



XI legislatura

Año 2025

**Parlamento
de Canarias**

Número 398

5 de diciembre

BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

LEYES APROBADAS POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS

11L/PL-0010 De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas

Página 1



LEY APROBADA POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS

11L/PL-0010 *De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas*

(Publicación: BOPC núm. 355, de 7/11/2025)

Presidencia

El Pleno del Parlamento de Canarias, en sesión celebrada los días 11 y 12 de noviembre de 2025, aprobó la Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 112 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 4 de diciembre de 2025. EL SECRETARIO GENERAL (*P. D. de la presidenta, Resolución de 30 de junio de 2023, BOPC núm. 8, de 3/7/2023*), Salvador Iglesias Machado.

LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS

PREÁMBULO

I

El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su redacción inicial, aprobada por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, en el apartado 21 de su artículo 30, atribuyó a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de turismo, en el ejercicio de la cual se aprobó la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, debiendo reseñar que ya desde el Real Decreto 2807/1983, de 5 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de turismo, la comunidad autónoma ha ejercido esta competencia, destacando, en el ámbito normativo, el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos, que regulaba «como rigurosa excepcionalidad, las viviendas turísticas absolutamente aisladas», derogado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, y que ya no alude a aquella excepcionalidad referida a las viviendas turísticas absolutamente aisladas, de modo que en la modalidad extrahotelera se integraban solo cuatro tipos de establecimientos: el apartamento, la villa, la casa emblemática y la casa rural.

En el año 2015, mediante el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, y se hace, según expresa el propio decreto, como consecuencia de la aprobación por las Cortes Generales de la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, que en su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de la citada ley «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial». Esta disposición modifica el artículo 5 del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, introduciendo la vivienda vacacional como una nueva tipología de establecimiento turístico de alojamiento extrahotelero.

El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, constituye, pues, la normativa sectorial turística a la que alude la nueva redacción de la Ley 29/1994, aunque su contenido se limitó a incorporar las viviendas vacacionales como una nueva tipología de establecimientos de alojamientos turísticos en la modalidad extrahotelera, estableciendo unos requisitos específicos para los mismos sobre la base de que «debido a las características especiales de esta tipología extrahotelera, a desarrollar en viviendas que han sido construidas o rehabilitadas conforme a unos requisitos ya regulados por su normativa específica, que los diferencian del resto de las tipologías de establecimientos turísticos de alojamiento, no le deben resultar de aplicación ni los requisitos constructivos ni los de equipamientos o servicios aplicables al resto de los establecimientos turísticos de alojamiento». Además, sus determinaciones se vieron aún más reducidas por resoluciones judiciales que anularon parte de su articulado.

El mencionado decreto no ha sido acompañado de ninguna otra norma sectorial específica en relación con el uso turístico de vivienda.

El Estatuto de Autonomía de Canarias vigente tras su reforma por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, refuerza y consolida la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de turismo, debiendo destacarse las funciones referidas a la planificación del turismo, que comprenden la fijación de los criterios y condiciones de crecimiento y desarrollo de la oferta turística; la ordenación del sector turístico, que abarca la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos, la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos, y a la protección del espacio y de los recursos turísticos.

Además, en su artículo 37 establece como uno de los principios rectores de la política que deberán desarrollar los poderes públicos canarios el fomento de la actividad turística y su ordenación con el objetivo de lograr un modelo de desarrollo sostenible, especialmente respetuoso con el medio ambiente, el patrimonio cultural canario y el territorio.

II

La Constitución española (CE) proclama, en su artículo 47, el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por y para ello, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

En esa línea, la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, destaca en su preámbulo que «el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad

personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida –de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE)).

La citada Ley 12/2023, en su artículo 15.3, establece un mandato concreto acorde con el transcrito preámbulo, y es que «En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre».

El Estatuto de Autonomía de Canarias, artículo 143, señala también que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso, la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad, así como, de acuerdo con la legislación estatal, la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.

Esa competencia exclusiva ha de ejercerse, de acuerdo con el artículo 14 del Estatuto, promoviendo políticas públicas que favorezcan la emancipación de los jóvenes, facilitándoles el acceso, entre otras cosas, a la vivienda, para que puedan desarrollar su propio proyecto de vida y participar en igualdad de derechos y deberes en la vida social y cultural, en los términos que establezcan las leyes.

El artículo 22 del Estatuto exige a los poderes públicos canarios garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, es más explícita y concreta en esa línea al establecer, en su artículo 1, como objeto de la ley, que «en materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente», añadiendo en su artículo 2 que la intervención de las Administraciones públicas canarias en materia de vivienda deberá fomentar y velar por la dedicación efectiva de las viviendas al uso habitacional, de acuerdo con la función social del derecho de propiedad sobre las mismas, e integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio, volviendo a insistir, en su artículo 77 bis, en que las Administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad y, en el artículo 80, reitera que el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Constitución, exige que se destinen al uso habitacional para el que fueron construidas.

Las reiteradas alusiones de la legislación en materia de vivienda al uso habitacional que corresponde a las viviendas, de acuerdo a la función social del derecho de propiedad sobre las mismas, se ven complementadas por la doctrina jurisprudencial, en sentencias tales como la del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 31 de enero de 2023 (recurso 8318/2021), que se remite a las 75/2021, de 26 de enero (8090/2019), y 1550/2020, de 19 de noviembre (5958/2019), en línea con la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 22 de septiembre de 2020, en las que se señala que el uso residencial se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, sin que estas características de estabilidad y permanencia puedan predicarse de los ocupantes de las viviendas de uso turístico, configurándose este último como un uso equipamental, que cuenta con una connotación distinta, ya que comprende las actividades destinadas a dotar a la ciudadanía de los servicios necesarios, entre otros, para su esparcimiento, enriquecimiento cultural, bienestar, etc. En consecuencia, el uso residencial es el que da respuesta a las necesidades de vivienda de la población y se dirige a satisfacer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo que resulta completamente ajeno al uso de las viviendas de uso turístico, puesto que se dirigen, no ya a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza el domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o de vacaciones.

