vivienda de Uso Turístico de las viviendas denunciadas.

- Indicar las páginas web donde se realiza publicidad de la vivienda de uso turístico con su número de referencia (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...)
- Así mismo, como comprobante y ratificación del propietario de estar utilizando la vivienda como "vivienda de uso turístico" se adjunta acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como "vivienda de uso turístico" al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral.....  
*(Incluir copia del acta)*
- Adjuntar otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc., en caso de disponer de ellas.

**MODELO DE DENUNCIA DE ACTIVIDAD ANTE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID -  
AGENCIA DE GESTIÓN DE ACTIVIDADES (AGLA)**

**AYUNTAMIENTO DE MADRID  
AGENCIA DE GESTIÓN DE ACTIVIDADES (AGLA)**

D/D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con DNI ....., titular del, y residente en el, piso ..... del nº.....de la Calle..... de Madrid, actuando en nombre propio (o en su calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios del nº..... de la Calle..... de Madrid, tal y como se acredita en el anexo 1)

**EXPONGO**

Que la vivienda cuyos datos figuran a continuación se está destinando a "vivienda uso turístico" de una manera presuntamente ilegal.

Datos del inmueble denunciado:

Propietaria: .....
Domicilio: .....
Referencia catastral: .....

Y que se acredita está ejerciendo esta actividad mediante la siguiente documentación:

- Como información complementaria se indican a continuación las páginas web donde se realiza publicidad de la vivienda de uso turístico con su número de referencia: Pegar aquí los enlaces a los anuncios (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...)
- Así mismo, como comprobante y ratificación del propietario de estar utilizando la vivienda como "vivienda de uso turístico" se adjunta acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como "vivienda de uso turístico" al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral.....  
*(Incluir copia del acta)*
- Adjuntar otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc., en caso de disponer de ellas.

Que, consultado el Sistema de Información Geográfica de Urbanismo, no figura que dispongan de ninguna licencia para la actividad que desarrolla.

Que según informe del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda de febrero de 2015, citado en informe del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de 2016 y en el Análisis del Impacto de las Viviendas de Uso turístico en el Distrito Centro de la Junta Municipal del Distrito Centro de 2017, la modalidad de alojamiento turístico en viviendas de uso turístico, definidas por el Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuadra dentro del PGOUM-97 en el uso de Terciario Hospedaje, debiendo cumplir las condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las NN.UU. del PGOUM-97 y los requisitos técnicos establecidos en la legislación sectorial de aplicación. Igualmente señala que las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, como es el caso, supondría dotarlas del carácter de alojamiento turístico y, por tanto, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un cambio de uso, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios terciarios, clase hospedaje. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de impacto en el entorno y de seguridad de incendios.

Por todo lo anterior

### SOLICITO

Que se inicie Expediente de Denuncia de la vivienda de uso turístico situada en la calle....., piso....., puerta....., comprobando los servicios técnicos municipales la veracidad de lo expuesto en el presente escrito, girando visita de inspección a la vivienda si fuese necesario, solicitando a la propiedad la documentación que sea necesaria y consultando las páginas web públicas donde se comercializa.

Que como resultado de la tramitación de dicho expediente y ante la inexistencia del obligado cambio de uso de la vivienda turística y su correspondiente licencia de actividad, así como de la imposibilidad de obtenerlos, se proceda a comunicar a la propiedad su deber de cesar en la actividad que vienen desarrollando, así como las sanciones y demás medidas que correspondan y que le serán de aplicación de no atender al requerimiento, y con el objeto último de hacer efectivo su cierre, restituyendo así la legalidad urbanística.

Que se tenga por interesado directo en esta solicitud y en los expedientes que se deriven de la misma, a efectos de comunicación de la totalidad de las incidencias que en los mismos se produzcan a fin de poder formular alegaciones, interponer los recursos que correspondan y, en su caso, informar a la Comunidad de Propietarios o ejercer las acciones civiles que correspondan, tanto a mí mismo como a la Asociación de Vecinos ..... con dirección postal....., CIF..... y correo electrónico.....

Madrid a día ..... del mes ..... del año .....

Firmado. ....

