

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

- 1 *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.*

En virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1, apartados 17 y 21, del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, esta tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional, y en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en la sección 1.^a del capítulo II del título II, regula los servicios de alojamiento turístico en la modalidad de apartamentos turísticos y ofrece la posibilidad de incluir en dicha enumeración la regulación de cualquier otra que reglamentariamente se determine.

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, tenía como objetivo dar respuesta a las múltiples demandas de regulación por parte del sector turístico y proporcionar la oportuna cobertura reglamentaria a la modalidad de los apartamentos turísticos, ya reconocida en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, y a la nueva modalidad de alojamiento de viviendas de uso turístico.

Transcurridos varios años desde su publicación, se apreciaron dificultades en la aplicación de algunos de los artículos del Decreto 79/2014, de 10 de julio, habiendo recaído, además, pronunciamientos judiciales que afectaban a su contenido, por lo que fue objeto de modificación mediante Decreto 29/2019, de 9 de abril.

Después de esta modificación, diversos pronunciamientos judiciales del Tribunal Superior de Justicia de Madrid han anulado parte del contenido de algunos preceptos del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Mediante la Sentencia 794/2021, de 10 de junio (Procedimiento Ordinario 737/2019), se declaró la nulidad del artículo 17, apartados 1 y 3, en el inciso referido a “los propietarios de viviendas de uso turístico o sus representantes”, toda vez que la obligación de presentar la declaración responsable impuesta a los propietarios de las viviendas (y a sus eventuales representantes) que no sean titulares de la actividad, resultaba injustificada y no acorde a la normativa por la que ha de regirse el libre acceso a la concreta actividad de prestación de servicios de alojamientos turísticos. En el mismo sentido se pronunció la Sentencia 992/2021, de 30 de julio (Procedimiento Ordinario 743/2019).

La Sentencia 794/2021, de 10 de junio, también declara la nulidad del apartado 5 del artículo 18, en cuanto a la exigencia de contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad, en la medida en que dicha obligación se impone a los “propietarios o, en su caso, sus representantes”, siempre que aquellos no resulten ser, simultáneamente, los prestadores del servicio.

El Tribunal Superior de Justicia, mediante Sentencia 795/2021, de 15 de junio (Procedimiento Ordinario 1240/2019), declaró nulo en el artículo 2.4 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, en relación con el “certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico”, el inciso que señala textualmente que “[s]erán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico”, al introducir requisitos que suponen limitaciones innecesarias que restringen injustificadamente la entrada de otros operadores. En el mismo sentido se pronunció la Sentencia 800/2021, de 17 de junio (Procedimiento Ordinario 735/2009).

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, resulta como necesidad prioritaria el adecuar el Decreto 79/2014, de 10 de julio, a estos pronunciamientos judiciales, modificándose los artículos declarados expresamente nulos por las referidas sentencias y aquellos que

por razones de coherencia y sistemática precisan una homogeneización y como necesidad accesorio el incorporar a su articulado los ajustes técnicos que se mencionarán más adelante.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con respecto a las viviendas de uso turístico, modificó la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, con la finalidad de que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad, y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, las sentencias números 1232/2024 y 1233/2024, ambas de 3 de octubre, ha declarado que las comunidades de propietarios pueden prohibir la actividad de alquileres turísticos mediante acuerdo adoptado por la mayoría cualificada de las tres quintas partes del número de propietarios y cuotas de participación impuestas por la ley, que respeta la regla de la proporcionalidad de la medida en cuanto a los intereses en conflicto.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, en su disposición final cuarta, ha modificado el artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, añadiendo un apartado 3, donde se refleja que el propietario de la vivienda que la destine a oferta turística, deberá obtener la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 de la citada ley. El acuerdo por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad no tendrá efectos retroactivos.

Por lo que se refiere a la vivienda se debe destacar que tiene distintas dimensiones constitucionales y según el propio Tribunal Constitucional se constituye bajo los distintos títulos competenciales del Estado, las comunidades autónomas y los municipios. Y como declara el Tribunal Supremo en su sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre (recurso de casación 5958/2019), corresponde a los municipios, en ejercicio de la potestad del planeamiento, el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia.

Otro punto es la actualización de los requisitos mínimos exigibles a las modalidades alojativas de apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico en aras de la mayor calidad en la prestación en el servicio de hospedaje y protección de los derechos de los usuarios.

En estos términos, se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo 1237/2019 (Sala de lo Contencioso, Sección 3.ª, de 24 de septiembre (recurso 2861/2018), al considerar que la imposición de condiciones estandarizadas referidas al acondicionamiento de las viviendas de uso turístico está justificada, en la medida que trata de garantizar una determinada calidad del producto turístico, en defensa y protección de los derechos de los consumidores. Añadiendo, además, que se trata de requisitos que pretenden garantizar una mínima calidad en la prestación del servicio de hospedaje, así como la confortabilidad de la vivienda.

Con el fin de adaptar la regulación de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico a la normativa y jurisprudencia citada, es necesario modificar los preceptos del Decreto 79/2014, de 10 de julio, afectados.

Partiendo de la anterior, se establece que cuando se trate de viviendas de uso turístico sometidas al régimen previsto en la normativa sobre propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico podrá, además de limitarse o condicionarse, prohibirse, en los términos establecidos en dicha normativa.

Por otro lado, se recoge que ninguna vivienda sometida al régimen de protección pública en la Comunidad de Madrid podrá destinarse a un uso turístico conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Por lo que se refiere a los requisitos mínimos exigidos por categorías a los apartamentos turísticos, se introducen referencias a la iluminación y ventilación, a un sistema de oscurecimiento temporal de los dormitorios y salón comedor, a un mobiliario y equipamiento básico de los dormitorios y cuartos de baño y a la altura mínima de suelo a techo en los cuartos de baño.

