



MODIFICACIÓN DEL DECRETO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)

Código: 92/2026 - Fecha: 09/04/2026

El 6 de abril de 2026 se ha publicado en el BOCM el 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 al que puedes acceder para su lectura completa [pulsando aquí](#)

Fecha entrada en vigor: 26 abril 2026.

Os enviamos un resumen de las modificaciones más reseñables:

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".*

Artículo 2.4

En relación con el “certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico” podrá ser emitido por técnico facultativo competente sin que sea necesario que ostente el título de arquitecto o arquitecto técnico.

Artículo 10

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.

Artículo 11.1 y 17.1

Se ha optado por la fórmula de relación con los interesados por medios exclusivamente electrónicos.

Los titulares de la actividad de alojamiento turístico tendrán la obligación de realizar únicamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable.

Artículo 17.1 y 3

La Declaración responsable de la actividad de viviendas de uso turístico e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas deberá ser presentada únicamente

Artículo 17. bis g

En la declaración responsable constará la manifestación de que la vivienda en la que se ubica el establecimiento no está sometida a ningún régimen de protección pública.

Por lo tanto, ninguna vivienda sometida al régimen de protección pública en la Comunidad de Madrid podrá destinarse a un uso turístico.

Artículo 18

Se refiere a 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.

Artículo 18.5

Ya no es obligatorio 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.

ARTÍCULOS QUE AFECTAN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Artículo 5.4

Los usuarios tienen los siguientes deberes:

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 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:

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.

Artículo 17 ter

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.

- 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

Plazo de adaptación

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.



Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



Patricia Briones
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

