

¿Cuáles son las modalidades de empresas turísticas?

Conforme al art. 11 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo la Comunidad de Madrid, se consideran empresas turísticas:

- a) Las de Alojamiento.
- b) Las de intermediación.
- c) Las de restauración.
- d) Las de información.
- e) Las actividades turísticas complementarias.

¿Cuáles son las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento?

Se entiende por actividad turística de alojamiento la ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público, mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal con o sin prestación de servicios complementarios. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ley, las actividades de alojamiento que tengan fines institucionales, sociales, asistenciales, laborales, o se desarrollen en el marco de programas de la Administración dirigidos a la infancia y a la juventud.(art.24 Ley 1/1999, de 12 de marzo)

Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán bajo alguna de las siguientes modalidades: (art.25 Ley 1/1999, de 12 de marzo)

- a) Establecimientos hoteleros desarrollados en el Decreto 159/2003, de 10 de julio.
- b) Apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico desarrollados en el Decreto 79/2014, de 10 de julio.
- c) Campamentos de turismo, regulados en el Decreto 3/1993, de 28 de enero.
- d) Establecimientos de turismo rural, decreto 117/2005, de 20 de octubre.
- e) Hosterías, decreto 65/2013, de 1 de agosto.

f) Cualesquiera otra que reglamentariamente se determine.

¿Cuáles son las modalidades de establecimientos turísticos de restauración?(art.33 y 34 Ley 1/1999)

Se considera actividad de restauración, sujeta a la competencia turística de la Comunidad de Madrid, la ejercida en aquellos establecimientos abiertos al público que se dedican a servir profesional y habitualmente, de modo permanente o temporal, mediante precio, comidas y/o bebidas, preferentemente para su consumo en el mismo local, conforme al art. 33.1 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 8/2009, de 21 de Diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de apoyo a la empresa madrileña.

Todos los establecimientos de restauración sujetos a esta definición, tienen que tener hojas de reclamaciones de Turismo, haber presentado Declaración responsable de inicio de actividad, y tener expuesta lista de precios. En cuanto al importe mínimo, coste de cancelación y plazos sobre las reservas tendrán que ajustarse al principio de acuerdo mutuo entre partes.

Modalidades de establecimiento de restauración:

- a) Restaurantes.
- b) Cafeterías.
- c) Bares y similares.
- d) Establecimientos de elaboración de comidas para su consumo fuera de los mismos.

¿El turismo activo está regulado?

El turismo activo no ha sido desarrollado reglamentariamente por lo que no hay registro de empresas que se dediquen a ello en la Comunidad de Madrid.

¿Qué es una declaración responsable?

Conforme al artículo 21 de *Ley 1/1999, de 12 de marzo*:

“1. Los establecimientos turísticos, cualesquiera que sean su modalidad y categoría están obligados a comunicar a la Dirección General competente en

materia de turismo, el inicio de su actividad, o cualquier modificación que afecte a la declaración inicial, a través de una declaración responsable.

2. A dichos efectos se entiende por declaración responsable el **documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad.**

3. La Dirección General competente en materia de turismo efectuará, en cualquier momento, la comprobación del contenido de la declaración responsable.

4. La falsedad comprobada del contenido de la declaración responsable se sancionará conforme a lo dispuesto en el título IV de la presente Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil que de tal hecho se pudiese derivar”

¿Existe la obligación de sellar la lista de precios?

Por Ley 8/2009, de 21 de Diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, que modifica la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, “se simplifican los procedimientos administrativos eliminando tanto los trámites innecesarios como los documentos prescindibles o duplicados, (...)”, en virtud de la nueva letra g) del apartado 1 del artículo 4 de la Ley.

En este sentido, **se elimina el sellado de precios** exigiéndose, a tenor del artículo 21 *Declaración responsable* únicamente para el inicio de actividad o cambio de titular de los establecimientos turísticos.

