

*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.*<sup>1</sup>

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1.21 del [Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid](#), la Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

El [Real Decreto 697/1984, de 25 de enero](#), sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de turismo, incluye en su Anexo I, apartado B), las funciones y servicios del Estado que asume la Comunidad Autónoma.

Entre dichas funciones y servicios figura la ordenación de los establecimientos y empresas turísticas.

La [Ley 1/1999, de 12 de marzo](#), de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, ofreciendo la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de "cualquier otra que reglamentariamente se determine".

La Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta las adversas condiciones económicas en las que, en los últimos años, se viene ejerciendo la actividad turística de alojamiento, a la vez que, consciente de la necesidad de rentabilizar al máximo las propiedades inmobiliarias, ha considerado necesaria y justificada la redacción del presente Decreto para dar cobertura, por un lado, a la modalidad de alojamiento en apartamentos turísticos, que quedó sin desarrollo reglamentario desde la publicación del Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio, entre las cuales figuran el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, y la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 17 de enero de 1967, por la que se aprobó la ordenación de apartamentos, "bungalows" y otros alojamientos similares de carácter turístico, que venían siendo aplicadas por la Comunidad de Madrid con carácter supletorio.

A la vez, el presente Decreto pretende regular las denominadas viviendas de uso turístico, como nueva modalidad de alojamiento.

Con respecto a esta última modalidad, hay que tener en cuenta que el sector turístico es uno de los sectores más afectados por las nuevas tendencias que se imponen a partir de la

---

<sup>1</sup>. [BOCM de 31 de julio de 2014](#).

El texto reproducido incorpora las modificaciones efectuadas por:

- Decreto **29/2019**, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica 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 ([BOCM de 12 de abril de 2019](#)).
- Decreto **37/2019**, de 23 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se procede a la corrección de un error en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica 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 ([BOCM de 26 de abril de 2019](#)).
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº **794/2021**, de 10 de junio.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº **795/2021**, de 15 de junio.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº **800/2021**, de 17 de junio.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº **992/2021**, de 30 de julio.
- Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº **302/2016**, de 2 de junio, nº **303/2016**, de 2 de junio, nº **292/2016**, de 31 de mayo y nº **291/2016**, de 31 de mayo dictadas en relación con el art. 17.3 en su redacción original.
- Decreto **27/2026**, de 25 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica 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 ([BOCM de 6 de abril de 2026](#)).

globalización del mercado en que se mueven los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía "on line", por lo que sería poco efectivo y nada práctico dar la espalda a nuevas tendencias que, de hecho, se han impuesto de forma general en Europa y Estados Unidos, referidas al uso del alojamiento privado con fines turísticos.

Para paliar los efectos de la inmersión en el ámbito turístico de una sobreoferta descontrolada de viviendas destinadas al uso turístico, se hace precisa su regulación con el fin de establecer unos mínimos requisitos tendentes a proteger los legítimos derechos de los usuarios y consumidores turísticos de la Comunidad de Madrid. A ello hay que añadir la necesidad de acabar con situaciones de intrusismo y competencia desleal constantemente denunciadas por las asociaciones del alojamiento madrileño y, en cualquier caso, poner freno a una oferta que podría estar ejerciendo una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigibles al resto de los establecimientos turísticos.

La regulación de las viviendas de uso turístico va en la línea marcada por la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos efectuada a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que deja abierta a las Comunidades Autónomas la vía de regulación autonómica.

Por todo ello, y a petición, del resto de empresarios y asociaciones del alojamiento y de los propios empresarios de viviendas de uso turístico, la Comunidad de Madrid ha impulsado la redacción de este Decreto, que tiene como objetivo dar respuesta a las múltiples demandas de regulación y proporcionar la oportuna cobertura reglamentaria a la modalidad de los apartamentos turísticos, ya reconocida en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y a las viviendas de uso turístico.

A la vez, se trata de abrir una nueva vía a la inversión y a la creación de nuevas empresas sobre la base de los principios de liberalización y simplificación de trámites que, en definitiva, contribuirá a la reactivación de la actividad económica y, en consecuencia, a la creación de empleo.

El Decreto se estructura en un capítulo I "Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico"; un capítulo II, referido a los apartamentos turísticos en el que se señalan los requisitos mínimos correspondientes a cada categoría; un capítulo III, en el que se establecen las condiciones necesarias que deben reunir las viviendas de uso turístico para ejercer su actividad, y un capítulo IV en el que se establece el régimen sancionador.

