

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

59

SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Acuerdo del Pleno de 30 de julio de 2025, por el que se aprueba definitivamente la ordenanza municipal que regula los apartamentos y las viviendas de uso turístico.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de los apartamentos y viviendas de uso turístico, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS APARTAMENTOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

PREÁMBULO

Teniendo en cuenta la importancia creciente de la actividad de alojamiento en un municipio con gran proyección turística como la nuestra, se ha considerado necesaria y justificada la redacción de una Ordenanza Municipal para dar cobertura a la nueva modalidad de alojamiento (por contraposición a fórmulas tradicionales como hoteles, hostales y pensiones) en apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Con respecto a esta modalidad debe tenerse en cuenta que el sector turístico es uno de los sectores más afectados por las nuevas tendencias que se imponen a partir de la globalización del mercado de viajes y alojamientos, así como la generalización de la contratación o reserva electrónica de tales servicios, considerando que no resultaría ni efectivo ni práctico dar la espalda a estas nuevas tendencias que se han impuesto de forma general en todas las ciudades, referidas al uso de los apartamentos y viviendas privadas con fines turísticos.

Para paliar los efectos de la inmersión en el ámbito turístico y en el parque residencial de la creciente oferta de viviendas destinadas al uso turístico, se hace precisa su regulación con el fin de establecer requisitos tendentes a proteger los legítimos derechos de los usuarios y de los vecinos. A ello hay que añadir la necesidad de acabar con posibles situaciones de intrusismo y competencia desleal, por lo que se debe evitar la existencia de una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigidas al resto de los establecimientos turísticos.

La regulación de este tipo de alojamientos destinados al uso turístico debe ir en la línea marcada por las directrices de las NNSS de nuestro municipio, así como al Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, todo ello con el fin de establecer un régimen jurídico claro y concreto que permita una aplicación integral a tales establecimientos considerados en sentido amplio.

Así mismo, tendrá en cuenta la normativa sobre viviendas turísticas en España, la cual, a partir del 2 de enero de 2024, se ha promulgado el Real Decreto 1312/2024, que establece un Registro Único Nacional de Viviendas Turísticas. Y, además, se ha de tener en cuenta que a partir del 3 de abril de 2025, cualquier propietario que desee destinar su vivienda a uso turístico deberá obtener la autorización previa de la Comunidad de Propietarios.

Con esta nueva Ordenanza el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias pretende dar la respuesta adecuada para regular y proporcionar la oportuna cobertura reglamentaria a la modalidad de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el municipio.

La presente Ordenanza consta de cuarenta y uno artículos agrupados en siete capítulos, dos disposiciones transitorias y una disposición final.

La regulación que se recoge en esta Ordenanza Municipal, sencilla y flexible, adecua su contenido a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

De esta forma, esta iniciativa normativa se justifica por una razón de interés general, identificando claramente los fines perseguidos y considerándose el instrumento más adecuado y eficaz para garantizar su consecución. Contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades que se pretenden cubrir con la misma.

Esta iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, generando dentro de su ámbito de aplicación un marco normativo estable, integrado y transparente.

Finalmente, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias posibilitará el acceso universal y actualizado a través de su página web a la normativa una vez entre en vigor, tras haber posibilitado que los potenciales destinatarios y profesionales afectados hayan tenido participación activa en su elaboración.

CAPITULO I

OBJETO Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación del procedimiento a seguir para el ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias.

Regular la implantación y funcionamiento de las Viviendas de Uso Turístico (en adelante, VUT) en el municipio de San Martín de Valdeiglesias, estableciendo los requisitos, derechos y obligaciones de los propietarios y huéspedes, así como el régimen declaración responsable, inscripción, control e inspección, y el régimen sancionador aplicable.

Es decir, compatibilizar el uso turístico con el derecho a la vivienda y la convivencia vecinal.

Proteger el interés general, evitando la saturación de alojamiento turísticos y asegurando un equilibrio en el mercado residencial, atendiendo las peculiaridades del municipio, especialmente su carácter turístico vinculado al entorno natural y al Embalse de San Juan.

Artículo 2. Definición y ámbito de aplicación.