Debe destacarse que no solo la jurisdicción contencioso-administrativa se ocupa de la delimitación del derecho de propiedad de la vivienda, deslindando claramente los conceptos relativos a los usos habitacional y residencial propio de la vivienda, sino que la propia Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, destaca la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales y que son cedidas temporalmente

por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Es una actividad económica equiparable a las actividades económicas caracterizadas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

III

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece, de acuerdo con la tradición legislativa urbanística española, que el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y, en virtud de ello, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

El citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana proclama en esa línea, en su artículo 3.4, en relación con el carácter de condición básica de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, que «El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia», lo cual supone, a la vez, una delimitación precisa del contenido concreto del derecho de propiedad del suelo calificado para un uso residencial y un límite claro y diáfano respecto de la posibilidad de alterar el destino del suelo cuyo uso pormenorizado es el residencial, para habilitar otro uso diferente, como puede ser el turístico, caracterizado por la jurisprudencia como un uso económico, diferente al de vivienda.

El mismo precepto, previamente y con el mismo carácter de condición básica, dispone que los poderes públicos «Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminan o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión». Tales determinaciones encajan en el propio objeto de la citada ley, que no es otro que regular para todo el territorio estatal las condiciones básicas que garanticen, entre otras cosas, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes cuando sean necesarias para asegurar a la ciudadanía una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

De las mencionadas condiciones básicas, el artículo 5 del citado texto refundido proclama, entre los derechos de la ciudadanía, el relativo a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

Todas las determinaciones precedentes han de entenderse y aplicarse junto al mandato de que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional, valorando, en su caso, la perspectiva turística, permitiendo y mejorando el uso turístico responsable cuando proceda. En tal sentido, la Nueva Agenda Urbana (aprobada en el Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible –Hábitat III–, celebrada en Quito el 20 de octubre de 2016), señala en su prólogo: «En esta era en la que vivimos un crecimiento sin precedentes de la urbanización, y en el contexto de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París y otros acuerdos y marcos mundiales para el desarrollo, hemos llegado al momento decisivo en que entendemos que las ciudades pueden ser fuente de soluciones a los problemas a que se enfrenta nuestro mundo en la actualidad, y no su causa. Si está bien planificada y bien gestionada, la urbanización puede ser un instrumento poderoso para lograr el desarrollo sostenible, tanto en los países en desarrollo como en los países desarrollados».

El Estatuto de Autonomía de Canarias, artículo 158, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de urbanismo que abarca el régimen urbanístico del suelo, es decir, la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de usos del suelo, así como el régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establezca para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad, que incluye, en todo caso, la clasificación, categorización y subcategorización, así como los derechos y deberes asociados a ellos.

La *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, asigna la delimitación del contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre los terrenos y las construcciones o edificaciones, concretando su función social, a las técnicas urbanísticas de la clasificación, categorización, en su caso, subcategorización y la calificación urbanística del suelo.

En consecuencia, la Ley 4/2017 determina que el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, disfrutar y explotar los terrenos conforme a la clasificación, categorización, subcategorización y calificación, estableciendo expresamente como uno de los deberes del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación o, en su caso, a los que sean compatibles con la misma.

Las citadas técnicas han de aplicarse respetando los principios que inspiran dicha ley, uno de los cuales es la promoción del acceso a la vivienda como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable, pero, sobre todo, entendiendo que dicha ley «se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas», y que nunca debe perderse de vista la fragilidad medioambiental del suelo en las islas que, entre otras cosas, llevó a imponer la restricción de los suelos turísticos y la práctica prohibición de clasificar nuevo suelo con destino turístico.

IV

La jurisprudencia posterior al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, constituye un referente imprescindible para acreditar la imperiosa necesidad de superar y dejar atrás ese marco normativo. Pueden citarse muchas sentencias, destacando sobre todas, la sentencia del Tribunal Supremo 1550/2020, de 19 de noviembre, ya que, en el ámbito nacional, abrió el camino a la doctrina vigente.

En primer lugar, debe reiterarse la necesidad acreditada de distinguir entre el uso residencial, que se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, y el uso turístico o vacacional, puesto que estas características de estabilidad y permanencia no pueden predicarse de quienes ocupantes de las viviendas de uso turístico o vacacionales, que son las que se ofrecen o comercializan como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales. Es decir, el uso residencial es el que «da respuesta a las necesidades de vivienda de la población y se dirige a satisfacer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada», por lo cual resulta «completamente ajeno al uso residencial el uso de las viviendas de uso turístico puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza al domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones», estableciendo como conclusión que «la calificación –desde una perspectiva urbanística– de las viviendas de uso turístico como una actividad de equipamiento –impidiendo su consideración urbanística como estrictamente residencial– se nos presenta como razonable»; «Coincidimos con la acertada apreciación de la sentencia de instancia en el sentido de que el uso residencial coincide con el de un lugar destinado a la satisfacción del derecho a la vivienda –en un entorno urbano, añadimos, digno de especial protección–, mientras que un uso equipamental, como el decidido por el Ayuntamiento de Bilbao para las viviendas de uso turístico, constituye un entorno, también urbano, pero en el que lo esencial es la prestación en el mismo de otros tipos de servicios para la población, y en el que la residencia se corresponde con necesidades alojativas circunstanciales.».

La segunda cuestión es la referida a la legitimación –incluso obligación– del planificador urbanístico municipal para «promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico», y ello porque la sentencia reconoce que este tipo de alquileres está produciendo una afectación al derecho a la vivienda, llegando a la conclusión de que tal situación no se puede «dejar en manos del mercado [...] al libre albedrío de los propietarios de las viviendas [...] puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial».

El objetivo es posibilitar la efectiva conciliación de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas, equilibrio que ha de alcanzarse mediante el ejercicio de la potestad de planeamiento, debiéndose citar la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1991: «el planeamiento es una decisión capital que condiciona el futuro desarrollo de la vida de los ciudadanos, al trazar el entorno determinante de un cierto nivel de calidad de vida. En otro sentido, integra una intensa regulación de la propiedad privada, dibujada, así, con rango reglamentario en virtud de la habilitación establecida en el artículo 76 del texto refundido de la Ley del Suelo en relación con la expresa dicción del artículo 33.2 de la Constitución», y también como hace la citada STS 1550/202: «Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de una o de unas personas propietarias; ni tan siquiera los intereses de la propia corporación municipal».