Se ha consultado al Consejo de Consumo y oído a las entidades más representativas del sector.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Empleo, Turismo y Cultura, de acuerdo con el Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 10 de julio de 2014,

DISPONE

CAPÍTULO I

### **Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico**

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

El presente Decreto tiene por objeto regular el régimen jurídico y los requisitos mínimos que deben cumplir los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 2. Definiciones** <sup>2</sup>

A efectos de este decreto se entiende por:

- a) Apartamento turístico: conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, se consideran apartamentos turísticos, los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial.
- b) 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, a cambio de un precio y sin carácter de residencia permanente para los usuarios.
- c) Ejercicio habitual de la actividad turística: la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado presenta la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad prevista en los artículos 11 y 17 y se publicita por cualquier medio.
- d) Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (en adelante, CIVUT): el documento emitido por técnico facultativo competente para acreditar, tras efectuar una comprobación in situ, que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 quáter.

**Artículo 3. Prestación del servicio de alojamiento** <sup>3</sup>

1. Las empresas que presten servicios de alojamiento turístico bajo la modalidad de apartamentos turísticos, ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación empresarial, mediante precio, de forma profesional, y sin carácter de residencia permanente para los usuarios, entendiéndose por tal el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad empresarial ejercida en cada establecimiento o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo.

2. La prestación del servicio de alojamiento en viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios.

**Artículo 4. Estancias**

1. Las estancias en apartamentos turísticos y en viviendas de uso turístico se computarán por días, semanas, o meses, a efectos de precios.

**Artículo 5. Normativa sectorial. Remisión de documentación, derechos y deberes de los usuarios. Protección de seguridad ciudadana** <sup>4</sup>

---

<sup>2</sup>. Redacción dada al art. 2 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo. Anteriormente fue modificado por Decreto 29/2019, de 9 de abril y parcialmente declarado nulo por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 795/2021, de 15 de junio, y por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 800/2021, de 17 de junio, en el inciso que señalaba textualmente: "Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico".

<sup>3</sup>. Redacción dada al art. 3 por Decreto **29/2019**, de 9 de abril.

<sup>4</sup>. Redacción dada al art. 5 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo. Anteriormente fue modificado en su denominación y contenido por Decreto 29/2019, de 9 de abril.

1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, concretamente las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal.

2. A los efectos del presente decreto, los titulares de la actividad de alojamiento turístico deberán remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil, según el establecimiento en cuestión esté ubicado en demarcación de uno u otro cuerpo, la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.

3. A los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico les corresponden los derechos enumerados en el artículo 8 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

4. Los usuarios tienen los siguientes deberes:

- a) Los usuarios de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico están sujetos al cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.
- b) De igual forma, están obligados al cumplimiento de las reglas básicas de convivencia o cívicas previstas por las ordenanzas municipales y las normas de régimen interior que hayan sido aprobadas por las comunidades de propietarios, así como cualquier otra que les resulte de aplicación. A tal efecto, los titulares de la actividad de alojamiento turístico deberán facilitar a los usuarios, con carácter previo al alojamiento, un formulario informativo de dichas reglas que deberán ser aceptadas expresamente por estos últimos.

En caso de incumplimiento, el titular de la actividad requerirá por una sola vez al usuario para que cese en su inobservancia o, en caso de gravedad, para que abandone la vivienda. De no ser atendido dicho requerimiento, dará debido parte a la Policía o a la autoridad competente.

#### **Artículo 6. *Uso turístico***<sup>5</sup>

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, no podrán utilizarse por los usuarios como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.

#### **Artículo 7. *Dispensas***<sup>6</sup>

1. La dirección general competente en materia de Turismo, ponderando en su conjunto las circunstancias existentes y los requisitos mínimos turísticos exigidos, podrá motivadamente dispensar a un establecimiento determinado de alguno o algunos de ellos, cuando así lo aconsejen sus características especiales o el número, calidad o demás circunstancias de las condiciones ofrecidas. Tal dispensa estará motivada en criterios técnicos o compensatorios que la valoren respecto del total de los servicios y condiciones existentes en el establecimiento.

2. Se valorará especialmente el reconocimiento de estas dispensas a los establecimientos instalados en edificios que, en su totalidad o en parte, se hallen especialmente protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos.

3. Las dispensas deberán solicitarse en el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>) y presentarse con anterioridad a la declaración responsable de inicio de la actividad.

<sup>5</sup>. Redacción dada al art. 6 por Decreto **29/2019**, de 9 de abril.

<sup>6</sup>. Redacción dada al art. 7 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

4. El plazo máximo para notificar la resolución expresa de dispensas de alguno o algunos requisitos será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya dictado y notificado resolución, los efectos del silencio administrativo serán los recogidos en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

## CAPÍTULO II

### Apartamentos turísticos

#### **Artículo 8.** *Composición de los apartamentos turísticos*

1. Los apartamentos turísticos estarán ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo, debiendo cumplir los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este Decreto.