1.- Quedan sometidos a las prescripciones de la presente Ordenanza Municipal, de obligada observancia dentro del término municipal, todas las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de las formas reguladas en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya o modifique en el futuro.

2. Esta Ordenanza será de aplicación a todas las viviendas que se cedan en su totalidad, de forma habitual o esporádica, a turistas u ocupantes que no establezcan en la misma su residencia habitual, y que se ofrezcan en canales de oferta turística, conforme al Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid y normativa estatal.

Artículo 3. Normativa aplicable.

1. La presente Ordenanza se dicta por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias en virtud de la facultad concedida en los artículos 84 y 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 Abril, de Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo establecido por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de Diciembre de 2.006, relativa a los servicios en el mercado interior y la Ley 17/2009, de 22 Diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. El Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias ejercerá las competencias que se atribuyen a los municipios con arreglo a la citada normativa y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Artículo 4. Definiciones.

A efectos de esta ordenanza, se entenderá por:

Vivienda turística: aquel inmueble destinado a la explotación turística, que se alquila total por un tiempo determinado.

Propietario: persona física o jurídica que posee la titularidad de la vivienda turística.

Huésped: persona que ocupa la vivienda turística, ya sea de forma temporal o estacional.

Artículo 5. Accesibilidad.

Se hace remisión expresa a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad, para el desarrollo de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad.

Artículo 6. Regla específica.

Sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias de esta Ordenanza, el ejercicio de la actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas deberá ajustarse a las determinaciones, limitaciones y restricciones establecidas por las NNSS de San Martín de Valdeiglesias.

Artículo 7. Condiciones y requisitos.

1. Se permite el establecimiento y alquiler de VUT en vivienda unifamiliares al completo, en edificios multifamiliares completos o en viviendas incluidas en división horizontal que cuenten con acceso directo desde la vía pública, siempre y cuando cuenten con la debida autorización de la Comunidad de Propietarios o de la entidad urbanística en la que se encuentre integrada.
2. Todas las VUT cumplirán las condiciones mínimas de vivienda de uso residencial conforme al artículo 5.3.1.3 de las NNSS del Planeamiento Municipal.
3. El alquiler como VUT será exclusivamente de la totalidad de la vivienda, no por habitaciones ni de manera parcial.

Artículo 8. Obligaciones y autorizaciones de suministros.

1. El/la titular del establecimiento será responsable ante el Ayuntamiento de que el mismo se mantenga permanentemente en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y limpieza. A tal fin, el establecimiento deberá cumplir las determinaciones contempladas en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, en función de su categoría o denominación concreta.

En materia de seguridad y prevención de incendios deberán cumplir lo dispuesto a tales efectos por el Código Técnico de la Edificación, disponer de un extintor debidamente señalizado, de luminaria de emergencia sobre la puerta de salida y en la cara interior de la puerta se colocará un plano de evacuación. Así mismo, cada dormitorio contará con un detector de humos que podrá ser de fuente autónoma o con conexión a central de alarma. Los anteriores sistemas de protección contra incendios serán instalados y mantenidos conforme a lo estipulado en el Real Decreto 513/2017, de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya en el futuro.

2. El/la titular del establecimiento adoptará las previsiones necesarias a fin de que su actividad no ocasione molestias a los vecinos y residentes.
3. La concesión de las licencias y la formulación de las comunicaciones legal o reglamentariamente exigibles serán previas a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

CAPÍTULO II**REQUISITOS BASICOS DE LAS VIVIENDAS O APARTAMENTOS TURÍSTICOS****Artículo 9. Requisitos**

Para el ejercicio de la actividad de vivienda turística, será necesario:

La presentación de la declaración responsable y documentación exigible de la misma que habilitará para la actividad y el funcionamiento.

Normativa de seguridad: Deben cumplir con las normativas de seguridad y accesibilidad, incluyendo medidas contra incendios y facilidades para personas con discapacidad.

Requisitos de infraestructura: La propiedad debe contar con instalaciones adecuadas, incluyendo agua potable, energía eléctrica y sistemas adecuados de evacuación.