El tercer aspecto relevante es el referido a la posibilidad de someter, entre otros, a control urbanístico la implantación del uso turístico de viviendas, incluso a autorización previa, tratándose de una cuestión resuelta por la STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala, ECLI:EU:C:2020:743), dictada en los Asuntos acumulados

C-724/18 y C-727/18 (Cali Apartments SCI y HX y le Procureur général près la cour d'appel de Paris y la Ville de Paris) que, si bien se pronuncia en relación con París, no hay dificultad para transponerla a la realidad canaria:

a) Que (74) «según alega la Ciudad de París [...], el recurso a un sistema de declaración acompañado de sanciones no podría alcanzar eficazmente el objetivo de luchar contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo. En efecto, al facultar a las autoridades locales para intervenir únicamente *a posteriori*, tal sistema no permitiría frenar de manera inmediata y eficaz el movimiento de transformación rápida que genera esa escasez».

b) Que (75) el sometimiento a «un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control *a posteriori* se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz».

Por último, destacar nuevamente la caracterización por la jurisprudencia (STS 652/2020, de 1 de junio) de ese uso turístico de vivienda como una actividad de carácter económico, «el ejercicio de una actividad económica consistente en la explotación comercial de dicha vivienda», y, además, una actividad económica equiparable a otras actividades económicas, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial, es decir, a contrario sensu, que no puede equipararse en modo alguno al uso residencial, habitacional, propio de una vivienda como domicilio habitual.

V

La proliferación de viviendas de uso turístico o vacacionales es un fenómeno generalizado a nivel global, especialmente significativo en toda Europa, y que responde a multitud de factores, entre los que destacan el auge de las plataformas de comercialización de alojamientos, la expansión y masificación del turismo propiamente urbano, el impulso a la libre prestación de servicios a través de la transposición del marco regulatorio de la Unión Europea, la difusión de los mecanismos de economía colaborativa, el crecimiento de la conectividad y la facilidad para los desplazamientos, a lo que debe añadirse para el archipiélago canario el atractivo de la bondad de su clima, su carácter turístico no estacional y la consiguiente rentabilidad de la actividad, etc.

En el caso de las islas Canarias, los datos son concluyentes. Entre noviembre de 2022 y el mismo mes de 2023 el número de viviendas vacacionales oficialmente registradas se incrementó en un 25,7%, pasando de 38.603 a 48.541 viviendas vacacionales en todo el ámbito del archipiélago.

Ese crecimiento no se detiene y continúa evolucionando a un ritmo significativo, tal y como se puede verificar en los datos a 17 de julio de 2024:

Isla	Establecimiento	Plazas
Lanzarote	8.815	39.346
Fuerteventura	7.620	30.400
Gran Canaria	14.457	61.001
Tenerife	25.769	104.427
La Gomera	1.179	3.922
La Palma	1.731	6.459
El Hierro	575	1.996
Total	60.146	247.551

Fuente: Intur

Un correcto entendimiento de la repercusión del fenómeno del uso turístico de viviendas en el archipiélago canario exige también reflejar las cifras oficiales de población, tomando como referencia el Real Decreto 1085/2023, de 5 de diciembre, por el que se declaran oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del padrón municipal referidas al 1 de enero de 2023, puesto que el número de plazas de vivienda vacacional registradas hoy supera a la suma total de la población de las islas de Fuerteventura y La Palma es muy superior a la suma del total de las poblaciones de las islas de Lanzarote, La Gomera y El Hierro y representa más del 10% del total de la población de las islas Canarias.

Porcentualmente hablando, las cifras establecidas en 2023, al inicio de la iniciativa legislativa a la que responde esta ley, mostraban que el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en esta modalidad alcanzaba el 16,10% de su población; en Fuerteventura el 22,53%; en La Gomera el 16,68%; el 7,39 en La Palma; el 21,22 en Lanzarote; el 6,43% en Gran Canaria, y el 9,72% en Tenerife, y se han visto incrementadas significativamente, lo que permite ponderar aquellos indicadores referidos a la proporción entre población residente y turistas, en este caso limitados a la modalidad alojativa de vivienda vacacional.

Respecto del porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas en la provincia de Las Palmas era del 4,37%, mientras que en la de Santa Cruz de Tenerife reflejaba un 3,78%. En el ámbito municipal, destacaban otros datos significativos, como el 22% en Yaiza, el 21,50% en La Oliva, el 10,62% en San Bartolomé de Tirajana;

el 13,35% en Adeje; el 10,72% en Hermigua; el 8,06% en Frontera y el 8,35% en Fuencaliente de La Palma. Tales datos también se han visto superados.

En términos absolutos, debe hacerse expresa referencia a la caída drástica del número de viviendas construidas en Canarias desde la crisis financiera desde el 2008, de tal modo que en el año 2022 tan solo se han construido 2.782 viviendas, frente a las 3.011 viviendas construidas en el año 2021, 1.341 en el año 2020, 3.103 en el año 2019 o 2.192 en el año 2018. Todo ello sin dejar de reseñar que en los años 2020 y 2021 no se construyó ninguna vivienda protegida en Canarias, al igual que en el año 2018, y tan solo 60 viviendas protegidas se construyeron en el año 2019 y 208 en el año 2022.

Los datos anteriores indican que para reponer uso residencial permanente las 60.146 viviendas destinadas a un uso turístico actualmente, y a un ritmo medio de construcción total de viviendas de 3.000 al año, se necesitarían veinte años para alcanzar tal reposición, al margen, claro está, del número adicional de viviendas que exige el crecimiento poblacional anual.