2. Cada unidad de apartamento turístico estará compuesta, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse "estudios" cuando el dormitorio esté integrado en una pieza común con el salón-comedor-cocina y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles.

3. Los inmuebles explotados como apartamentos turísticos se compondrán como mínimo de cuatro unidades de alojamiento.

#### **Artículo 9.** *Clasificación*

Los apartamentos turísticos se identificarán mediante llaves y se clasificarán en las categorías de cuatro, tres, dos y una llaves, de conformidad con los requisitos mínimos establecidos en el presente Decreto para cada categoría.

#### **Artículo 10.** *Requisitos mínimos por categorías*<sup>7</sup>

1. Los apartamentos turísticos de cuatro llaves deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Condiciones generales:

- 1.º Climatización en todas las dependencias.
- 2.º Conexión a medios telemáticos (acceso inalámbrico a Internet Wifi) en todo el establecimiento.
- 3.º Vestíbulo con recepción y conserjería atendidos permanentemente.
- 4.º Salón comedor con superficie de cuatro metros cuadrados útiles por plaza, sin que en ningún caso sea inferior a dieciséis metros cuadrados útiles.
- 5.º Cocina completa en pieza independiente que contará con la iluminación y ventilación exigidas por la normativa sectorial.
- 6.º Dos entradas y escaleras independientes para clientes y para servicio.
- 7.º Ascensor y montacargas, en caso de más de una planta.
- 8.º Bar-cafetería con servicio de restauración.
- 9.º Teléfono en cada dormitorio comunicado con recepción.
- 10.º Mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama y baño, todos ellos de gran calidad.
- 11.º Una caja fuerte en cada habitación.
- 12.º Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

<sup>7</sup>. Redacción dada al art. 10 por Decreto 27/2026, de 25 de marzo.

13.º Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.

b) Condiciones particulares:

1.º La superficie mínima en dormitorios será de trece metros cuadrados útiles y 2,60 metros de altura de suelo a techo y estarán dotados, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 x 1,9 metros, o una doble de 1,35 x 1,9 metros, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.

2.º La superficie mínima en cuartos de baño será de 4,5 metros cuadrados útiles y contarán con bañera o ducha, lavabo e inodoro y, además, tendrá una altura mínima de suelo a techo de 2,2 metros.

3.º A partir de cuatro plazas, cada apartamento tendrá un cuarto de baño adicional.

4.º En apartamentos tipo "estudio", la superficie mínima será de treinta metros cuadrados útiles.

c) Zona de servicio:

1.º Oficio de planta en cada piso, con fregadero, vertedero de aguas y armario.

2.º Almacén de equipaje.

3.º Almacén de lencería.

2. Los apartamentos turísticos de tres llaves deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Condiciones generales:

1.º Climatización.

2.º Conexión a medios telemáticos (acceso inalámbrico a Internet Wifi) en todo el establecimiento.

3.º Vestíbulo con recepción-conserjería atendida doce horas al día.

4.º Salón comedor con superficie de tres metros cuadrados útiles por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a trece metros cuadrados útiles.

5.º Cocina completa integrada en el salón.

6.º Entrada y escalera de uso exclusivo.

7.º Ascensor y montacargas en caso de más de dos plantas, incluido sótano.

8.º Bar.

9.º Teléfono en cada dormitorio comunicado con recepción-conserjería.

10.º Mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama y baño, todos ellos de calidad.

11.º Caja fuerte en el cincuenta por ciento de las habitaciones.

12.º Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

13.º Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.

b) Condiciones particulares:

1.º La superficie mínima en dormitorios será de doce metros cuadrados útiles y 2,60 metros de altura de suelo a techo y estarán dotados, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 x 1,9 metros, o una doble de 1,35 x 1,9 metros, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.

2.º La superficie mínima en cuartos de baño será de cuatro metros cuadrados útiles y contarán con bañera o ducha, lavabo e inodoro y, además, tendrá una altura mínima de suelo a techo de 2,2 metros.