Artículo 10: Inscripción en el Registro Municipal

Las viviendas turísticas deberán estar inscritas en el Registro Municipal de Viviendas Turísticas, que será gestionado por el Ayuntamiento.

Artículo 11: Requisitos mínimos de la vivienda.

1. Espacio mínimo: La VUT debe tener un tamaño adecuado para alojar cómodamente el número máximo de huéspedes permitido, se entenderá un espacio mínimo de 40 m² útiles. Zonas comunes y privadas: Deben estar claramente definidas y equipadas para garantizar la privacidad y comodidad de los huéspedes.
2. Instalaciones adecuadas: La cocina y baños deben estar completamente equipados y en buenas condiciones de funcionamiento.
3. Accesibilidad: Será necesario que el alojamiento cumpla con normativas de accesibilidad, especialmente si se promueve la inclusión de personas con movilidad reducida. Para ello los espacios deben ser accesibles para personas con discapacidad, incluyendo rampas, pasamanos y baños adaptados.
4. Condiciones de seguridad: Las instalaciones eléctricas y de gas deben cumplir con los estándares de seguridad vigentes para prevenir accidentes, para ello deberán de tener las instalaciones eléctricas y de gas revisadas y certificadas para prevenir accidentes.
5. Mantenimiento: el alojamiento debe estar en buen estado de conservación, incluyendo pintura, mobiliario y decoración.
6. Medidas contra incendios: Deberán de contar con el equipamiento adecuado con detectores de humo, extintores y rutas de evacuación claramente señalizadas.
7. Señalización adecuada: todas las áreas comunes y de emergencia deben estar correctamente señalizadas para facilitar la orientación y la evacuación en caso necesario.

Artículo 12: Capacidad máxima y aforo autorizado

La capacidad máxima de alojamiento se determinará mediante: dos (2) plazas por dormitorio + una (1) plaza adicional por cada 15 m² de zonas comunes, con máximo absoluto de 10 plazas por vivienda.

Queda prohibido destinar la VUT a fiestas o eventos que superen el aforo o perturben la convivencia vecinal.

El titular deberá exhibir el aforo autorizado en la vivienda y plataformas de comercialización.

Artículo 13. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Todas las VUT deberán cumplir el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 14: Servicios y comodidades esenciales.

En el sector del turismo rural, es fundamental que los alojamientos ofrezcan ciertos servicios y comodidades para garantizar una experiencia satisfactoria y acorde con las expectativas de los huéspedes. Por ello, se establecen como requisito las siguientes comodidades esenciales que deben proporcionarse en un piso vacacional:

- Temperatura confortable: se debe garantizar una temperatura agradable mediante sistemas de calefacción, climatización y ventiladores eficientes, independientemente de la estación.
- Agua caliente: Disponibilidad continua de agua caliente para satisfacer las necesidades de todos los huéspedes.
- Equipamiento básico de cocina: Inclusión de electrodomésticos y utensilios necesarios para permitir a los huéspedes preparar sus propias comidas.
- Ropa de cama y toallas: Suministro de ropa de cama limpia y toallas para cada nuevo huésped.

Artículo 15. Garantía de servicios esenciales de habitabilidad

Toda VUT deberá disponer permanentemente de agua potable, electricidad, evacuación de aguas residuales conforme a normativa.

El titular acreditará el alta mediante certificación.

La pérdida de suministros implicará la suspensión automática de la inscripción municipal.

Artículo 16. Responsable local y normas de convivencia

Cada VUT deberá designar responsable local disponible 24 h.

Se colocará un cartel visible con normas de convivencia, aforo autorizado y contacto del responsable.

Las molestias reiteradas podrán conllevar suspensión temporal o definitiva de la autorización.

Artículo 17. Procedimiento. Acceso mediante declaración responsable

La implantación y actividad de VUT se realizará mediante declaración responsable, sin necesidad de licencia.

Presentada la declaración responsable, la actividad queda habilitada desde el mismo día, sin perjuicio de inspección posterior.

La falsedad u omisión esencial implica cese inmediato de la actividad.

