

# En Madrid ya son tres las condiciones impuestas a los alojamientos turísticos que se anulan por los Tribunales

## Blanca Lozano

Catedrática de Derecho Administrativo  
Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

## Ana López Muiña

Socia del Área de Administrativo y Regulatorio

---

*La STS de 10 de diciembre de 2018 ha anulado parcialmente el Decreto 79/2014, eliminando, para las viviendas de uso turístico la exigencia de visado por colegio profesional de los planos de la vivienda y el requisito de la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.*

El Decreto 79/2014, de 10 de julio, regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Por viviendas de uso turístico se entienden los pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, se comercializan y promocionan en canales de oferta turística, para ser cedidos por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

A diferencia de los apartamentos turísticos, para los que se requiere que estén compuestos, como mínimo, por cuatro unidades de alojamiento y que se alojen en la totalidad de un edificio o en una parte independizada del mismo, las viviendas de uso turístico pueden alquilarse de forma aislada por sus propietarios previa presentación de una declaración responsable de inicio de actividad, debiendo cumplir las condiciones que impone el Decreto.

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

Tres de las condiciones impuestas por el Decreto fueron recurridas ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, cuya Sentencia de 31 de mayo de 2016 (rec. n.º 1165/2014) anuló una de ellas: la imposibilidad de contratarlos por un periodo inferior a cinco días que establecía su art. 17.3. Pues bien, recurrida en casación la desestimación parcial del recurso, ahora la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018 (rec. 2347/2016) ha venido a anular las otras dos condiciones que habían sido objeto de recurso:

- a) La necesidad de que el plano de la vivienda firmado por técnico competente esté «visado por el colegio profesional correspondiente» del último inciso del art. 17.1. El Tribunal Supremo no cuestiona la necesidad de disponer de un plano firmado por técnico competente, que considera un requisito adecuado para que la Administración pueda ejercer su labor de inspección y control, pero sí la exigencia de visado colegial con carácter obligatorio. Teniendo en cuenta que nuestro ordenamiento prevé esta exigencia de forma restrictiva y que este caso no resulta incardinable en ninguno de los que enumera el Real Decreto 1000/2010, sobre visado colegial obligatorio, tal exigencia se considera que no supera el test de necesidad y proporcionalidad que impone la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- b) La necesidad de que conste en toda forma de publicidad el número de referencia de la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas que resulta de su art. 17.5. La Sentencia considera que esta exigencia no supera tampoco el test de necesidad y proporcionalidad que impone la Ley 17/2009 y anula el precepto.

Tras esta Sentencia, las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid quedan sometidas a la necesidad de disponer de un plano de vivienda visado por técnico competente, de la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación, y al cumplimiento de los requisitos mínimos y condiciones de la vivienda que estipulan los artículos 18 a 20 del Decreto.