- 3.º A partir de cinco plazas cada apartamento tendrá un cuarto de baño adicional.
  - 4.º En apartamentos tipo "estudio", la superficie mínima será de veinticinco metros cuadrados útiles.
  - c) Zona de servicios: oficio de planta en cada piso con fregadero o vertedero y armario.
3. Los apartamentos turísticos de dos llaves deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:
- a) Condiciones generales:
    - 1.º Climatización.
    - 2.º Conexión a medios telemáticos (acceso inalámbrico a Internet Wifi).
    - 3.º Servicio de recepción-conserjería.
    - 4.º Salón comedor con superficie de dos metros cuadrados útiles por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a diez metros cuadrados útiles.
    - 5.º Cocina completa integrada en el salón.
    - 6.º Entrada y escalera de uso exclusivo.
    - 7.º Ascensor cuando tenga más de tres plantas incluida la de sótano.
    - 8.º Teléfono comunicado con recepción-conserjería en el cincuenta por ciento de habitaciones.
    - 9.º Mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama y baño, básicos.
    - 10.º Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.
    - 11.º Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.
  - b) Condiciones particulares:
    - 1.º La superficie mínima en dormitorios será de once metros cuadrados útiles y 2,50 metros de altura de suelo a techo y estarán dotados, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 x 1,9 metros, o una doble de 1,35 x 1,9 metros, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.
    - 2.º La superficie mínima en cuartos de baño será de tres metros cuadrados útiles y contarán con bañera o ducha, lavabo e inodoro y, además, tendrá una altura mínima de suelo a techo de 2,2 metros.
    - 3.º En apartamentos tipo "estudio", la superficie mínima será de veintitrés metros cuadrados útiles.
  - c) Zona de servicios: oficio de planta en cada piso.
4. Los apartamentos turísticos de una llave deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:
- a) Condiciones generales:
    - 1.º Climatización.
    - 2.º Conexión a medios telemáticos (acceso inalámbrico a Internet Wifi).
    - 3.º Entrada y escalera de uso exclusivo.
    - 4.º La superficie mínima del salón comedor será de un metro cuadrado útil por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a siete metros cuadrados útiles.
    - 5.º Cocina completa integrada en salón comedor.
    - 6.º Servicio de conserje-vigilante.
    - 7.º Ascensor cuando tenga más de tres plantas, incluida la de sótano.
    - 8.º Mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama y baño.

9.º Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

10.º Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.

b) Condiciones particulares:

1.º La superficie mínima en dormitorios será de diez metros cuadrados útiles y 2,50 metros de altura de suelo a techo y estarán dotados, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 ´ 1,9 metros, o una doble de 1,35 ´ 1,9 metros, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.

2.º La superficie mínima en cuartos de baño será de dos metros cuadrados útiles y contarán con bañera o ducha, lavabo e inodoro y, además, tendrá una altura mínima de suelo a techo de 2,2 metros. Con un mínimo de un cuarto de baño por cada unidad de alojamiento.

3.º En apartamentos tipo "estudio", la superficie mínima será de veintiún metros cuadrados útiles.

**Artículo 11.** *Declaración responsable de la actividad de apartamentos turísticos e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas* <sup>8º</sup>

1. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico de la modalidad de apartamentos turísticos deberán de presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo la declaración responsable de inicio de la actividad, según el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>), estando obligados a realizar todos los trámites únicamente por medios electrónicos.

2. Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción del apartamento en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

3. Los titulares también están obligados, en el caso de cualquier modificación, incluida el cambio de titular, a presentar una declaración responsable ante la dirección general competente en materia de Turismo, o, en su caso, a comunicar el cese de la actividad.

En el caso de cambio de titular, el nuevo titular es el responsable de aportar la correspondiente declaración responsable.

4. El plazo máximo para notificar la resolución administrativa que declare la imposibilidad de continuar en el ejercicio de la actividad por la falta de presentación de la declaración responsable, o la existencia en la misma de inexactitudes, falsedades y omisiones, será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya dictado y notificado la resolución se producirá la caducidad, en los términos previstos en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

---

<sup>8.</sup> Redacción dada a la denominación y contenido del art. 11 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo. Anteriormente fueron modificados por Decreto 29/2019, de 9 de abril.

<sup>9.</sup> Téngase en cuenta la disposición transitoria única de conformidad con la cual: "1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que hayan iniciado su actividad mediante la presentación de declaración responsable, dispondrán del plazo de tres años desde la entrada en vigor del decreto para adaptarse a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 quáter y 18 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, y podrán solicitar la dispensa de alguno o algunos de los requisitos exigidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del mismo. 2. El plazo de adaptación establecido en el párrafo anterior no será de aplicación en los supuestos en los que el establecimiento proceda a la reforma sustancial de sus instalaciones con anterioridad a la finalización del mismo, en los que le será inmediatamente exigible lo previsto en este decreto."