En el mismo sentido, debe reseñarse que el anteriormente citado ritmo de crecimiento de un 25% de viviendas destinadas a un uso turístico en un solo año, puesto en relación con el número de viviendas construidas cada año, reflejaría un aumento de casi 7.000 viviendas al año en el déficit de viviendas destinadas a un uso residencial permanente como domicilio habitual. Esto es así puesto que, salvo excepciones significativas producidas en los últimos años referidas a promociones completas de vivienda vacacional sobre solares de uso residencial, las viviendas de uso turístico no se crean como resultado de la construcción de nuevas viviendas, sino que aparecen como cambios de destino de viviendas ya existentes, lo que implica que la oferta de viviendas no es elástica a corto plazo.

La mencionada reposición del parque de viviendas con destino residencial permanente exigiría la clasificación de más de 500 hectáreas de suelo urbanizable con tal destino, acompañada de los oportunos procesos de cesión, equidistribución y urbanización, procesos todos ellos tradicionalmente complicados y lentos, y, además, tal clasificación ex novo iría en contra de los criterios de ordenación territorial establecidos en la legislación vigente que promueven, entre otros, la contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo, favoreciendo el desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo, igualmente, una reducción de las demandas de movilidad urbana.

Por consiguiente, el crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual, no siendo, evidentemente, la única causa, tal y como se desprende de los datos aportados. Así lo reconoce el Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024: «Si bien los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración crean muchas oportunidades para los huéspedes, los anfitriones y todo el ecosistema turístico, su rápido crecimiento ha suscitado preocupaciones y planteado retos, en particular para las comunidades locales y las autoridades públicas, como su contribución a la disminución del número de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración disponibles y al aumento de los precios de los alquileres y la vivienda».

Lo que se pone de manifiesto es que Canarias no tiene capacidad a día de hoy para cubrir y atender la demanda residencial habitual existente y la futura, salvo que se produzca ya, entre otras medidas, el necesario cambio en el marco normativo referido al uso turístico de viviendas, estableciendo límites principalmente cuantitativos, urbanísticos, territoriales y ambientales, que deberán ir acompañados de una política efectiva de promoción y gestión de suelo de uso residencial y de promoción de vivienda tanto en régimen de protección pública como de iniciativa privada.

Ese crecimiento expansivo y muy acelerado del uso turístico de viviendas que se ha venido produciendo en todo el ámbito de la Unión Europea y al que las islas Canarias no son ajenas, tal y como se ha expuesto con las cifras precedentes, ha dado lugar a que las diferentes autoridades públicas, tanto a nivel nacional como regional y local, hayan implementado medidas al respecto desde la perspectiva de objetivos de política pública orientada a velar por el cumplimiento de las obligaciones en materia de derechos humanos, tales como el de garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, así como a asegurar la preservación del entorno urbano, garantizando la adecuada habitabilidad de los barrios y promoviendo un ecosistema turístico equilibrado en todos los niveles, habiendo reconocido la Unión Europea la competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de salud e higiene, normas mínimas de calidad, restricciones cuantitativas o restricciones en función de la zona o del tipo de edificio, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo.

Otro factor relevante añadido a los datos numéricos apuntados, es decir, al aspecto cuantitativo, es el relativo a que el citado trasvase de uso residencial permanente a una actividad económica de explotación comercial de la vivienda se ha hecho al margen, cuando no en contra, de la planificación urbanística y territorial vigente, pensada para un modelo básicamente residencial, de tal modo que puede afirmarse que han sido las reglas del mercado

y el libre albedrío de las personas propietarias los que se han impuesto sobre el modelo urbanístico y territorial técnicamente elaborado conforme a parámetros urbanísticos contrastados y consolidados, jurídicamente validado y democráticamente aprobado, previa la adecuada participación ciudadana, evaluación ambiental estratégica y cooperación y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas implicadas. Por supuesto, ni qué decir tiene que no ha habido planificación alguna desde la perspectiva exclusivamente turística, por lo que debe afirmarse la ausencia total y absoluta de un modelo turístico sostenible en relación con la implantación del uso turístico de viviendas en Canarias a lo largo de todos los tiempos, debiendo destacar el dato absolutamente significativo de que la vivienda vacacional, en número de plazas, supone más del 37,34% de la oferta total de alojamiento turístico en el archipiélago.

El objetivo final no puede ser otro que la sostenibilidad de la actividad turística, expresada en la declaración de Palma como la «acción hacia un nuevo modelo sostenible de turismo, más ecológico, digital, inclusivo, resiliente y con capacidad de respuesta para hacer frente a los retos venideros, que ayude a contribuir a una mayor creación de empleo y crecimiento, y garantice el bienestar a largo plazo de todos los integrantes de la cadena de valor, especialmente de las poblaciones locales».

VI

El artículo 1, referido al objeto, ámbito de aplicación y finalidad de la ley, explicita lo que en la actualidad debe ser un objetivo irrenunciable de quien legisla, que es la búsqueda de la sostenibilidad en su más amplia acepción, acomodando la ordenación y la intervención administrativa a las particularidades de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas a cada una de las realidades insulares, y que en lo relativo al uso turístico de viviendas debe abarcar aspectos muy concretos, referidos tanto al ámbito del urbanismo y la ordenación del territorio como a la calidad de vida de la ciudadanía; el cuidado de los valores naturales del archipiélago y la calidad de sus recursos; la preservación de su patrimonio cultural, del que forma parte el modo de vida singular y propio de cada uno de los pueblos, ciudades y núcleos de las islas Canarias; el fortalecimiento de la convivencia y la integración social; la imagen, competitividad y calidad de la oferta turística; la movilidad sostenible; la protección del consumidor, en particular, a fin de garantizar la igualdad de acceso y la inclusión, que son esenciales para permitir que las personas con discapacidad vivan de forma independiente y participen plenamente en todos los aspectos de la vida y, por supuesto, el derecho a la vivienda, de tal modo que se consiga el equilibrio adecuado entre todos los intereses concurrentes, garantizando a las generaciones presentes y futuras una adecuada calidad de vida, uno de cuyos pilares fundamentales es la vivienda.