Si está inscrito el establecimiento en el Registro de Empresas Turísticas y no hay ningún cambio respecto a lo registrado, cumpliendo lo dispuesto en la normativa turística exigible, **únicamente debe colocar en lugar visible la lista de precios actualizada, sin estar sellada por la Dir. Gral. de Turismo, para que esté expuesta al público.**

Si no está inscrito el establecimiento, además de la lista expuesta al público, debe presentarnos la Declaración responsable que se adjunta.

¿Cómo se descargan las hojas de reclamaciones y el cartel?.

1. Las hojas de reclamaciones y el cartel no pueden cederse a otras empresas o establecimientos turísticos. Tienen carácter personal e intransferible.
2. Las empresas y establecimientos turísticos pueden descargarse directamente las hojas de reclamaciones y el cartel en internet, a través de la siguiente enlace:

<http://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/hojas-reclamaciones-reclamaciones-turisticas>

3. A partir del 1 de Agosto de 2017 sólo estarán disponibles en la página web las hojas y el cartel de existencia de hojas de reclamaciones.

¿Cómo se solicita el informe previo?

"Los interesados podrán solicitar a la Dirección General de Turismo la emisión de un informe previo sobre la clasificación turística que podría corresponder al establecimiento.

A dicha solicitud se acompañará proyecto de las características e instalaciones del futuro establecimiento y, en su caso, informe municipal en lo que afecte a sus propias competencias.

El **informe previo** que se emita se considera como una **apreciación inicial de obtención voluntaria, no vinculante**, con carácter exclusivamente indicativo, que únicamente coincidirá con la clasificación turística final, cuando resulte acreditado que las características e instalaciones contempladas en el proyecto coinciden con las del establecimiento, una vez concluido.

El plazo máximo de emisión será de dos meses".

¿Cuál es la diferencia entre Hostal y Pensión?.

Viene recogida en el art.26.2 de la *Ley 1/1999, de 12 de marzo*, "cuando las pensiones tengan más de 20 plazas y un mínimo de 10 habitaciones podrán denominarse Hostales".

Camas supletorias en hoteles.

A solicitud del titular del establecimiento la Dirección General de Turismo podrá autorizar la instalación eventual de una o dos camas supletorias como máximo, siempre y cuando la habitación para la cual se solicita, disponga de una superficie mínima superior, al 25 por 100 o 50 por 100 (respectivamente para una o dos camas supletorias), con respecto a las superficies mínimas determinadas en el presente Decreto.

La autorización se concederá por tiempo indefinido en tanto se mantengan las circunstancias que sirvieron de base para su otorgamiento.

Preguntas frecuentes Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos turísticos

1. ¿Cuál es la norma que regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico?

Las dos modalidades de establecimientos turísticos están reguladas en el Decreto 79/2014, de 10 de Julio, que se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 31 de Julio de 2014 y en el Decreto 29/2019, 9 de abril, que modifica el decreto anterior.

En cuanto a la normativa sectorial tanto los apartamentos turísticos como las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y Propiedad Horizontal, y deberán remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil, la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo con las normas legales de registro.

2. ¿Qué se entiende por principio de unidad de explotación?

Se entiende por principio de unidad de explotación el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada vivienda de uso turístico o conjunto unitario de

construcciones, edificio o parte homogénea del mismo, en el caso de apartamentos turísticos.(art.3)

3. ¿Qué se entiende por uso turístico?

Tanto las viviendas como los apartamentos turísticos, por su condición de establecimientos turísticos, no pueden utilizarse como residencia permanente ni cualquier otra finalidad distinta al alojamiento turístico a cambio de un precio(art.6)

4. ¿Qué se entiende por habitualidad?

La actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad (artículo 3)

5. ¿Cómo se aplican las dispensas de carácter general?

Se podrá dispensar motivadamente a un establecimiento determinado, de alguno de los requisitos mínimos exigidos o circunstancias existentes, cuando así lo aconsejen sus características especiales o el número, calidad o demás circunstancias de las condiciones ofrecidas. Tal dispensa estará motivada en criterios compensatorios o técnicos, valorándose especialmente los edificios o que en su totalidad o parte estén protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos y así lo acrediten con la correspondiente ficha de condiciones urbanísticas.(art.7)

6. ¿Qué documentación es necesario presentar en Apartamentos turísticos?