**Artículo 11 bis.** *Contenido de la declaración responsable de la actividad de apartamentos turísticos.*<sup>10</sup>

A los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en la declaración responsable constarán:

- a) Los datos de identificación y de contacto del titular y, en su caso, del representante.
- b) Los datos referentes al establecimiento: denominación, número de apartamentos, dormitorio y plazas, categoría, dividida por llaves, domicilio y datos de contacto.
- c) Los datos de la actividad de apartamentos turísticos, referidos al tipo de opción: apertura de nuevo establecimiento, cambio de titular, cambio de denominación, modificación de capacidad y reclasificación.
- d) Los datos en los que se identifique, en su caso, el número y fecha del título habilitante urbanístico municipal para el ejercicio de la actividad.
- e) La manifestación de cumplir todos los requisitos mínimos y condiciones establecidos en este decreto según la modalidad pretendida, o, en su caso, la dispensa de alguno o algunos de ellos, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete al mantenimiento de su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al ejercicio de la actividad.
- f) La manifestación de contar con las autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación.

**Artículo 12.** *Capacidad del apartamento turístico*

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.

**Artículo 13.** *Precios*

1. Los precios de todos los servicios que se oferten se expondrán en lugar visible en recepción.

2. En el precio del alojamiento se entenderán incluidos los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones.

**Artículo 14.** *Apartamentos accesibles*<sup>11</sup>

Los inmuebles explotados como apartamentos turísticos dispondrán de apartamentos accesibles para personas con discapacidad conforme a la normativa vigente sobre la materia, y respecto a su número, como mínimo:

- a) Los establecimientos que cuenten con un número de apartamentos entre cinco y cincuenta deberán ofertar, al menos, un apartamento adaptado para personas con discapacidad.
- b) Los establecimientos que cuenten con un número de apartamentos entre cincuenta y uno y cien deberán ofertar, al menos, dos apartamentos adaptados para personas con discapacidad.

<sup>10.</sup> Se añade el art. 11 bis por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

<sup>11.</sup> Redacción dada a la denominación y contenido del art. 14 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

- c) Los establecimientos que cuenten con un número de apartamentos entre ciento uno y ciento cincuenta deberán ofertar, al menos, cuatro apartamentos adaptados para personas con discapacidad.
- d) Los establecimientos que cuenten con un número de apartamentos entre ciento cincuenta y uno y doscientos deberán ofertar, al menos, seis apartamentos adaptados para personas con discapacidad.
- e) Los establecimientos que cuenten con más de doscientos apartamentos deberán ofertar ocho apartamentos adaptados para personas con discapacidad más, al menos, un apartamento adaptado por cada cincuenta apartamentos o fracción adicional de doscientos cincuenta.

**Artículo 15.** *Dispensas de superficie en habitaciones y cuartos de baño* <sup>12</sup>

1. La facultad de dispensa, en lo que afecte a los requisitos mínimos exigidos en habitaciones y cuartos de baño, se ejercerá, en su caso, siempre que existan razones técnicas debidamente acreditadas y de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La superficie mínima exigible para las habitaciones y los baños considerados independientemente no podrá ser objeto de dispensa cuando suponga una reducción superior al quince por ciento de tal superficie.
- b) Las dispensas a que se refiere la letra anterior solo se concederán con mantenimiento de la categoría pretendida cuando afecten a menos del cincuenta por ciento de las habitaciones o de los baños.

2. Solo por razones muy cualificadas, de las que exista constancia documental significativa, podrán interpretarse los porcentajes del apartado anterior como indicativo, admitiéndose variaciones leves y excepcionales plenamente justificadas.

**Artículo 16.** *Placa identificativa*

Los apartamentos turísticos deberán exhibir a la entrada, en lugar visible, la placa identificativa, según el modelo que figura en el Anexo II.

### CAPÍTULO III

#### Viviendas de uso turístico

**Artículo 17.** *Declaración responsable de la actividad de viviendas de uso turístico e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas* <sup>13</sup>

1. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico de la modalidad de viviendas de uso turístico deberán de presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo la declaración responsable de inicio de la actividad, según el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>), estando obligados a realizar todos los trámites únicamente por medios electrónicos.

2. Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid se realizará, en su

<sup>12</sup>. Redacción dada al art. 15 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

<sup>13</sup>. Redacción dada a la denominación y contenido del art. 17 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo. Anteriormente fue modificado por Decreto 29/2019, de 9 de abril. Y afectado por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 302/2016, de 2 de junio, nº 303/2016, de 2 de junio, nº 292/2016, de 31 de mayo y nº 291/2016, de 31 de mayo y parcialmente declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 794/2021, de 10 de junio, y por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 992/2021, de 30 de julio.

caso, en la forma y con los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

3. Los titulares también están obligados, en el caso de cualquier modificación, incluida el cambio de titular, a presentar una declaración responsable ante la dirección general competente en materia de Turismo, o, en su caso, a comunicar el cese de la actividad.