El artículo 2 incluye aquellas definiciones necesarias para delimitar el alcance de las determinaciones de la presente ley, reproduciendo algunas ya presentes en la legislación estatal, con la finalidad de facilitar la interpretación y aplicación y proporcionar una visión sistemática sobre el régimen jurídico aplicable, al igual que sucede en el artículo siguiente y en otros.

El artículo 3, esencial para comprender el origen y alcance de las determinaciones de esta ley, reproduce lo establecido por la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, con la finalidad clara de precisar el punto de partida de toda la ordenación establecida en la ley, que es la delimitación del contenido esencial del derecho de propiedad privada de una vivienda, y también recoge tanto el mandato de la legislación básica estatal de adscripción del uso residencial a la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, como uno de los principios básicos de la ordenación territorial y urbanística establecidos por la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*: la promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.

Los apartados 2 y 3 recuerdan, conforme a la tradición urbanística, que la calificación urbanística del suelo vinculará los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y concretará su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes, y con esa finalidad se explicita la necesidad de previa habilitación por el planeamiento urbanístico para el uso turístico de edificaciones con uso residencial que, de acuerdo con aquel mandato, será excepcional, motivado, planificado y ordenado.

De este modo se restablece el orden natural de las cosas, en el sentido de romper con el actual marco jurídico reglamentario que, a través de una norma sectorial turística, habilitó de facto el uso de hospedaje en viviendas al margen de cualquier criterio o técnica de planificación urbanística, territorial o propiamente turística y de cualquier perspectiva de sostenibilidad social, cultural, ambiental o incluso económica, en clara discriminación positiva, además, respecto de otras actividades económicas y profesionales (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.) que no pueden desarrollarse en viviendas por la mera decisión del propietario o de una norma sectorial, así como especialmente respecto de las restantes modalidades y tipologías de alojamiento turístico, para las cuales se ha requerido y se requiere la expresa habilitación por parte del planeamiento urbanístico y territorial, y respecto de las que siguen vigentes restricciones de carácter cuantitativo y cualitativo, que obedecen a la necesidad de salvaguardar el frágil equilibrio de los ecosistemas insulares, y que nunca han afectado a las denominadas viviendas vacacionales.

Desde el punto de vista estrictamente democrático, se restablece la decisión de la ciudadanía sobre el modelo de desarrollo urbanístico y territorial, basado tanto en la participación ciudadana como en la adecuada evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, acogiendo el criterio jurisprudencial del que ha de ser el planificador, principalmente municipal, quien establezca dicho modelo y defina los usos admisibles, frente a la decisión libre del mercado y el arbitrio del propietario inmobiliario.

El artículo 4 responde, en primer lugar, al mandato de la legislación básica estatal de hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y, en concreto, al de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, de tal modo que se reserva la parte principal de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística para garantizar el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados, dejando un margen amplio para otros usos productivos, como puede ser, entre otros, el de hospedaje turístico.

Esta técnica de la reserva de suelo y edificabilidad para uso residencial vinculado a la vivienda está avalada por el Tribunal Constitucional en diversas sentencias, tales como la 141/2014, de 11 de septiembre, en la que se recuerda que las comunidades autónomas pueden realizar la política urbanística y de vivienda que estimen más adecuada, respetando los mínimos establecidos por la legislación estatal en cuanto a la reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo incluso prever reservas de suelo superiores si lo estiman necesario, recordando que la regla de establecer reservas mínimas de suelo residencial para vivienda, en aquel caso referido a viviendas sometidas a un régimen de protección público, constituye una condición básica tanto del derecho de propiedad como de la libertad de empresa, derivada de la función social de la propiedad.

El punto de partida para establecer los porcentajes de reserva es el establecido por la propia legislación básica estatal de suelo, es decir, en palabras del Tribunal Constitucional en su sentencia de 13 de marzo de 2025, que «[...] los instrumentos de planeamiento, contemplan el [uso] residencial como uno de los posibles tipos de uso urbanístico, y que suelen encuadrar dentro de él, como uso pormenorizado, el uso de vivienda (de “hogar”, por utilizar una expresión acaso menos precisa técnicamente, pero desde luego más gráfica y que ayuda a superar la polisemia del vocablo “vivienda” en este contexto). Esta circunstancia debe ponerse en conexión con el mandato de la legislación básica estatal de que “el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia “(artículo 3.4 in fine del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; previamente, artículo 2.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; y, con anterioridad, artículo 2.3 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo)”. Esta prescripción limita el, por otro lado, amplio margen de configuración que asiste a la legislación urbanística y al planeamiento a la hora de diseñar el correspondiente régimen de usos del suelo y de las edificaciones: no impide que se admita la implantación de usos no residenciales en los inmuebles destinados por el planeamiento al uso residencial, pero sí explica y justifica que esta posibilidad suela quedar sometida a determinados límites en garantía del uso principal de la edificación, uso principal que, según acaba de indicarse, se encuentra directamente ligado al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE)».

Lo expuesto significa que, inicialmente, el cien por cien del suelo residencial previsto por el planeamiento está reservado para satisfacer de manera efectiva el derecho a la vivienda y solo podrá, excepcionalmente, derivarse parte de ese suelo del uso residencial a otros usos de manera motivada y justificada por el planeamiento.

Acorde con tal mandato de la legislación básica de suelo, resulta imperativo considerar, como elemento básico del modelo de ordenación urbanística y de vivienda establecido por esta ley en concordancia con la legislación básica estatal y la autonómica, el 40% para vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública como objetivo básico a alcanzar a medio y largo plazo. A la vez, teniendo en cuenta que una mayoría de la población no puede acceder a aquellas al exceder de los umbrales máximos de renta que permiten acogerse a aquel (Iprem como marco de referencia), es necesario establecer al menos otro porcentaje equivalente para vivienda libre, para garantizar que toda la ciudadanía pueda acceder a la vivienda de uno u otro modo, pero corrigiendo al alza este último sobre la base de que el sector de la población destinado a ocupar este tipo de vivienda es mayoritario. De este modo, al menos el 80% en las viviendas no pueden ver alterado, en principio, su destino de servir de hogar a la ciudadanía canaria, salvo acreditación fehaciente por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística de que es acorde con la legislación básica estatal de suelo y con la legislación estatal y autonómica de vivienda y suelo admitir la implantación de usos no residenciales en los inmuebles destinados por el planeamiento al uso residencial. Ese porcentaje debe ser corregido al alza en las islas netamente turísticas por la clara influencia de la segunda residencia en la disponibilidad de vivienda para residencia habitual, junto por la indicada circunstancia de los sectores de población que por sus niveles de renta no pueden acceder a las viviendas en régimen de protección pública, de tal modo que ese mínimo de partida debe ser en ese caso del 90%».

