

CERTIFICADO DE IDONEIDAD PARA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO: “CIVUT”

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid con fecha 17/6/2021 declara nula la reserva realizada a favor de los Arquitectos y Arquitectos o Arquitectos Técnicos para la realización de los certificados de idoneidad para vivienda de uso turístico.

El artículo 2.4 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 en la redacción dada por el Decreto 29/2019 de 9 de abril disponía: “Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico”.

Supone, pues, el establecimiento de una reserva a favor de un determinado colectivo profesional – arquitecto y arquitectos técnicos- para la suscripción del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico que no respeta los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación establecidos en los artículos 5, 9 y 17 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

Y, en este sentido la Sentencia de 17/6/2021 en su F.Dº.2º y 3º indica, por lo que aquí interesa, que:

- “Las reservas de actividades profesionales a favor de un determinado colectivo constituyen una restricción a la competencia en cuanto limitan el número y variedad de operadores en el mercado favoreciendo a un colectivo frente a otros operadores capacitados para realizar esas funciones, restricción que solo puede estar justificada por razones de interés general, (...)/Son las autoridades competentes que impongan límites al ejercicio de una actividad económica la que deberán motivar su necesidad en la salvaguardia de alguna razón imperiosa de interés general/(...), sobre el libre acceso a la actividades de servicio y su ejercicio.”

Para concluir afirmando que: *“ninguna justificación de interés general se ha aportado por la Administración para justificar dicha restricción”*

- El fin del CIVUT es “acreditar que la vivienda cumple con unos requisitos mínimos y que tiene los elementos esenciales para su confort y seguridad, pero dicha comprobación no afecta a elementos estructurales ni su adecuación a normativa urbanística./Así, este decreto de modificación enfoca las viviendas desde una perspectiva turística, no urbanística, (...)/(...), justamente porque no se trata en este caso de proyectar una determinada edificación, sino de certificar o informar sobre la misma una vez efectuada. Argumento que, lejos de fundamentar la reserva de actividad, fundamentaría el razonamiento anteriormente expuesto y, por ende, la estimación del recurso, al constatar que en estos casos no estamos en presencia de proyectos de obra de edificación, sino únicamente de revisión de determinados aspectos una vez proyectada y ejecutada dicha obra, desde la perspectiva de su uso turístico y no urbanístico.

Reforzando de esta forma la falta de justificación a la restricción y reserva contenida en el artículo 2.4; lo que lleva a:

- Como señala la STS de 24 de septiembre de 2019, *“Procede declarar la nulidad de disposiciones impugnadas cuando se introduzcan requisitos que supongan limitaciones innecesarias, excesivas o desproporcionadas al acceso o al ejercicio de la actividad, que restrinjan injustificadamente la entrada de otros operadores, o distorsionen u obstaculicen el mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados afectados”*.

Por todo ello, el Tribunal en la Sentencia de 17/6/2021 estima el recurso interpuesto y procede a *“declarar nulo”* el artículo 2.4 dando entrada de esta forma a todas las titulaciones que, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas, estén habilitadas para la emisión del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, entre las que sin duda se encuentra la de Ingeniero Industrial.

En Madrid a 15 de julio de 2021

**ASESORÍA JURÍDICA
COIIM**