En el caso de cambio de titular, el nuevo titular es el responsable de aportar la correspondiente declaración responsable.

4. El plazo máximo para notificar la resolución administrativa que declare la imposibilidad de continuar en el ejercicio de la actividad por la falta de presentación de la declaración responsable, o la existencia en la misma de inexactitudes, falsedades y omisiones, será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya dictado y notificado la resolución se producirá la caducidad, en los términos previstos en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

**Artículo 17 bis.** *Contenido de la declaración responsable de la actividad de viviendas de uso turístico* <sup>14</sup>

A los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en la declaración responsable constarán:

- a) Los datos de identificación y de contacto del titular y, en su caso, del representante, así como los referidos al domicilio fiscal o social.
- b) Los datos del establecimiento referidos al número de dormitorios, número de plazas total y datos de contacto.
- c) Los datos de la actividad de viviendas de uso turístico, referido al tipo de opción: apertura de nuevo establecimiento o cambio de titular.
- d) Los datos en los que se identifique, en su caso, el número y fecha del título habilitante urbanístico municipal para el ejercicio de la actividad.
- e) La manifestación de cumplir todos los requisitos establecidos en este decreto según la modalidad pretendida, o, en su caso, la dispensa de alguno o algunos de ellos que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete al mantenimiento de su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al ejercicio de la actividad.
- f) La manifestación de contar con el correspondiente certificado de que el establecimiento no es una vivienda ubicada en inmueble cuyo título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.
- g) La manifestación de contar con el correspondiente certificado de que la comunidad de propietarios del inmueble donde se ubica la vivienda de uso turístico ha aprobado la solicitud de su propietario de querer realizar esta actividad, de conformidad con lo previsto en la normativa sobre propiedad horizontal.
- h) La manifestación de que la vivienda en la que se ubica el establecimiento no está sometida a ningún régimen de protección pública.

---

<sup>14</sup>. Redacción dada al art. 17 bis por Decreto 27/2026, de 25 de marzo. Anteriormente el citado artículo fue por Decreto 29/2019, de 9 de abril.

- i) La manifestación de contar con las autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones y los informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación.
- j) La manifestación de tener el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT).

**Artículo 17 ter. Régimen jurídico** <sup>15</sup>

1. Cuando las viviendas de uso turístico se sitúen en inmuebles en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de la actividad deberá aprobarse, limitarse, condicionarse o prohibirse teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la normativa reguladora de dicho régimen.

2. Si el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente unitario es del cien por cien perteneciente al mismo titular de la actividad de alojamiento turístico, les será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos.

3. No podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4. Los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias y aplicando criterios objetivos y claros, podrán establecer limitaciones proporcionadas por razón imperiosa de interés general, en lo referente al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, al ámbito, zona, sector o períodos.

**Artículo 17 quáter. Requisitos que acredita el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT)** <sup>16</sup>

1. El CIVUT acredita el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Disponer de calefacción y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.
- b) Disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.
- c) Disponer en la cocina de una adecuada iluminación y ventilación.
- d) Disponer en el baño o en los baños de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada.
- e) Disponer de un extintor manual en el interior de la vivienda colocado a no más de quince metros de la puerta de salida de la vivienda.
- f) Disponer de señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida de la vivienda.
- g) Disponer de un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible.

2. El CIVUT estará a disposición de los usuarios de las viviendas de uso turístico.

**Artículo 18. Requisitos mínimos y condiciones** <sup>17</sup>

<sup>15</sup>. Se añade el art. 17 ter por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

<sup>16</sup>. Se añade el art. 17 quater por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

<sup>17</sup>. Redacción dada al art. 18 por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo. Anteriormente fue modificado por Decreto 29/2019, de 9 de abril.

1. Las viviendas de uso turístico estarán compuestas como mínimo, por un salón comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse "estudios" cuando en el salón comedor estén integrados la cocina y el dormitorio. Las unidades de alojamiento contarán con el siguiente contenido mínimo:

- a) Habitaciones: deberán disponer en el dormitorio o en los dormitorios y salón comedor de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz. La superficie mínima es de doce metros cuadrados útiles.

Estarán dotadas, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 ´ 1,9 metros, o una doble de 1,35 ´ 1,9 metros, mesita o mesitas de noche o elementos similares en prestaciones, sillas o butacas y armario o elemento similar en prestaciones.