Atendiendo a la diversidad de las realidades municipales en las diferentes islas, se establece esa reserva de modo flexible a fin de que los ayuntamientos correspondientes puedan, justificada y motivadamente, adaptar ese mínimo garantizado a las circunstancias específicas concurrentes en cada núcleo de población que sea objeto de ordenación urbanística específica, de tal modo que en aquellos núcleos en los que sea posible y conveniente reducir el citado porcentaje sin afectar a las cuestiones esenciales vinculadas al principio de desarrollo sostenible y al de efectividad del derecho constitucional a la vivienda, la reserva se vea adaptada por el propio planeamiento.

En este sentido, se distinguen claramente los instrumentos de ordenación urbanística que permitirán flexibilizar los citados porcentajes de reserva, de tal manera que estos constituyen un límite infranqueable por los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, atendiendo a su limitado contenido, que en todo caso ha de respetar la imprescindible motivación y justificación exigida en el apartado 3 del citado artículo 4, mientras que ese límite se flexibiliza en el caso de que el ayuntamiento correspondiente decida optar por la utilización de cualquier otro instrumento de ordenación urbanística, que ha de incorporar adicionalmente un contenido cualificado a fin de garantizar el adecuado equilibrio entre todos los intereses concurrentes y que consiste en la obligación de incluir un completo estudio de capacidad de carga que detalle de manera precisa cuál es el límite de implantación del uso turístico de viviendas en el municipio o núcleo correspondiente.

Asimismo, respecto de los citados instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, en aquellos supuestos en los que ordenen exclusivamente terrenos clasificados como suelo urbano consolidado y, por lo tanto, ya transformados por la urbanización y edificación, se les exime de la evaluación ambiental estratégica atendiendo a la doctrina del Tribunal Constitucional expresada en sentencias como la número 123/2021, de 3 de junio o la 86/2019, de 20 de junio, puesto que puede determinarse a priori que la habilitación del uso turístico de viviendas en un espacio netamente urbano, que no tendrá un impacto significativo en el medio ambiente, limitándose dichos instrumentos complementarios a una mera zonificación y ordenación de los usos de las edificaciones en dicho ámbito y respecto de los cuales la propia ley establece una exigencia cualificada de motivación de sus determinaciones, que garantiza que las mismas se ajustarán a pautas acreditadas de sostenibilidad.

Además de ello, se tiene en cuenta la totalidad del parque de viviendas existente en las islas, que garantiza que no existe restricción injustificada desde el punto de vista cuantitativo para el ejercicio de la actividad turística de hospedaje en viviendas, habida cuenta de que el margen establecido supone, al menos, la disponibilidad del doble del número de viviendas que actualmente se destinan a esa actividad económica. Por lo tanto, lo que se establece es una racionalización y una adecuada planificación urbanística de los usos del suelo de conformidad con la función social que cumple el derecho de propiedad de una vivienda, garantizando un adecuado equilibrio entre los diferentes usos.

Se establece una reserva inferior para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro y los municipios del reto demográfico, atendiendo a que las denominadas islas verdes y tales municipios presentan unas situaciones demográfica y de acceso a la vivienda totalmente diferentes a las de los núcleos netamente turísticos, actualmente alejados de los problemas que aquejan a estas últimas, lo que permite un margen inicial de disponibilidad más amplio, teniendo en cuenta, también, que las islas verdes y los municipios del reto demográfico no han accedido, ni previsiblemente accederán, a establecimientos de alojamiento turístico masivo, sino que su oferta se basará en establecimientos vinculados al turismo en el medio rural, de pequeña dimensión, y también algunos de mediana dimensión vinculados al turismo en el litoral, a la par que necesitan impulsar su actividad económica turística para suplir los desequilibrios que puedan producirse en la actividad económica vinculada al sector primario, por lo que los márgenes de uso turístico de hospedaje en viviendas pueden ser mayores, siempre teniendo en cuenta que los instrumentos de planeamiento que los habiliten deberán justificar en qué medida lo hacen, atendiendo a las circunstancias concurrentes, especialmente a las necesidades de vivienda, muy vinculadas al desarrollo demográfico de aquellas.

Dichas reservas operan, además, junto con otros límites de cambio aceptable para ponderar y equilibrar la eventual habilitación del uso de hospedaje turístico en viviendas desde la perspectiva de la sostenibilidad urbana, que habrán de ser respetados en la planificación urbanística para asegurar así la efectividad de un modelo de desarrollo verdaderamente sostenible, de modo que se garantiza la adecuada reserva de edificabilidad, viviendas y capacidad para el uso residencial habitual, se evita que la presión humana sobre partes concretas del territorio rebase los límites comúnmente aceptados, se garantiza la protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, se pondera la presión turística sobre el territorio para evitar el sobredimensionamiento de la oferta turística y el sobreturismo (overtourism) o masificación turística, se excluye del uso turístico a aquellas partes del territorio merecedoras de protección especial por los valores que contienen y representan y, finalmente, se excluye la posibilidad de uso turístico de aquellas viviendas cuyo régimen de protección pública las vincula directamente y en exclusiva a la satisfacción el derecho a la vivienda.