Hay que presentar la siguiente documentación:

- Declaración responsable de inicio de actividad de apartamentos turísticos, recogida en el Anexo I del B.O.C.M. de 31 de Julio de 2014, que se puede descargar de la página web madrid.org.
- Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, en su caso.

- Fotocopia del documento que acredite la disponibilidad de inmueble. Puede tratarse de escritura de compra-venta, contrato de cesión, contrato de arrendamiento u otros.
- Fotocopia de los Contratos de cesión de la explotación de los propietarios a la empresa explotadora.
- Fotocopia del DNI o pasaporte de titular o administrador de la sociedad.
- Fotocopia del NIF/NIE.
- Licencia de funcionamiento del edificio de apartamentos turísticos o de una parte homogénea del mismo (uso terciario).

Si bien no aparece recogida en el articulado del Decreto, el Declarante declara bajo su responsabilidad en la Declaración responsable, que cuenta con todos los preceptivos permisos y licencias exigibles por otras Administraciones y Organismos Públicos.

7. ¿Cómo se aplican las dispensas de superficie y en habitaciones y cuartos de baño de los apartamentos turísticos?

Para poder aplicar las dispensas de superficie en apartamentos turísticos, es necesario que la superficie mínima exigida en habitaciones y baños considerados independientemente no supongan una reducción superior al 15% ni superar el 50% de la totalidad de las habitaciones o baños.

Estos porcentajes a los que se refiere el artículo 15 del Decreto pueden interpretarse con constancia documental significativa y por razones muy cualificadas.

8. ¿Cuántas unidades son necesarias para tratarse de un apartamento turístico?

Debe haber un mínimo de cuatro unidades de alojamiento (4 apartamentos), con accesos y escaleras de uso exclusivo o todo un edificio.(art.8)

9. ¿Cuántas plazas/personas se admiten en los apartamentos turísticos?

La capacidad de cada apartamento turístico será como máximo de dos plazas en cada dormitorio, además de dos plazas en camas convertibles en el salón, siempre que su superficie y distribución lo permitan.(art.12)

10. ¿Qué modelo de placa identificativa debe exhibirse en los apartamentos turísticos?

El modelo que figura en el Anexo II del Decreto debe exhibirse en la entrada del edificio y obtenerse en cualquier comercio que fabrique las placas con las medidas y color indicados.

11. ¿Qué plazo de adaptación se establece para los apartamentos autorizados al amparo de la Orden de 17 de Enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, “bungalows”, y otros alojamientos de carácter turístico y el Real Decreto 2877/1982, de 15 de Octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales?

Los apartamentos turísticos autorizados bajo las normas derogadas el 4 de Febrero de 2010, mantendrán su anterior clasificación disponiendo de un año desde la publicación del Decreto (esto es, 1 de Agosto de 2015) para presentar nueva Declaración responsable con la categoría correspondiente, tal y como establece la Disposición Transitoria Primera.

12. ¿Qué plazo de adaptación se establece para los apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Empresas turísticas entre el 4 de Febrero de 2010 y la fecha de publicación del Decreto?

Conforme a la Disposición transitoria Segunda del Decreto, dispondrán del plazo de un año a contar desde la publicación del Decreto, (esto es, 1 de Agosto de 2015) para presentar nueva Declaración responsable con la categoría correspondiente.

13. ¿Se debe disponer de hojas de reclamaciones y el cartel de existencia de hojas de reclamaciones?

Las empresas turísticas están obligadas a facilitar al cliente, cuando lo solicite, la documentación preceptiva para formular reclamaciones, a través de las hojas de reclamaciones.

14. ¿Qué se entiende por vivienda de uso turístico?

Tienen la consideración de viviendas 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.(Art.2.2 del Decreto 79/2014 modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril).