-----

ANEXO (En todos los casos)

Documentación acreditativa del uso real como Vivienda de Uso Turístico de las viviendas denunciadas.

- Indicar las páginas web donde se realiza publicidad de la vivienda de uso turístico con su número de referencia (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...)
- Así mismo, como comprobante y ratificación del propietario de estar utilizando la vivienda como "vivienda de uso turístico" se adjunta acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como "vivienda de uso turístico" al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral.....  
*(Incluir copia del acta)*
- Adjuntar otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc., en caso de disponer de ellas.

**MODELO DE DENUNCIA URBANÍSTICA ANTE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID -  
JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRO**

**AYUNTAMIENTO DE MADRID  
ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN  
DISCIPLINA URBANÍSTICA Y CONTROL DE LA EDIFICACIÓN**

SOLICITUD DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA EN APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 193, 194 Y CONCORDANTES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA CAM, CON MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DE LOS ACTOS DE USO, AL CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A TERCIARIO DE HOSPEDAJE EN SU CATEGORÍA DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (... UNIDADES), LLEVADO A CABO SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA MUNICIPAL POR ..... EN LOS(EL) PISO(S)..... DEL EDIFICIO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL DEL N° ...DE LA CALLE..... DEL DISTRITO CENTRO DE MADRID.

D/D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con DNI ....., titular del, y residente en el, piso ..... del n°.....de la Calle..... de Madrid, actuando en nombre propio (o en su calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios del n°..... de la Calle..... de Madrid, tal y como se acredita en el anexo 1), y en ejercicio de la acción pública urbanística  
EXPONGO

Que según se deduce de la documentación aportada como Anexo, que forma parte indisoluble y sustancial de la presente solicitud, la transformación de los usos residenciales de piso.....de la planta..... situado en el n° ..... de la C/.....del Distrito Centro de Madrid, llevada a cabo por su propietario/a D/Dña..... y por su gestor..... a partir de .....(año aproximado de inicio de la actividad de VUT), a su actual uso y actividad terciaria de hospedaje en su categoría de vivienda de uso turístico, incumple frontalmente (además de la obvia omisión de la solicitud de la correspondiente licencia municipal: artículos 151 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, artículo 8 del RDL 2/2008, y artículo 2.1.1 de las NU del PGOUM97), el siguiente precepto aplicables de las NN.UU. del PGOUM97:

- Art 8.1.30 relativo a la obligación de acceso independiente a la c/.....

También incumple los objetivos específicos y expresos del PGOUM97 para la consecución del objetivo general de mantenimiento del equilibrio residencial-terciario en el Centro Histórico. y, en base a esta situación y en aplicación de los artículos 5.e) y f), y 62 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 193 y 194 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM,

**SOLICITO**

Que se incoe expediente de disciplina urbanística a la referida transformación de los usos residenciales de los pisos.....del n° ..... de la Calle....., llevada a cabo por su propietario ..... y por su gestor..... a partir de ....., a su actual uso y actividad terciaria de hospedaje en su categoría de vivienda de uso turístico, sin la preceptiva licencia municipal y en infracción total y frontal de los preceptos del PGOUM97 aplicables al n°.....de la calle ..... que garantizan el derecho constitucional de esta parte, consagrado en el artículo 47 de la Constitución, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, procediendo como medida cautelar inmediata a la suspensión de esta actividad tal y como establece el artículo 193 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y como medida de fondo a la apertura y tramitación de los correspondientes expedientes de disciplina urbanística, y, en su caso, sancionador.

Que se tenga por interesado directo en esta solicitud y en los expedientes que se deriven de la misma, a efectos de comunicación de la totalidad de las incidencias que en los mismos se produzcan a fin de poder formular alegaciones, interponer los recursos que correspondan y, en su caso, informar a la Comunidad de Propietarios o ejercer las acciones civiles que correspondan, tanto a mí mismo como a la Asociación de Vecinos ..... con dirección postal....., CIF..... y correo electrónico.....

Madrid a día..... del mes de..... del año .....

Firmado .....

-----

ANEXO (En todos los casos)

Documentación acreditativa del uso real como Vivienda de Uso Turístico de las viviendas denunciadas.