Al mismo tiempo se establecen determinaciones que el planeamiento urbanístico municipal habrá de cumplir para garantizar que el modelo de desarrollo urbano implantado sea acorde con el principio de sostenibilidad integral, referidas tanto a la necesidad de evitar la concentración urbana del uso turístico de hospedaje que afecte directamente a determinadas zonas, provocando un efecto de gentrificación como a preservar las características de los asentamientos agrícolas teniendo presente la difícil compatibilidad de unos y otros usos y a evitar una concentración

intensiva y localizada de las viviendas de uso turístico, contraria a los criterios de la presente ley, que buscan evitar el riesgo de turistificación de determinadas zonas, así como un consumo intensivo del suelo de uso residencial, no justificable desde la perspectiva de su función social y destino prioritario ni de la sostenibilidad social y urbanística. Además, de permitirse tal posibilidad se estaría burlando la técnica de la calificación urbanística, puesto que lo que se estaría habilitando sería directamente un uso turístico y no un uso residencial real para viviendas como residencia habitual, que finalmente terminarían en el uso turístico de hospedaje de manera inmediata.

Desde una perspectiva estrictamente turística, es imprescindible establecer tal limitación para garantizar la adecuada ordenación de la implantación del uso turístico en el territorio, especialmente desde la perspectiva de los estándares turísticos, tales como los de densidad y los de equipamiento complementario, cuyo cumplimiento resulta imprescindible para garantizar la adecuada calidad de los establecimientos de alojamiento turístico, pero, sobre todo, la no afección negativa al entorno derivada del incumplimiento de estándares tales como los referidos a superficie de solar por plaza, las plazas de aparcamiento, andenes, espacios libres, zonas ajardinadas, etc., puesto que tal déficit de equipamientos complementarios sería compensado de facto con el incremento de la carga que soportan los equipamientos y dotaciones comunes de la zona en la que se implanten, en detrimento de calidad de vida de la población residente y resultando insuficientes para cubrir la totalidad de la demanda de uso que habrán de soportar.

Se limita la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico no respete el principio de especialización de usos que constituye uno de los pilares básicos de la legislación urbanística canaria desde el año 2003, puesto que, de permitirlo, se iría en sentido contrario al objetivo perseguido, ya que las viviendas vacacionales han supuesto de facto la implantación de nuevos usos turísticos en directa convivencia con usos residenciales previos, propiciando, precisamente, la no especialización de usos, sino la turistificación de zonas o parcelas residenciales, es decir, el uso mixto. A la vez, se trata de evitar que supuestos de residencialización de edificaciones turísticas se vean afectados por un efecto de puerta giratoria y terminen en un uso turístico, pero en la modalidad de uso turístico de viviendas. Se trata, en fin, de evitar la perpetuación de modelos urbanísticos obsoletos y no sostenibles derivados del planeamiento urbanístico aprobado en el siglo pasado y que no ha sido objeto de la imprescindible actualización y renovación.

Se reserva la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en los espacios naturales protegidos y Red Natura 2000 al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000 para garantizar la adecuada ponderación de los intereses públicos presentes en esos espacios, en los que los principios de preservación ambiental han de prevalecer a la hora de la toma de decisiones por el planeamiento.

Se restringe el uso de hospedaje en viviendas en varias categorías de protección del suelo, en virtud de los valores que preservar y la incompatibilidad con ese uso turístico en viviendas.

La imposibilidad legal de modificar el uso residencial habitual respecto de cualquier vivienda sometida a un régimen de protección pública se justifica por sí misma, pues desviar la vivienda a un uso turístico, a su explotación comercial, resulta absolutamente incompatible con la finalidad social de promoción de ese régimen jurídico protegido.

La excepcionalidad de la habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas exige una motivación estricta por parte de los instrumentos de ordenación urbanística que la dispongan y que ha de ir orientada en relación con la suficiencia de la oferta de viviendas para la ciudadanía, la protección del equilibrio urbano y rural, del patrimonio cultural y la necesidad de avalar la decisión en términos de sostenibilidad social, cultural, económica y ambiental.

Se introduce la exigencia de incorporar indicadores de sostenibilidad turística con la finalidad de reducir la dificultad que plantea la aplicación práctica del concepto teórico de sostenibilidad para todas las partes interesadas, de tal modo que se pueda evaluar la sostenibilidad con una metodología ya determinada por el planeamiento.

Dicho sistema de indicadores, especialmente el referido al impacto social y comunitario, debe operar como una verdadera limitación respecto de aquellos municipios en los que el indicador de presión humana o indicador de presión turística ponga de manifiesto la necesidad de evitar que la carga demográfica real que soportan los municipios, especialmente los turísticos, se incremente en detrimento tanto de la ciudadanía como de los visitantes y, sobre todo, del ecosistema urbano, social y ambiental municipal. En estos supuestos, carecería de toda justificación racional reducir el número de viviendas disponibles para residencia habitual desviándolas para el uso turístico y aumentando el número de plazas de alojamiento turístico ofertadas, ya que esas viviendas resultan imprescindibles para el sector laboral empleado en el sector turístico de la zona, garantizando así su acceso a la vivienda en los términos constitucionalmente establecidos y evitando la afectación a su calidad de vida y a la movilidad sostenible si tuvieran que desplazarse a núcleos alejados de los centros de trabajo turísticos ya de por sí asentada en cifras de difícil justificación en términos de sostenibilidad.

Los citados indicadores vendrán a expresar si la capacidad de carga de ese territorio en términos de presión turística soporta o no mayor crecimiento y si toda la vivienda disponible debe reservarse para vivienda habitual, excluyendo, incluso, la segunda residencia. Además de ello, en algunos casos el resultado de la aplicación de los indicadores contribuirá a la extensión de la actividad turística en y hacia aquellos territorios, municipios o núcleos menos presionados por la misma y más necesitados de relanzar su actividad en el sector del alojamiento turístico, contribuyendo al equilibrio territorial municipal e insular.

A la vez, esto permite al planeamiento urbanístico municipal establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en el que se ubican, beneficiándose de este modo de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal.

El artículo 5 establece una antigüedad mínima de la vivienda como exigencia previa a su habilitación para el uso turístico por el planeamiento urbanístico, puesto que se trata de garantizar que las viviendas cumplan, al menos durante un periodo predeterminado y mínimo, la función de residencia habitual para la que está concebido el suelo de uso residencial, evitando de este modo cualquier práctica tendente a promover o comercializar viviendas directamente desde su construcción para un uso o explotación turística, lo que equivaldría alterar el mercado inmobiliario y de vivienda y burlar directamente las determinaciones urbanísticas legales, reglamentarias y el propio planeamiento.