Artículo 18. Contenido de la declaración responsable y documentación a presentar

1- La documentación a presentar será la siguiente:

- Datos de la vivienda (ubicación, características, capacidad).
- Justificación del cumplimiento de normativas urbanísticas y de edificación.
- Declaración responsable necesaria para demostrar que el inmueble puede ser utilizado como alojamiento turístico.
- Cédula de habitabilidad: Que confirme que la vivienda cumple con los mínimos de habitabilidad y seguridad.
- Certificado de eficiencia energética: Que muestre el consumo energético y las emisiones de CO₂ del inmueble.
- Escritura de propiedad o contrato de arrendamiento: Que acredite la legalidad del derecho a utilizar el inmueble como alojamiento turístico.
- Seguro de responsabilidad civil sin franquicia: Que garantice y proteja contra las posibles reclamaciones de los huéspedes, así como de daños a terceros.
- Registro en el sistema de la policía local.

2- La declaración responsable deberá incluir:

- Datos del propietario.
- Número máximo de plazas.
- Manifestación de cumplimiento de requisitos urbanísticos, habitabilidad, accesibilidad, suministros, seguro y convivencia.
- Autorización de Comunidad de Propietarios o entidad urbanística a la que pertenecen (si aplica).
- Justificante del abono de la tasa 308 de licencia de actividad
- Alta en IAE (si aplica) y estar al corriente de obligaciones fiscales.
- Designación del responsable local.

Además, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a. Un ejemplar del Proyecto básico, redactado por técnico competente, con suficiente información sobre:

- Descripción de la actividad o instalación, con indicación de las fuentes de emisiones y el tipo y magnitud de las mismas.
- Incidencia de la actividad o instalación en el medio potencialmente afectado.
- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
- Las técnicas de prevención y reducción de emisiones.
- Los sistemas de control de las emisiones.
- Otras medidas correctoras propuestas.

- b. Autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.
- c. Cualquier otra prevista en la normativa de aplicación.
- d. En su caso, declaración de los datos que, a criterio de quien lo solicita, gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación de aplicación.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la documentación antedicha deberá presentarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, etc ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

El proyecto deberá ser visado por parte del Colegio Oficial correspondiente al técnico firmante.

- 3. La declaración deberá ir acompañada de un resumen o memoria de la documentación señalada en el apartado anterior.
- 4. En el supuesto de un cambio o modificación sustancial de una actividad ya autorizada, la solicitud deberá ir referida a las partes de la instalación y a los aspectos afectados por la modificación.

Artículo 19. Información a los vecinos colindantes

Con carácter informativo, en el momento de iniciarse la tramitación de la declaración responsable para la implantación de una vivienda de uso turístico, el Ayuntamiento notificará la solicitud a los propietarios y residentes en un radio máximo de 25 metros respecto al emplazamiento del inmueble.

Dichas notificaciones tendrán carácter meramente informativo, pudiendo los vecinos presentar alegaciones en el plazo de 10 días hábiles. Las alegaciones formuladas serán valoradas por los servicios municipales, pero no tendrán carácter vinculante ni suspenderán la tramitación del expediente.

El Ayuntamiento podrá tomar en consideración la existencia de un elevado número de viviendas turísticas en la misma manzana o zona para valorar posibles medidas adicionales de protección de la convivencia vecinal.

Artículo 20. Tramitación.

Salvo que proceda la denegación expresa de la declaración responsable por razones de competencia municipal, basadas en el planeamiento urbanístico, las Ordenanzas Municipales o el incumplimiento de los requisitos previos establecidos en la legislación sectorial aplicable, el Ayuntamiento someterá el expediente a información pública mediante la inserción de un anuncio en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

Artículo 21. Competencia.

La Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias será el órgano municipal competente para resolver las solicitudes de licencia, competencia que podrá ser objeto de delegación a favor de la Junta de Gobierno.

Artículo 22. Cláusula de remisión.

En todas aquellas situaciones no contempladas por la presente Ordenanza y relativas a las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental o al resto de regímenes de comunicaciones contemplados en la misma, se estará a lo establecido por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid y aquellas normas que la desarrollen.

