

Madrid, junio de 2017

Estimado Presidente:

El motivo del presente es trasladarle información sobre asuntos de interés para la Comunidad de Propietarios.

ALQUILER DE VIVIENDAS DE TURISMO VACACIONAL

En tan solo cinco años y de modo acelerado, el mercado turístico español está siendo profundamente transformado por la irrupción de las plataformas de contacto entre particulares, relativas al alquiler de viviendas por cortos periodos de tiempo.

Uno de los problemas que últimamente afectan a las Comunidades de Propietarios, es este tipo de alquileres temporales, cuyas incidencias negativas y generalizando, se traducen en lo siguiente:

- Niveles de ruido que perturban el descanso de los residentes.
- Mayor necesidad de mantenimiento y limpieza de los espacios comunes.
- Pérdida de seguridad por la reiterada puesta a disposición de terceros desconocidos las llaves de la puerta de entrada de cada finca y su parking.
- Pérdida de la familiaridad y proximidad vecinal.

¿Puedo alquilar mi vivienda como alquiler vacacional? ¿Qué necesito para ello?

La Comunidad de Madrid reguló en 2014 los apartamentos turísticos, con un decreto donde establecía cómo se tenían que solicitar las licencias turísticas para ser legales. Esta normativa, entre otras muchas cosas, estipula una serie de características que deben cumplir los apartamentos turísticos, las cuales se pueden comprobar en el [Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid](#), cuyo enlace copiamos a continuación por si fuera de su interés.

http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=8631&cdest.

Cabe destacar que, dada la alarma social que se está creando con el problema citado en este escrito, los Organismos competentes están barajando hacer modificaciones en la citada normativa. De hecho, La presidenta de la Comunidad de Madrid, Cristina Cifuentes, ha anunciado modificaciones en el decreto que regula las viviendas turísticas en nuestra región.

¿Cómo podemos saber si una vivienda de este tipo está legalizada? ¿Qué puede hacer la Comunidad de Propietarios al respecto?

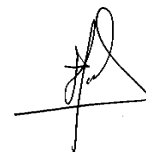
Tras visita realizada por un técnico de Gestin, S.A.P. a la Oficina de Turismo de la Comunidad de Madrid, órgano competente en esta materia, nos indican lo siguiente:

En caso de darse el problema, lo primero que habría que hacer es comprobar si la vivienda se encuentra dada de alta en el registro de alquileres turísticos de la Comunidad de Madrid. De encontrarse así, la Comunidad de Madrid no puede hacer nada aunque haya molestias y será la Comunidad de Propietarios la que deba recurrir a los métodos tradicionales que ya conocemos, tales como llamar a la Policía, presentar una demanda para cesación de actividad con toda la complejidad que ello implica, etc...

En el caso de que la vivienda no se encuentre registrada, se puede solicitar la inspección a la Comunidad de Madrid. En dicho caso, comprobarán si está o no registrada y procederán a reclamar la legalización correspondiente y a sancionar si fuera menester. No obstante, la propia Oficina de Turismo nos informó de la dificultad de realizar las inspecciones y comprobaciones indicadas.

Por otro lado, según la información a la hemos tenido acceso y que incluso están publicando distintos medios de comunicación, hemos podido saber que se está barajando la posibilidad de incluir en el Decreto que las Comunidades de Propietarios puedan regulen este tema a través de sus estatutos (recordamos su complejidad porque para ello se requiere la unanimidad) y también que las plataformas por las que se comercializan las viviendas turísticas estén sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo cuando se incumplan las normas básicas de convivencia, considerándose como infracción grave no cumplir las obligaciones de información.

Esperado que esta información sea de utilidad para la comunidad de Propietarios, aprovechamos para desearle un feliz verano.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a personal name.

Gestin, SAP