

Proyecto de Decreto 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 1ª 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, relativo al «certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico» el inciso que señala textualmente «Serán 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 restringe 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 accesoria 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.

Por lo que se refiere a la vivienda señalar 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 las personas usuarias.

En estos términos, se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo 1237/2019, (Sala de lo Contencioso, Sección 3ª), 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 las personas consumidoras. 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 huecos 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 publicitación 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.

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 o sus representantes, 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, de las secretarías generales técnicas de las diferentes consejerías, de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, sobre 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 decreto se compone de un único artículo, con un total de seis apartados, una disposición adicional, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

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/oída la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día

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.*

1. Definición de apartamento turístico: se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus titulares de la actividad de alojamiento turístico, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.

2. Definición de 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 y a cambio de un precio.

3. 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.

4. Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (en adelante, CIVUT).

A los efectos de lo dispuesto en este decreto se entiende por CIVUT el documento emitido por técnico facultativo competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis del decreto».

Dos. El artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 7. *Dispensas de carácter general.*

1. La dirección general competente en materia de Turismo, ponderando en su conjunto las circunstancias existentes y los requisitos mínimos 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 junto a la declaración responsable de inicio de la actividad.
4. El plazo máximo para notificar la resolución expresa 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.

Tres. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 10. *Requisitos mínimos por categorías.*

1. Apartamentos Turísticos de cuatro llaves:
 - 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 una adecuada iluminación y ventilación.
 - 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 dotadas, 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 deberá contar con 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. Apartamentos Turísticos de tres llaves:

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 dotadas, 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 deberá contar con 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. Apartamentos Turísticos de dos llaves:

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 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 dotadas, 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 Los apartamentos tipo «estudio» deberán medir como mínimo veintitrés metros cuadrados útiles.

c) Zona de servicios: Oficio de planta en cada piso.

4. Apartamentos Turísticos de una llave:

a) Condiciones generales:

- 1.º Climatización.
- 2.º Entrada y escalera de uso exclusivo.
- 3.º Ascensor cuando tenga más de tres plantas, incluida la de sótano.
- 4.º Cocina integrada en salón-comedor.
- 5.º Servicio de conserje-vigilante.
- 6.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.
- 7.º Mobiliario, menaje de cocina y utensilios de limpieza, ropa de mesa, cama y baño.
- 8.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.
- 9.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 dotadas, 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 Los apartamentos tipo «estudio» deberán medir como mínimo veintiún metros cuadrados útiles».

Cuatro. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 11. *Declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.*

1. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a realizar únicamente por medios electrónicos cualquiera de los trámites relacionados con el procedimiento de declaración responsable que se recoge en este artículo.
2. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a presentar, ante la dirección general competente en materia de Turismo, una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid: <https://www.sede.comunidad.madrid>, sin perjuicio de otras autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación.
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. La falta de presentación de la declaración responsable o de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado ante la dirección general competente en materia de Turismo, así como la existencia de inexactitudes, falsedades u omisiones, de carácter esencial, en los datos consignados en la misma, determinarán la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico.

Mediante resolución del titular de la dirección general competente en materia de Turismo, dictada, previa audiencia al interesado, se declararán las circunstancias antes señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que haya lugar. La citada resolución administrativa podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al ejercicio de la actividad correspondiente. El plazo máximo para notificar la resolución expresa será de seis meses, siendo los efectos del silencio administrativo los recogidos en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

5. 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. La obligación de presentar la declaración responsable será de los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes.

Cinco. El artículo 14, incluido su título, queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 14. *Apartamentos accesibles.*

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

- a) En 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) En 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) En 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».

Seis. El artículo 17 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 17. *Régimen jurídico.*

1. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a realizar exclusivamente por medios electrónicos cualquier trámite relacionado con el procedimiento de declaración responsable que se recoge en este artículo.
2. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes están obligados a presentar, ante la dirección general competente en materia de Turismo, una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, según el modelo normalizado disponible en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid: <https://www.sede.comunidad.madrid>, acompañada del CIVUT regulado en el artículo 2.4 y en el artículo 17 bis, sin perjuicio de otras autorizaciones, permisos, licencias, declaraciones responsables, comunicaciones o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que sean de aplicación.
3. La falta de presentación de la declaración responsable o de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado ante la dirección general competente en materia de Turismo, así como la existencia de inexactitudes, falsedades u omisiones, de carácter esencial, en los datos consignados en la misma, determinarán la imposibilidad de realizar el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico.

Mediante resolución del titular de la dirección general competente en materia de Turismo, dictada previa audiencia al interesado, se declararán las circunstancias antes señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que haya lugar. La citada resolución administrativa podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al ejercicio de la actividad correspondiente. El plazo

máximo para notificar la resolución expresa será de seis meses, siendo los efectos del silencio administrativo los recogidos en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

4. 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. La obligación de presentar la declaración responsable será de los titulares de la actividad de alojamiento turístico o sus representantes.

5. 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.

6. 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 prohibirse, limitarse o condicionarse en los términos establecidos en dicha normativa.

7. 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 le será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos.

8. No se podrá alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente.

9. No podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas sometidas a régimen de protección pública (VPP).

10. 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 periodos».

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

«Artículo 17 bis. *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».

Ocho. 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-cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas.

Las unidades de alojamiento contarán con el siguiente contenido mínimo:

a) Habitaciones: 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.

Estarán dotadas, como mínimo, de dos camas individuales de 0,9 x 1,9 m, o una doble de 1,35 x 1,9 m, 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 tendrá una altura mínima de suelo a techo de 2,2 m.

c) Salón-comedor: Tendrá una superficie idónea al número de plazas y dispondrá de una adecuada iluminación y ventilación y algún sistema de oscurecimiento temporal que impida totalmente la entrada de luz.

d) Cocina: podrá estar instalada en una pieza independiente o integrada en el salón, contará con una adecuada iluminación y ventilación. Y deberá estar 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.

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 deberá disponer 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 deberá proporcionarse: ropa de cama, mesa y baño, vajilla, cubertería, cristalería y menaje de cocina.

4. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o, en su caso, sus representantes deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento:

a) Para viviendas inferiores a veinticinco metros cuadrados útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable.

b) Para viviendas entre veinticinco metros cuadrados y cuarenta metros cuadrados útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables.

c) Por cada doce metros cuadrados útiles adicionales, en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más.

5. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o, en su caso, sus representantes deberán disponer de 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.

6. Los titulares de la actividad de alojamiento turístico o, en su caso, sus representantes proporcionarán a los usuarios turísticos, con carácter previo a la contratación de la vivienda de uso turístico, información relativa a la accesibilidad de 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 personas fumadoras, las zonas del depósito de basuras en la vía pública y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. También deberán colocar en la puerta de la vivienda un plano de evacuación del edificio y de la vivienda y tener a disposición de los usuarios turísticos hojas oficiales de reclamación».

Disposición adicional única. *Evaluación.*

La dirección general competente en materia de Turismo emitirá cada tres años un informe para evaluar los resultados de su aplicación, con el objeto de que se valore proponer la reforma de aquellos aspectos del decreto que puedan quedar desfasados por la rápida evolución del sector turístico.

Disposición transitoria única. *Adaptación.*

1. Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico que han iniciado su actividad mediante la presentación de declaración responsable, dispondrán del plazo de tres años para adaptarse a lo establecido en los artículos 10, 14, 17 bis y 18.

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».