CAPÍTULO III

ZONAS DE PROTECCIÓN RESIDENCIAL

Artículo 23. Zonas de Protección Residencial (ZPR)

El Ayuntamiento podrá delimitar, mediante acuerdo plenario motivado, Zonas de Protección Residencial en áreas donde la proliferación de VUT ponga en riesgo la convivencia, el acceso a vivienda o el equilibrio urbano.

En las ZPR podrá:

Suspender nuevas inscripciones.

Limitar el número anual de nuevas VUT.

Prohibir la conversión de viviendas habituales.

Exigir condiciones adicionales.

La declaración de ZPR se publicará en el BOCM y en la sede electrónica municipal y tendrá vigencia de 2 años prorrogables.

CAPÍTULO IV

ACTA COMPROBACION AYUNTAMIENTO

Artículo 24. Acta de comprobación de las instalaciones.

El Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, una vez efectuada la comunicación de inicio de la actividad o instalación con la documentación complementaria exigible a que se ha hecho referencia, levantará acta de comprobación de que las actuaciones realizadas se ajustan al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas.

Para las actividades objeto de la presente Ordenanza Municipal, la presentación de la documentación completa prevista en el artículo anterior habilita para el ejercicio de la actividad.

La comunicación de inicio de la actividad no concede facultades al titular en contra de las prescripciones de esta Ordenanza Municipal.

El incumplimiento de la obligación de comunicación previa, así como de los requisitos exigidos, o la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o deba acompañarse a la misma, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

En particular, proceder a la apertura al público del establecimiento sin realizar la preceptiva comunicación de inicio de actividad en los términos establecidos, se considerará omisión de carácter esencial de la información necesaria sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos, que deberían haberse incluido en la comunicación de inicio de actividad no formulada.

Artículo 25. Declaración de conformidad.

La acreditación documental emitida por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, justificativa de que la actividad o instalación con licencia se ajusta al proyecto o la memoria técnica aprobados, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas en su caso, se denominará declaración de conformidad.

Artículo 26. Registro.

1. En virtud de la presente Ordenanza se crea el Registro del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, en el que se inscribirán de oficio las actividades o instalaciones con licencia y comunicación de inicio de actividad con la documentación completa exigible; la información contenida en el mismo será pública y accesible.

2. Se producirá la cancelación de oficio de tales inscripciones cuando durante la comprobación a efectuar por los Servicios Técnicos Municipales de que las actuaciones realizadas se ajustan a las determinaciones legal y reglamentariamente exigibles, al proyecto aprobado en su caso y/o a las medidas correctoras impuestas se detectaran incumplimientos o falta de correspondencia con la documentación presentada.

3. El acceso al Registro Municipal no concede facultades al titular en contra de las prescripciones del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

4. Para cada actividad se hará constar la siguiente información:

- Número de registro de la actividad.
- Fecha de inscripción.
- Titular.
- Dirección completa.
- Número de alojamientos.
- Observaciones.

CAPÍTULO V TRANSMISIÓN Y CADUCIDAD**Artículo 27. Comunicación de la transmisión de título habilitante y/o de la declaración de conformidad.**

Las comunicaciones de cambio de titularidad de título habilitante y/o de una declaración de conformidad relativa a una actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias, deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

- a. Declaración original, firmada por el peticionario, en la que se haga constar que la actividad no ha experimentado variación alguna y se ejercerá en los términos y condiciones de la anterior declaración responsable o declaración de conformidad.
- b. Declaración original de conformidad expresa del anterior título habilitante o declaración de conformidad en la transmisión y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad, o en su defecto, declaración en comparecencia personal.
- c. Plano de situación o emplazamiento en formato A3 ó A4, a escala 1:500, actual y firmado por Técnico competente.
- d. Plano de planta en formato A3 ó A4, a escala 1:50, actual y firmado por Técnico competente.
- e. Copia de la carta de pago de la tasa correspondiente a la comunicación de cambio de titularidad.
- f. Nombres comerciales del nuevo establecimiento y del anterior.
- g. Permiso original de residencia y trabajo, así como fotocopia para su compulsa, en caso de que el solicitante sea extranjero no comunitario.
- h. Certificado emitido por el Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, acreditativo de que tanto el transmitente como el solicitante o adquirente se encuentran al corriente del pago de sus obligaciones tributarias.