15. ¿Qué documentación es **necesario presentar** en Viviendas de Uso Turístico?

- Declaración responsable de inicio de actividad de viviendas de uso turístico, recogida en el Anexo III del B.O.C.M. de abril de 2019, que se puede descargar de la página web madrid.org.
- Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) emitido por arquitecto o arquitecto técnico.

Documentación que deben poseer en el momento de presentación de la declaración responsable:

- Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, en su caso.
- Fotocopia del documento que acredite la disponibilidad de inmueble. Puede tratarse de escritura de compra-venta, contrato de cesión, contrato de arrendamiento u otros.
- Fotocopia del DNI o pasaporte del Declarante.
- Fotocopia del NIF/NIE.
- Seguro de Responsabilidad civil.

- Requisitos exigidos en la normativa sectorial. Urbanismo, medioambiente...

16. ¿Qué período puede contratarse para una vivienda de uso turístico?

El artículo 17.3 del Decreto exigía un mínimo de cinco días para poder destinar la vivienda al uso turístico. Esta exigencia ha sido anulada por Sentencia 302/2016, de 2 de Junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

De este modo, no hay un período mínimo ni máximo por el que se pueda contratarse una vivienda de uso turístico.

17. ¿Cuándo se realiza la inscripción de una vivienda?

La inscripción de la vivienda de uso turístico se practica de oficio con la presentación de la Declaración responsable, pudiendo ejercer la actividad desde el mismo día de su presentación.

18. ¿Cómo se obtiene el nº de inscripción en el Registro de Empresas Turísticas VUT?

Una vez practicada por la Dirección General de Turismo la inscripción de la vivienda, se enviará por el medio de notificación elegido por el declarante, el código VUT de la vivienda.

19. ¿Cómo se obtiene el certificado de idoneidad?

El certificado de idoneidad (CIVUT) es el documento emitido por arquitecto o arquitecto técnico que deberá estar a disposición de los usuarios de las viviendas de uso turístico y acreditará el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Disponer de calefacción en condiciones de funcionamiento, suministro de agua fría y caliente y fuentes de energía suficientes.
- b) Disponer al menos de una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto.
- c) Disponer de un extintor manual, en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda.

- d) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.
- e) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

20. ¿Qué modelo de placa identificativa debe exhibirse en las viviendas de uso turístico?

El modelo que figura en el Anexo IV del Decreto debe exhibirse en la puerta de entrada de cada vivienda, entrada del edificio y obtenerse en cualquier comercio que fabrique placas. En viviendas no se exige ningún color ni medida.

21. ¿Se puede limitar el uso turístico de las viviendas?

Conforme el artículo 17.5 del Decreto Cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico podrá limitarse o condicionarse en los términos establecidos en la referida ley.

22. ¿Se puede ejercer la actividad de viviendas de uso turístico en un edificio entero por un mismo propietario?

No, conforme el artículo 17.6 del Decreto, "Si el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del 100%, le será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos".

23. ¿Se puede dividir la vivienda de uso turístico, de modo que se trate de dos viviendas independientes?

Cumpliendo la normativa sectorial: urbanismo, ley de Propiedad Horizontal...

24. ¿Y por habitaciones?

El artículo 2 del Decreto no permite que se contraten habitaciones ya que las viviendas de uso turístico "deberán ser cedidas en su totalidad con fines de alojamiento turístico".

El alquiler de habitaciones se regirá por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

25. ¿Cuántas plazas/personas se admiten en una vivienda turística?

Si se trata de estudios, deberán contar con un máximo de dos, según el artículo 18.1 del Decreto.

Conforme al artículo 18.4 del Decreto, los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento:

- a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.
- b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.
- c) Por cada 10 m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

26. ¿Qué plazo de adaptación se establece para las viviendas de uso turístico que han sido dadas de alta con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto?

Las viviendas de uso turístico dadas de alta con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto dispondrán de un plazo de seis meses desde su entrada en vigor para adecuarse a sus disposiciones.