- Indicar las páginas web donde se realiza publicidad de la vivienda de uso turístico con su número de referencia (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...)
- Si se dispone, adjuntar acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como vivienda de uso turístico al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral..... (Incluir copia del acta)
- Además, en caso de disponer de ellas incluir otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc.

## MODELO DE DENUNCIA ANTE LA DELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE MADRID

### DELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE MADRID

#### DENUNCIA

D/D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con DNI ....., titular del, y residente en piso ..... del nº.....de la Calle..... de Madrid, actuando en nombre propio (o en su calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios del nº..... de la Calle..... de Madrid, tal y como se acredita en el anexo 1)

#### EXPONGO

Que la vivienda cuyos datos figuran a continuación se está destinando a uso turístico de una manera presumiblemente ilegal, desarrollada al margen de todo control administrativo y sin informar a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado de las personas que entran y salen de la casa, tal y como exige la ley.

Datos del inmueble denunciado:

Propietario: .....
Domicilio:.....
Referencia catastral: .....

Como acreditación de que dicha vivienda está ejerciendo esta actividad se incluye a continuación prueba de dicho ejercicio:

- Como información complementaria se indican a continuación las páginas web donde se realiza publicidad de la vivienda de uso turístico con su número de referencia: Pegar aquí los enlaces a los anuncios (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...)
- Así mismo, como comprobante y ratificación del propietario de estar utilizando la vivienda como "vivienda de uso turístico" se adjunta acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como "vivienda de uso turístico" al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral.....  
*(Incluir copia del acta)*
- Adjuntar otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc., en caso de disponer de ellas.

La Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana (BOE núm. 77, de 31 de marzo, establece, en su artículo 25.1 que "las personas físicas o jurídicas que ejerzan actividades relevantes para la seguridad ciudadana, como las de hospedaje quedarán sujetas a las obligaciones de registro documental e información en los términos que establezcan las disposiciones aplicables". La omisión de esa obligación constituye una infracción leve tipificada en el artículo 37.9 de la LOSC. Con respecto a los criterios para la agravación de la sanción, esta parte denunciante entiende que concurren los siguientes criterios previstos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 29.3:

***Intencionalidad***, puesto que es obvio que el propietario está omitiendo el dar parte a las Fuerzas de Seguridad de las personas que se hospedan en su negocio con el ánimo de desarrollar esta actividad de manera clandestina, ajena a todo control administrativo, sea del tipo que sea. Un indicio de esta deliberada voluntad de ocultación es la omisión de todo distintivo en la puerta, tal y como exige la normativa turística (el Decreto 79/2014, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid), con el que tampoco cumple. Otro indicio de este ánimo de ocultar lo constituye el hecho de que el anuncio no indica la ubicación exacta del inmueble, y quienes se hospedan en él solo pueden conocerlo una vez que han pagado.

**Continuidad o persistencia en la conducta infractora**, al menos tal conducta infractora lleva desarrollándose de manera continuada durante todo el período de prescripción de la infracción, que es de seis meses, y no se trata de un hecho puntual o aislado.

**Perjuicios**: tal falta de control está poniendo en peligro a los demás residentes de la finca. En el establecimiento clandestino objeto de la presente denuncia se están alojando personas desconocidas, y debido al incumplimiento de las obligaciones que le impone la LOSC (artículo 25.1) se está generando un riesgo a la seguridad del Estado.

### SOLICITO

El ejercicio de la competencia sancionadora que esa Delegación del Gobierno tiene encomendada a tenor del artículo 32.1.c) de la LOSC, siguiendo contra el propietario el procedimiento sancionador que corresponda al amparo de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.

Que se tenga por interesado directo en esta solicitud y en los expedientes que se deriven de la misma, a efectos de comunicación de la totalidad de las incidencias que en los mismos se produzcan a fin de poder formular alegaciones, interponer los recursos que correspondan y, en su caso, informar a la Comunidad de Propietarios o ejercer las acciones civiles que correspondan, tanto a mí mismo como a la Asociación de Vecinos ..... con dirección postal....., CIF..... y correo electrónico.....