A efectos de cumplir con las exigencias determinadas por la aplicación de la administración electrónica, la presentación de la documentación antedicha deberá realizarse necesariamente en soporte informático digital y en formato PDF debidamente acotado, pudiendo solicitar también la Administración con posterioridad la presentación de tales documentos en formato CAD (DXF, DWG, ...) si el formato PDF no se correspondiera con los requisitos exigibles.

La conformidad exigida del anterior titular podrá ser sustituida por la acreditación de forma fehaciente de la terminación de un procedimiento judicial de reclamación por impago, resolución de contrato y/o desahucio contra el anterior titular de la licencia por parte del propietario del inmueble, o la justificación de la existencia del acuerdo extrajudicial de resolución de la relación contractual existente entre ambos, de tal forma que se acredite tanto la posesión legítima del solicitante como la falta de posesión del anterior titular.

Artículo 28. Caducidad.

El título habilitante y/o las declaraciones de conformidad concedidas/emitidas por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias para una actividad de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias caducarán de conformidad con lo establecido por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid y aquellas normas que la desarrollen.

CAPITULO VI**DERECHOS Y OBLIGACIONES****Artículo 29: Normas de convivencia**

Los propietarios deberán garantizar que los huéspedes respeten las normas de convivencia establecidas, así como las horas de descanso y el uso adecuado de las instalaciones, tal y como se establece en la Ordenanza Municipal nº 10 de Convivencia Ciudadana, aprobada por acuerdo del Pleno de 29 de noviembre de 2023, y publicada a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 297, el 14 de diciembre de 2023.

En el caso de que por parte de los propietarios no se garantice el cumplimiento de dicha Ordenanza será de aplicación el régimen sancionador establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 30: Mantenimiento y seguridad

Los propietarios deberán mantener la vivienda en condiciones óptimas de higiene y seguridad.

Deberán contar con un seguro que cubra posibles daños a terceros.

Artículo 31: Derechos de los huéspedes

Los huéspedes tendrán derecho a disfrutar de la vivienda en condiciones de seguridad y comodidad, así como a recibir información sobre las normas de convivencia.

Artículo 32: Obligaciones de los huéspedes

Los huéspedes deberán:

Respetar las normas de convivencia y horarios establecidos.

Responsabilizarse por los daños ocasionados durante su estancia

CAPÍTULO VII RÉGIMEN SANCIONADOR**Artículo 33. Normas generales.**

1. Se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan la normativa contenida en la presente Ordenanza, clasificándose por su trascendencia en orden ascendente en infracciones leves, graves y muy graves.
2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, tendrá la consideración de acto de naturaleza independiente sancionable cada actuación separada en el tiempo o en el espacio que resulte contraria a lo dispuesto en esta Ordenanza, siendo imputables tales infracciones a las personas físicas y/o jurídicas que resulten responsables de tales acciones u omisiones.
3. El ejercicio de las acciones administrativas correspondientes por las infracciones contempladas en esta Ordenanza, se entenderá siempre sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir por tales comportamientos.
4. La Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias será el órgano municipal competente para resolver los expedientes sancionadores incoados por presuntas infracciones al contenido de esta Ordenanza.
5. El procedimiento sancionador aplicable se ajustará a lo dispuesto en la presente Ordenanza, en la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o aquellas otras normas que puedan sustituir a ésta en el futuro.

Artículo 34. Deber de colaboración.

1. Los titulares, gerentes o responsables legales, encargados o empleados de los establecimientos y sus usuarios vendrán obligados a permitir el acceso a los mismos de los miembros de la Policía Local y los Servicios Técnicos Municipales competentes con objeto de comprobar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza.
2. La oposición activa o por omisión y el mero entorpecimiento de las funciones de inspección por parte de la Policía Local y los Servicios Técnicos Municipales, entendiendo también como tales la negación de la información solicitada y/o proporcionar datos falsos o fraudulentos constituirán infracción sancionable en virtud de lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Artículo 35. Denuncias.