Y respecto de los requisitos mínimos y condiciones de las viviendas de uso turístico, se recoge el contenido que debe tener cada una de las estancias. Se modifica la capacidad alojativa máxima para aumentar la calidad y confortabilidad del alojamiento. Se amplía la información que se tiene que proporcionar a los usuarios turísticos y se concreta el lugar visible donde se debe colocar un plano de evacuación del edificio y de la vivienda, que es la puerta de la vivienda.

Por lo que respecta a los ajustes de carácter procedimental administrativo, se ha optado por la fórmula de relación con los interesados por medios exclusivamente electrónicos, por entender, de conformidad con el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, puesto que, la propia naturaleza de su actividad y más en concreto la actual generalización de su publicación y comercialización por medios electrónicos, conlleva necesariamente la disposición de unas capacidades técnicas y económicas mínimas para ello.

Y, también, se recoge en el articulado el plazo máximo de seis meses para resolver y notificar la resolución de dispensa y la de declaración, entre otras circunstancias, de la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico, dado que en los dos procedimientos pueden ser necesarias actuaciones de la inspección de turismo. Además, se añade que, para mayor seguridad jurídica, los efectos del silencio administrativo son los recogidos en el artículo 24 o 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, según los casos.

El decreto es acorde con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

De este modo la presente norma da cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, y seguridad jurídica, en tanto que se funda en el interés general que se deriva de dar cumplimiento a los fallos de las sentencias judiciales y realizar los ajustes técnicos mencionados con anterioridad, creando así un marco normativo turístico más claro que facilite el conocimiento y comprensión para las empresas y usuarios implicados, así como de los diferentes agentes que intervienen en la gestión y desarrollo del turismo en la Comunidad de Madrid.

De la misma forma, esta norma se adecúa al principio de proporcionalidad, ya que establece la regulación imprescindible de la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Otras razones de interés general que sustentan la necesidad de regulación de las obligaciones y requisitos de esta norma son la protección de los consumidores y usuarios de servicios turísticos. Así, con el objeto de proteger los derechos de los consumidores y de los destinatarios de servicios turísticos prestados en este tipo de establecimientos, se establece una serie de requisitos turísticos mínimos para lograr ese objetivo.

Asimismo, cumple con el principio de transparencia, posibilitando el acceso sencillo, universal y actualizado a esta norma y a los documentos propios de su proceso de elaboración, mediante su publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al principio de eficiencia, se debe señalar que, la reducción de cargas administrativas, se encuentra en el apartado 1 de los artículos 11 y 17 al recoger, para los titulares de la actividad de alojamiento turístico, la obligatoriedad de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable.

Para la elaboración de este decreto se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, de los análisis de impactos de carácter social, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte y el informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

En su tramitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, el proyecto se sometió a los trámites de audiencia e información pública, a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid es competente para aprobar este decreto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con la disposición final primera de la Ley 1/1999, de 12 de marzo.

En su virtud, a propuesta del consejero de Cultura, Turismo y Deporte, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 25 de marzo de 2026,

DISPONE

Artículo único

Modificación del 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

El Decreto 79/2014, de 10 de julio, Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 2*Definiciones*

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”.

Dos. El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 5

Normativa sectorial. Remisión de documentación, derechos y deberes de los usuarios. Protección de seguridad ciudadana

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”.

Tres. El artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 7

Dispensas

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.

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”.

Cuatro. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 10

Requisitos mínimos por categorías

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.
- 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 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 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 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”.

Cinco. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 11*Declaración responsable de la actividad de apartamentos turísticos e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas*

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”.

Seis. Se añade un nuevo artículo 11 bis, con el siguiente contenido:

“Artículo 11 bis*Contenido de la declaración responsable de la actividad de apartamentos turísticos*

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”.

Siete. El artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 14

Apartamentos accesibles

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.
- 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”.

Ocho. Artículo 15 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 15

Dispensas de superficie en habitaciones y cuartos de baño

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”.

Nueve. El artículo 17 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 17

Declaración responsable de la actividad de viviendas de uso turístico e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas

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 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”.

Diez. El artículo 17 bis queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 17 bis

Contenido de la declaración responsable de la actividad de viviendas de uso turístico

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.
- 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)”.

Once. Se añade un nuevo artículo 17 ter, con el siguiente contenido:

“Artículo 17 ter

Régimen jurídico

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 inte-

rés general, en lo referente al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, al ámbito, zona, sector o períodos”.

Doce. Se añade un nuevo artículo 17 quáter, con el siguiente contenido:

“Artículo 17 quáter

Requisitos que acredita el certificado de idoneidad para vivienda > de uso turístico (CIVUT)

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”.
- Trece. El artículo 18 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 18

Requisitos mínimos y condiciones

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”.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Actualización de anexos y nuevos modelos normalizados

1. 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>).

2. 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>).

3. El anexo II, “Modelo de placa de apartamentos turísticos”, se numera como anexo I. El anexo IV, “Modelo de placa de viviendas de uso turístico”, se numera como anexo II.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Adaptación

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.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Habilitación normativa

Se habilita al titular de la consejería competente en materia de Turismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la regulación de cuestiones secundarias, operativas y no integrantes del núcleo esencial de este decreto.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días siguientes al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Madrid, a 25 de marzo de 2026.

El Consejero de Cultura, Turismo y Deporte,
MARIANO DE PACO SERRANO

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO
(03/4.732/26)

