



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid exige rigor en la aplicación del nuevo decreto de viviendas turísticas

Madrid, 06 de abril de 2026

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) considera que el nuevo decreto aprobado por la Comunidad de Madrid para regular las viviendas de uso turístico (VUT), que ha sido [publicado hoy, 6 de abril, en el BOCM](#), supone “un punto de inflexión importante” tras años de inseguridad jurídica, sentencias contradictorias y un crecimiento desordenado de la actividad.

La norma, publicada tras la anulación judicial de diversos artículos del decreto previo, corrige, según destaca el propio texto oficial, las dificultades de aplicación de la regulación anterior y la adapta a las exigencias jurisprudenciales.

El decreto redefine la vivienda de uso turístico subrayando que no puede tener carácter de residencia habitual, lo que para el CAFMadrid “evita definitivamente la existencia de pseudo pisos turísticos que tantos problemas estaban generando en las comunidades de propietarios”. Además, al incorporar que estas viviendas deben cumplir las normas de propiedad horizontal, se introduce un elemento que el Colegio venía reclamando “desde hace una década”.

La presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez Torres**, ha sido contundente: “Madrid ya no podía permitirse más improvisación ni un modelo de VUT sin control. Este decreto es un avance y, sobre todo, una corrección necesaria de los vacíos que estaban alimentando conflictos diarios en los edificios residenciales”. Y añade: “Celebramos el paso, pero ahora exigimos rigor: la Administración debe velar para que esta norma se cumpla con la máxima firmeza y sin excepciones”.

Entre las novedades más relevantes, el decreto aclara que la declaración responsable de actividad debe ser presentada por el titular del servicio y no necesariamente por el propietario, lo que corrige una obligación previamente anulada por los tribunales. Asimismo, el certificado de idoneidad (CIVUT) podrá ser emitido por cualquier técnico competente y la actividad VUT no se podrá realizar en viviendas de protección pública.

El CAFMadrid destaca también la actualización de los requisitos mínimos exigibles a apartamentos y viviendas turísticas, desde dimensiones mínimas hasta disponibilidad de vajilla, ropa de cama y sistemas de ventilación, iluminación y oscurecimiento, con el objetivo de elevar la calidad del servicio.

Pero, sobre todo, destaca la inclusión de una medida fundamental para las comunidades de propietarios: la exigencia de manifestar que cuenta con dos certificados. El primero, que el título constitutivo o los estatutos no prohíben expresamente la actividad de alojamiento turístico, y el segundo que la comunidad ha aprobado la solicitud de destinar la vivienda al uso turístico.

Según Martínez Torres, estas medidas “ponen fin al conflicto permanente entre propietarios y vecinos, y obligan a actuar con transparencia a quienes hasta ahora pretendían operar sin consentimiento de la comunidad”.

El decreto también establece la relación exclusivamente electrónica con la Administración, lo que agilizará trámites, y permite que los ayuntamientos puedan fijar límites proporcionados (por zonas, edificios, sectores o periodos) al número máximo de viviendas turísticas. El CAFMadrid interpreta esta medida como “una herramienta que por fin permitirá a los municipios poner orden y proteger el ámbito residencial de los edificios, especialmente en los barrios más saturados”.

En un momento en el que el debate sobre el impacto de las VUT está más vivo que nunca, el CAFMadrid insta a la Comunidad y a los ayuntamientos a “aplicar, inspeccionar y sancionar” sin ambigüedades para evitar retrocesos.

Este nuevo decreto, que entrará en vigor el próximo 26 de abril, aparece publicado estando en desarrollo el actual Plan de refuerzo y control de las VUT, que busca construir un modelo turístico sostenible, equilibrado y compatible con el día a día de los vecinos.

Sobre CAFMadrid:

CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de la CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. www.cafmadrid.es | www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es

Para más información:

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid

Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 |

Email. gabinete.prensa@cafmadrid.es

RRSS:

www.youtube.cafmadrid

www.linkedin.com/company/cafmadrid

www.facebook.com/CAFMadrid1/

https://www.instagram.com/cafmadrid_oficial/

<https://twitter.com/CAFMadrid>