1. Cualquier persona natural o jurídica estará legitimada para denunciar ante el Ayuntamiento la existencia de cualquier actividad que pueda contravenir las prescripciones contempladas en la presente Ordenanza. En caso de resultar la denuncia reiteradamente infundada, serán de cargo del denunciante los gastos originados por dicha inspección.
2. La denuncia deberá contener junto con los datos personales del denunciante y con el mayor detalle posible el emplazamiento y titularidad de la actividad denunciada.
3. En todo caso, la denuncia podrá ser formulada directamente ante la Policía Local.

Artículo 36. Servicio de inspección y Actas de infracción.

1. Los servicios técnicos municipales o la Policía Local, de oficio o como consecuencia de alguna denuncia, llevarán a cabo actuaciones de inspección para verificar el cumplimiento de esta Ordenanza.
2. La comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales o la Policía Local de cualquier incumplimiento de las previsiones contenidas en la presente Ordenanza dará lugar al levantamiento de acta de infracción, cuya copia se entregará en el acto al titular o interesado, gerente, representante legal, encargado o empleado de los establecimientos, instalaciones o actividades, o con posterioridad cuando causas justificadas que se harán constar en la propia acta impidan su entrega inmediata.

Artículo 37. Infracciones y sanciones. Tipificación de las infracciones

Constituyen infracciones leves, sancionables conforme a lo previsto en el artículo siguiente, las siguientes conductas, siempre que no generen un perjuicio grave para la convivencia, la seguridad o la salud pública:

- a) La omisión de la exhibición en lugar visible del número de inscripción municipal, el aforo máximo autorizado o las normas básicas de convivencia en la vivienda de uso turístico.
- b) La falta de designación del responsable local o la no actualización de sus datos de contacto en el plazo reglamentariamente establecido.
- c) La omisión de la comunicación de los cambios de titularidad, aforo autorizado o datos esenciales de la actividad dentro del plazo determinado.
- d) El retraso ocasional en la remisión a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad de los datos de los viajeros, conforme a la normativa estatal de seguridad ciudadana.

Se consideran infracciones graves, cuando generen perjuicio relevante para la convivencia vecinal o supongan incumplimientos sustanciales de las obligaciones de la presente Ordenanza:

- a) La superación del aforo máximo autorizado para la vivienda de uso turístico.
- b) La tolerancia o promoción de ruidos, fiestas o actividades que perturben reiteradamente la convivencia en el inmueble o en la zona.
- c) La falta de garantía del suministro permanente de los servicios esenciales de habitabilidad, tales como agua potable, electricidad o evacuación de aguas residuales.
- d) La obstrucción, negativa o impedimento injustificado a la labor inspectora de la Policía Local o de los Servicios Técnicos Municipales.
- e) La inexistencia de un seguro de responsabilidad civil en vigor, en los términos exigidos por la normativa aplicable.

Se califican como infracciones muy graves, por su especial trascendencia social, económica o para la seguridad pública:

- a) La inexactitud, falsedad u omisión esencial de datos o documentos en la declaración responsable, cuando de ello se derive la habilitación indebida de la actividad.
- b) El ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico sin la presentación previa de la declaración responsable regulada en esta Ordenanza.
- c) La reincidencia en la comisión de tres infracciones graves en el plazo de dos años.
- d) La continuidad en el ejercicio de la actividad pese a la existencia de resolución firme de suspensión, revocación o clausura acordada por el Ayuntamiento.

Artículo 38. Régimen de sanciones

Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán sancionadas con multas dentro de los siguientes rangos económicos:

- a) Las infracciones leves, con multa comprendida entre doscientos (200) euros y setecientos cincuenta (750) euros.
- b) Las infracciones graves, con multa comprendida entre setecientos cincuenta y un (751) euros y mil quinientos (1.500) euros, pudiendo llevar aparejada la suspensión temporal de la inscripción municipal por un plazo máximo de seis (6) meses.

c) Las infracciones muy graves, con multa comprendida entre mil quinientos uno (1.501) euros y tres mil (3.000) euros, pudiendo conllevar, además, la revocación definitiva de la inscripción municipal y la prohibición de nueva inscripción en el mismo inmueble por un período máximo de dos (2) años.