Madrid a día..... del mes de..... del año .....

Firmado .....

-----

#### ANEXO 2 (en todos los casos)

- Indicar las páginas web donde se realiza publicidad de la vivienda de uso turístico con su número de referencia (Airbnb, Homeaway, Niumba, Wimdu...)
- Si se dispone, adjuntar acta de la Junta de Comunidad de Propietarios del día ..... en la cual la Junta de Propietarios acuerda denegar la autorización para el uso de dicha vivienda como vivienda de uso turístico al piso..... puerta-..... propiedad de D./Dña..... con Referencia Catastral..... (Incluir copia del acta)
- Además, en caso de disponer de ellas incluir otras pruebas del ejercicio de la actividad, como denuncias a la policía nacional/municipal, etc.

## **MODELO DE DENUNCIA ANTE EL DEFENSOR DEL PUEBLO**

### **DELEGACIÓN DEL GOBIERNO DE MADRID**

#### **DENUNCIA**

D/D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con DNI ....., titular del, y residente en el, piso ..... del nº..... de la Calle..... de Madrid, actuando en nombre propio

**Ante este Alto Comisionado me dirijo y como mejor proceda en derecho, DIGO: Que presento queja por la vulneración de derechos fundamentales motivada en lo siguiente:**

El fomento de las administraciones públicas de un modelo de turismo no sostenible, ignorando los derechos fundamentales de los habitantes de Madrid, permitiendo sistemáticamente incumplimientos de la legislación y promoviendo normas que protegen y priorizan a los turistas vulnerando los derechos de los vecinos. Se produce una invasión de alojamientos turísticos dentro de espacios de vivienda residencial, una proliferación desproporcionada de hoteles, bares y terrazas que convierten el centro de Madrid en un espacio comercial que no permite el desarrollo de una vida familiar normal y en una ciudad “sólo” para turistas, que expulsa a los vecinos y permite la destrucción del patrimonio de todos: “las señas de identidad de nuestra ciudad”.

**Derecho a la inviolabilidad del domicilio y a la privacidad en el marco de la vida privada y familiar. Derecho al disfrute de su domicilio y al descanso: El derecho al disfrute de nuestro hogar está siendo agredido.**

Los residentes del centro soportan en sus viviendas elevada contaminación acústica de la calle (bares, botellones, música callejera etc.). Esto se traslada ahora a nuestro espacio más privado con las viviendas de uso turístico, que generan problemas graves de convivencia en los edificios, afectando a la vida familiar y al disfrute del domicilio. El turismo tiene objetivos de diversión y horarios que no son compatibles con los del desarrollo de una vida laboral y familiar. Permitiendo los pisos turísticos y dejando “la carga de la prueba” de que generan molestias (¡que son evidentes!) en manos de los vecinos, se está invirtiendo la responsabilidad y la protección del ciudadano.

El derecho al disfrute de la vivienda es un derecho fundamental, situándose en un rango mayor de protección que el derecho a la libertad de empresa. El Tribunal Constitucional declaró que la propiedad vinculada a la vida privada y familiar, a la dignidad humana, debe protegerse de manera especial. En este caso es evidente que existen alternativas a la actividad turística ya que es posible un rendimiento económico con el alquiler para uso de vivienda o con la aprobación unánime de los propietarios del edificio para un cambio de uso de residencial a mixto o terciario.

**Derecho al respeto a la propiedad privada. Se ataca el derecho de propiedad de los vecinos que han comprado sus viviendas en edificios residenciales,** que se ven transformados sin nuestra autorización en espacios de alojamiento turístico y diversión. Se impone una servidumbre de dominio a los demás propietarios que no están de acuerdo con un cambio de uso. Ese cambio de uso supone un paso más en una transformación que contraviene en muchos casos el ordenamiento urbanístico y, muy especialmente, en lo que se refiere al Distrito Centro de Madrid.

**SOLICITA:** Inste al Gobierno Central, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid a la priorización de los derechos fundamentales de los vecinos de Madrid. Especialmente en el desarrollo de normativa referente a la vivienda de uso turístico en espacio residencial y en la diligencia de inspección de denuncias de los vecinos.

Firmado .....