



ALERTA ADMINISTRATIVA | ABRIL | 2026

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

DECRETO 27/2026, DE 25 DE MARZO, 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

I. INTRODUCCIÓN

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 6 de abril de 2026 se ha publicado 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, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (en adelante, el **"Decreto 27/2026"**).

El Decreto 27/2026, que entrará en vigor el 26 de abril de 2026, tiene por objeto: (i) adaptar la regulación autonómica en materia de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico a los pronunciamientos judiciales que han declarado la nulidad de determinados preceptos del Decreto 79/2014; (ii) incorporar las modificaciones derivadas de la normativa estatal y de la jurisprudencia reciente, especialmente en materia de propiedad horizontal; y (iii) reforzar los requisitos exigibles a estos alojamientos en cuanto a equipamiento y servicios, con el fin de mejorar la calidad de la oferta turística y la protección de los usuarios.

A continuación, se exponen los aspectos más relevantes introducidos por la nueva norma.

II. ADECUACIÓN A LA JURISPRUDENCIA Y REDISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDADES

El Decreto 27/2026 adapta el régimen jurídico de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid a diversos pronunciamientos judiciales que habían declarado la nulidad de determinados preceptos del Decreto 79/2014.

Así, se desplazan de forma coherente varias obligaciones desde los propietarios del inmueble a los **titulares de la actividad de alojamiento turístico**, que son quienes efectivamente prestan el servicio. En esa línea, la presentación de la declaración responsable, la remisión de la información de viajeros a Policía o Guardia Civil y la información previa que

debe facilitarse a los usuarios —incluidas las condiciones de accesibilidad y otros extremos relevantes de la estancia— pasan a imputarse al titular de la actividad, reforzando así la seguridad jurídica y evitando imponer cargas a quien no explota el alojamiento (en este sentido, véanse, entre otras, las SSTSJ de Madrid 794/2021, de 10 de junio, y 992/2021, de 30 de julio).

Por otra parte, el Decreto 27/2026 permite que el certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (en adelante, **"CI-VUT"**) sea suscrito por técnico facultativo competente, sin la exigencia de que este posea el título de arquitecto o arquitecto técnico (limitación hasta ahora contenida en el último inciso del art. 2.4 del Decreto 79/2014, declarado nulo por STSJ de Madrid 795/2021, de 15 de junio, al considerarse injustificada la restricción a la entrada de otros operadores o profesionales).

III. REFUERZO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONTROL POR LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El Decreto 27/2026 introduce importantes novedades que reflejan la incidencia del régimen de propiedad horizontal en el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico.

En particular, el titular de la actividad —que no necesariamente será el propietario del inmueble— deberá manifestar en la declaración responsable de inicio de actividad:

- que dispone del certificado acreditativo de que la vivienda no está ubicada en un inmueble cuyo título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico; y
- que la comunidad de propietarios ha aprobado la implantación de la actividad, conforme a la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal.

De esta forma, además de la posibilidad de aprobación, limitación o condicionamiento de la actividad de vivienda de uso turístico por las comunidades de propietarios, el Decreto 27/2026 reconoce expresamente la posibilidad de que las comunidades de propietarios

prohíban la actividad, de conformidad con la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal y la jurisprudencia más reciente en la materia.

IV. MAYOR INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA ORDENACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y PROHIBICIÓN DE ESTE USO PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Otra de las novedades relevantes es el refuerzo del papel de los ayuntamientos en la ordenación de las viviendas de uso turístico.

En este sentido, el Decreto 27/2026 establece que los **municipios podrán**, en el ámbito de sus competencias, **establecer limitaciones al número máximo de viviendas de uso turístico**.

Dichas limitaciones podrán fijarse por edificios, ámbitos, zonas, sectores o periodos concretos, siempre que sean proporcionadas, con criterios claros y objetivos, y **por razones imperiosas de interés general**.

Esta previsión se alinea con la doctrina del Tribunal Supremo sobre la capacidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico para ordenar los usos del suelo y configurar el modelo de ciudad.

Además de las limitaciones que puedan acordar los municipios o las comunidades de propietarios para las viviendas de uso turístico, el Decreto 27/2026 **prohíbe, en todo caso, que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se destinen a viviendas de uso turístico**.

V. NUEVOS REQUISITOS TÉCNICOS Y DE CALIDAD DE LOS ALOJAMIENTOS

El Decreto refuerza los requisitos mínimos aplicables tanto a los apartamentos turísticos como a las viviendas de uso turístico, elevando las exigencias técnicas y de calidad de los alojamientos. En síntesis, se endurecen las condiciones relativas a habitabilidad, ventilación, iluminación, equipamiento y capacidad máxima.

A través de estas exigencias, se persigue una mejora en la calidad de la prestación del servicio de hospedaje y en la protección de los

derechos de los usuarios.

VI. DIGITALIZACIÓN Y AJUSTES PROCEDIMENTALES

El Decreto introduce diversas medidas de carácter procedimental orientadas a la simplificación administrativa y a la digitalización de los trámites.

Así, los titulares de la actividad de alojamiento turístico en ambas modalidades –apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico– estarán obligados a realizar los trámites administrativos, especialmente los relativos al procedimiento de declaración responsable, exclusivamente por medios electrónicos.

Adicionalmente, se fija un plazo máximo de seis meses para resolver y notificar los procedimientos de dispensa. En los procedimientos de dispensa, los efectos del silencio serán los previstos en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, “**LPAC**”).

Por último, en relación con las resoluciones que declaren 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, el transcurso del plazo de seis meses producirá la caducidad del procedimiento, en los términos del artículo 25 de la LPAC.

VII. RÉGIMEN TRANSITORIO

El Decreto 27/2026 prevé un régimen transitorio de tres años para que los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que ya estuvieran funcionando y hubieran iniciado su actividad mediante declaración responsable puedan adaptarse a los nuevos requisitos. En ese periodo, los titulares podrán seguir desarrollando la actividad mientras adecúan el establecimiento a las nuevas exigencias, y podrán solicitar, en su caso, la dispensa de alguno de los requisitos previstos.

Ahora bien, este plazo de adaptación no opera de forma incondicionada, ya que, si antes del transcurso de esos tres años el estable

cimiento acomete una reforma sustancial de sus instalaciones, las nuevas exigencias resultarán inmediatamente aplicables, sin posibilidad de agotar el periodo transitorio. En términos prácticos, ello supone que la norma concede una adaptación gradual a los establecimientos existentes, pero exige el cumplimiento inmediato del nuevo marco cuando se produzca una intervención relevante sobre el inmueble o sus instalaciones.

CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García –Trevijano Garnica

☎ (+34) 9 15 2 10 10 4 | (+34) 6 29 0 15 6 26

✉ ernestotrevijano@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Ana Rosa Del Rey Revilla

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 666 922 299

✉ anarosadelrey@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Humberto Andrés Guerrero

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 665 864 888

✉ humbertoguerrero@gtavillamagna.com

LinkedIn 

GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en :



© GTA VILLAMAGNA Abogados, abril 2026.

GTA VILLAMAGNA Abogados.
Marqués de Villamagna 3, Planta 6ª 28001
Madrid (España).

La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a
fecha de 16 de abril de 2026.

Esta Alerta contiene, exclusivamente,
información de carácter general y no constituye,
ni pretende constituir, asesoramiento jurídico
alguno sobre las materias contenidas en ella.
Cualquier decisión o actuación basada en su
contenido deberá ser objeto del adecuado
asesoramiento profesional.