- b) Baños: contarán con bañera o ducha, lavabo e inodoro y, además, de ventilación natural directa o conducida o ventilación forzada, y tendrán una altura mínima de suelo a techo de 2,2 metros y una superficie mínima de 1,5 metros cuadrados útiles.
- c) Salón comedor: tendrá una superficie proporcional al número de plazas y dispondrá de una adecuada iluminación y ventilación, que garantice la seguridad y comodidad de todos los usuarios, y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz. La superficie mínima es de diez metros cuadrados útiles, o bien, catorce metros cuadrados útiles cuando se trate de cuarto de estar con cocina integrada.
- d) Cocina: podrá estar instalada en una pieza independiente o integrada en el salón, contará con una adecuada iluminación y ventilación, que garantice la seguridad y comodidad de todos los usuarios. Y estará amueblada suficientemente para utensilios de cocina y limpieza, y con instalación integrada de módulos de cocina con campana extractora, cocina de dos o más fuegos, horno, fregadero y frigorífico. La lavadora y los espacios para almacenar los residuos ordinarios generados pueden disponerse en la cocina o en zonas anejas auxiliares. La superficie mínima es de cinco metros cuadrados útiles.

2. En cada vivienda de uso turístico debe especificarse un número de teléfono de atención permanente, para las incidencias o consultas que los usuarios puedan plantear; así mismo dispondrá de un rótulo informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios redactados al menos en español e inglés.

3. Las viviendas de uso turístico se contratarán amuebladas, equipadas y en condiciones de uso inmediato. En las citadas condiciones se proporcionará ropa de cama, mesa y baño, vajilla, cubertería, cristalería y menaje de cocina.

4. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico respetarán las siguientes capacidades máximas de alojamiento:

- a) Para viviendas entre veinticinco metros con cincuenta centímetros cuadrados útiles y cuarenta metros cuadrados útiles, hasta cuatro personas en, al menos, dos piezas habitables.
- b) Por cada doce metros cuadrados útiles adicionales en, al menos, una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

Se permitirán dos plazas transformables en camas convertibles en el salón comedor con cocina integrada o, en su caso, salón comedor de las viviendas, siempre que su superficie y distribución lo permitan, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.

5. Los titulares de la actividad de vivienda de uso turístico proporcionarán a los usuarios turísticos, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a las condiciones de accesibilidad que dispone la vivienda de uso turístico, teléfonos de emergencia, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y

equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para fumadores, separación de los residuos en las distintas fracciones y zonas de depósito de los mismos en la vía pública o en el propio inmueble, en cumplimiento de la normativa municipal en materia de residuos, e información sobre la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

También colocarán en la puerta de la vivienda un plano de evacuación del edificio y de la vivienda y tendrán a disposición de los usuarios turísticos hojas oficiales de reclamación.

#### **Artículo 19. Precios**

1. Los precios de todos los servicios que se oferten se expondrán en lugar visible a la entrada de cada vivienda de uso turístico.

2. En el precio del alojamiento se entenderán incluidos los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones.

#### **Artículo 20. Placa distintiva**

En la puerta de entrada de cada vivienda de uso turístico, en lugar visible, se exhibirá la placa distintiva, según el modelo determinado en el Anexo IV al presente Decreto.

### CAPÍTULO IV

#### **Régimen sancionador**

#### **Artículo 21. Régimen sancionador**<sup>18</sup>

El régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico se rige por lo dispuesto en el capítulo II, de la disciplina turística del Título IV del Control de la Calidad de la Ley 1/1999.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

##### *Establecimientos autorizados al amparo de las normas derogadas*

Los establecimientos que ejercen su actividad, 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, mantendrán su anterior clasificación disponiendo de un plazo de un año, a contar desde la fecha de publicación de este Decreto, para presentar una declaración responsable bajo la categoría correspondiente, con los requisitos y condiciones previstos en este Decreto.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

##### *Establecimientos inscritos en el Registro de Empresas Turísticas entre el 4 de febrero de 2010 y la fecha de publicación del presente Decreto*<sup>19</sup>

<sup>18</sup>. Redacción a la denominación y contenido del art. 21 dada por Decreto **29/2019**, de 9 de abril.

<sup>19</sup>. Téngase en cuenta, en relación con las modificaciones efectuadas por el Decreto **29/2019**, de 9 de abril, lo establecido en su "**Disposición Transitoria Única. Plazo de adecuación**". Las viviendas de uso

Los establecimientos que actualmente ejercen su actividad bajo la modalidad de apartamentos turísticos, que presentaron declaración responsable de inicio de actividad a partir del día 4 de febrero de 2010, fecha de derogación de las normas citadas en la disposición transitoria primera y antes de la fecha de publicación del presente Decreto, dispondrán de un plazo de un año a contar desde la fecha de publicación de este Decreto, para presentar una nueva declaración responsable bajo la categoría correspondiente con los requisitos y condiciones previstos en este Decreto.

## DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

### *Habilitación normativa*

Se faculta al Consejero competente en materia de turismo para dictar las disposiciones necesarias en aplicación y desarrollo de este Decreto.

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

### *Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

## ANEXOS <sup>(20)</sup>

### ANEXO I <sup>(21)</sup>

#### **Modelo de placa de apartamentos turísticos**

### ANEXO II <sup>(22)</sup>

#### **Modelo de placa de viviendas de uso turístico**

Este documento no tiene valor jurídico, solo informativo. Los textos con valor jurídico son los de la publicación oficial.

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".

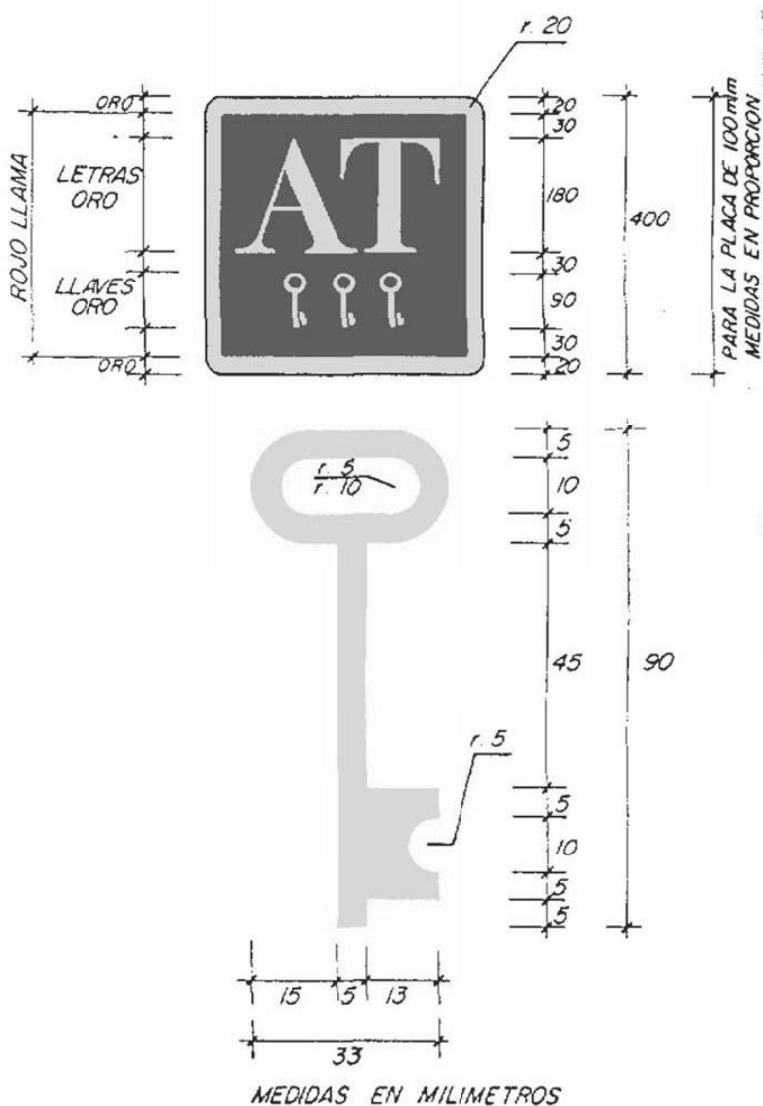
<sup>20</sup>. Actualización de anexos y nuevos modelos normalizados. Los anexos I, "declaración responsable de apartamentos de turismo" y III, "declaración responsable de viviendas de uso turístico", son sustituidos por los modelos normalizados disponibles en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>). Se incorporan los nuevos modelos normalizados titulados: "Comunicación de Cese de Actividad de Apartamentos Turísticos" y "Comunicación de Cese de Actividad de Vivienda de uso Turístico", en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Madrid (<https://www.sede.comunidad.madrid>), por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

<sup>21</sup>. El anexo II, "Modelo de placa de apartamentos turísticos", se numera como anexo I, por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

<sup>22</sup>. El anexo IV, "Modelo de placa de viviendas de uso turístico", se numera como anexo II, por Decreto **27/2026**, de 25 de marzo.

ANEXO II

Modelo de placa de apartamentos turísticos



## ANEXO IV

**Modelo de placa de viviendas de uso turístico**

**VIVIENDA  
USO  
TURÍSTICO**

MOD. 41. UNE A-4

(03/24.305/14)