La concurrencia de circunstancias agravantes, tales como la reincidencia, la intencionalidad manifiesta o el beneficio económico obtenido de forma ilícita, determinará la imposición de la sanción en su grado máximo.

La concurrencia de circunstancias atenuantes, como la subsanación voluntaria de las deficiencias antes del inicio del procedimiento sancionador o la colaboración activa con los servicios municipales, permitirá la aplicación de la sanción en su grado mínimo.

Cuando la infracción suponga un riesgo grave e inminente para la seguridad, la salud pública o la convivencia vecinal, el Ayuntamiento podrá acordar, como medida cautelar, la clausura inmediata y temporal de la vivienda de uso turístico, sin perjuicio de la posterior resolución del procedimiento sancionador correspondiente.

Artículo 39. Corrección de deficiencias de funcionamiento.

Sin perjuicio de las sanciones expuestas en el artículo precedente, podrá disponerse en cualquiera de los casos:

- a. La adopción de medidas correctoras (de refuerzo del nivel de aislamiento del establecimiento u otras), que se estimen convenientes en el establecimiento o actividad, condicionándose la reapertura en todos los casos a la efectiva realización de las mismas;
- b. La suspensión cautelar de la actividad o establecimiento, por incumplimiento de las condiciones a que estuvieren subordinadas, mientras subsistan tales incumplimientos.

Artículo 40. Medidas cautelares.

Las clausuras o suspensiones cautelares de actividad de los establecimientos y actividades podrán levantarse con el único fin de permitir la realización de las medidas correctoras dispuestas. No obstante, la reapertura de los establecimientos clausurados o suspendidos cautelarmente, no podrá realizarse hasta que por parte de los Servicios Técnicos Municipales se verifique la realidad de aquéllas y su adecuación a las prescripciones establecidas por la presente Ordenanza.

Artículo 41. Prescripción.

1. El plazo de prescripción de las infracciones será de tres años para las muy graves, de dos años para las graves y de un año para las leves, a contar desde el día en que la infracción se hubiese cometido o, en su defecto, desde la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
2. El plazo de prescripción de las sanciones será de tres años para las referidas a infracciones muy graves, dos años para las graves y de seis meses para las sanciones de infracciones leves.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Formulación de la preceptiva comunicación y de inicio de la actividad.

Los titulares de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, que no se hayan desarrollado en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad y que en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal se encuentren inscritos en el Registro de apartamentos o viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, dispondrán de un plazo máximo de dos meses a partir de dicha entrada en vigor para formular las preceptivas comunicación y de inicio de actividad ante el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias con la documentación reglamentariamente exigible. Transcurrido dicho plazo sin verificarlas, se aplicará el régimen sancionador establecido si se constata que se continúa ejerciendo la actividad.

SEGUNDA. Adaptación de las instalaciones.

Los titulares de las actividades de apartamento turístico o vivienda de uso turístico en cualquiera de sus formas, que no se hayan desarrollado en edificios de uso exclusivo destinados a dicha actividad

y que en el momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal dispongan de licencia de apertura o se haya emitido la declaración de conformidad municipal a la comunicación de apertura efectuada por su parte, dispondrán de un plazo máximo de tres meses para adaptar sus instalaciones a las exigencias contempladas en la presente Ordenanza Municipal, a través de la presentación de la comunicación de inicio de actividad ante el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias junto con la acreditación documental de dicho cumplimiento. Transcurrido dicho plazo sin verificarla, se aplicará el régimen sancionador establecido si se constata que se continúa ejerciendo la actividad, por considerarse omisión de carácter esencial de la información necesaria sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos, que deberían haberse incluido en la comunicación de inicio de actividad no formulada.

DISPOSICIONES FINAL**ÚNICA. Entrada en vigor.**

Tras su aprobación definitiva por el Pleno Municipal, esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto completo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.»

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

San Martín de Valdeiglesias, a 26 de septiembre de 2025.—La alcaldesa, Aránzazu Povedano Fraguera.

(03/15.624/25)