No obstante, con el objeto de dotar de flexibilidad a los instrumentos de ordenación urbanística y permitir una planificación adaptada a la realidad territorial concreta, se ha introducido la posibilidad de que dichos instrumentos puedan reducir la exigencia de antigüedad mínima, total o parcialmente, en función de las tipologías de vivienda contempladas, siempre que no se trate de zonas declaradas como de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda. Esta precisión permite atender a contextos donde la demanda turística no incide de forma negativa sobre la disponibilidad de vivienda habitual, respetando en todo caso el principio de proporcionalidad y los objetivos del planeamiento urbanístico.

Se trata de garantizar que la vivienda cumple con su función social en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, especialmente la legislación en materia de vivienda, como la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*: «En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir» o «Las administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre [...] se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad».

La suspensión automática de las determinaciones urbanísticas habilitantes del uso turístico de hospedaje en viviendas con ocasión de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de tal modo que no podrá habilitarse el uso turístico de hospedaje para otras viviendas sin que afecte a las viviendas respecto de las cuales ya se hubiese autorizado previamente, se establece para garantizar la adecuada coordinación con la legislación en materia de vivienda, atendiendo al carácter transversal de la presente ley y como garantía de la eficacia de sus determinaciones para alcanzar los objetivos proclamados. Es, además, limitada en el tiempo y acotada territorialmente.

Se incorporan también las necesarias determinaciones referidas al régimen determinado por la *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*, en virtud de la reciente doctrina jurisprudencial que ha clarificado su aplicación, sin innovación alguna respecto de dicho régimen por resultar ajeno al ámbito competencial de la comunidad autónoma de las islas Canarias.

Junto a las determinaciones de ordenación de directa aplicación se introducen otras determinaciones de carácter subsidiario con la finalidad de cubrir aquellas situaciones en las que la decisión urbanística municipal por no alcanzar en tiempo y modo razonables la ordenación pormenorizada del uso turístico de hospedaje en viviendas, pueda provocar un vacío que propicie nuevamente situaciones que alteren la convivencia y la integración social, sobre todo en edificaciones colectivas, alteración de las características tradicionales del suelo rústico o, incluso, que no pudiera ejercerse ex novo la actividad. Estas determinaciones, que solo se aplicarán en ausencia de instrumentos de ordenación urbanística municipal, no constituyen una novedad técnica urbanística, pues están tomadas en buena parte, del planeamiento urbanístico aprobado, vigente y válido en diferentes ámbitos municipales.

En edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, conforme a su definición en la legislación estatal de suelo, se limita el número de personas que podrán alojarse simultáneamente en la vivienda de uso turístico con la finalidad de establecer un umbral razonable que garantice que no se produzca una perturbación significativa en la convivencia en el entorno próximo de la edificación, especialmente en lo que se refiere al medio ambiente acústico y a la intensidad de uso de los elementos comunes.

De acuerdo con el interés de incrementar la oferta de vivienda de protección oficial (VPO), la nueva ley establece la posibilidad de incrementar las viviendas residenciales que puedan dedicarse a vivienda de uso turístico, siempre que se puedan calificar de aislada, cuando en la misma sección electoral se construyan viviendas de protección oficial, de tal manera que por cada plaza residencial en régimen de protección oficial se podrá incrementar una plaza residencial que se pueda dedicar a vivienda de uso turístico. Las viviendas de protección oficial deberán obtener tal calificación por parte del Gobierno de Canarias. De este modo se fomenta la construcción de VPO al mismo tiempo que se limita la vivienda de uso turístico a edificación aislada, cuyo impacto sobre el derecho a la vivienda y la sostenibilidad turística es mínimo en comparación con la edificación colectiva.

El artículo 6 no constituye, en principio, una innovación en el régimen jurídico de la explotación comercial turística de una vivienda, pues el artículo 4 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, establece que las viviendas objeto de su regulación deberían cumplir

las prescripciones contenidas en las normas sectoriales que les fueron de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas. Esto obedece a la necesidad de acreditar la coherencia en el régimen de intervención aplicable a los diferentes establecimientos de alojamiento turístico, puesto que, habiendo sido incluidos estos entre las actividades clasificadas, no existe argumento jurídico alguno para excluir de dicho régimen el uso de alojamiento turístico en viviendas, actualmente incluido entre la modalidad extrahotelera con la denominación o tipología de vivienda vacacional.

La necesidad de este precepto deriva, entonces, del hecho de que el artículo 69 del Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, exime de los instrumentos de intervención previa regulados en el reglamento por hallarse sujetos a un acto de habilitación previo en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011 y en el propio reglamento, a los establecimientos turísticos de alojamiento, siempre que se sujeten al régimen de autorización previa, con lo cual las viviendas vacacionales no han estado exentas de los instrumentos de intervención previa en materia de actividades clasificadas, puesto que su régimen de intervención turística era el de declaración responsable y no el de autorización previa, y así lo ratifican sentencias como la del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso de Santa Cruz de Tenerife, de 10 de enero de 2024, por lo que se plantea la cuestión de si deben permanecer ajenas a esa exención o ahora se debe aplicar la regla establecida por la *Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado*, de elección de un único medio de intervención, bien sea la presentación de una comunicación, de una declaración responsable o la solicitud de una autorización, una vez aplicado el principio de necesidad y proporcionalidad, para minimizar las cargas administrativas soportadas por los operadores económicos.

Para valorar la decisión adecuada que tomar se ha tenido en cuenta que aquella exención a la que ha sido y es ajena la vivienda vacacional, se fundamentaba en que «[...] la intervención previa aplicable se entenderá implícita en la resolución que ponga fin al procedimiento de habilitación previa al que se encuentren sujetas las referidas actividades según su normativa sectorial, y la competencia que, en materia de actividades clasificadas, corresponde a los ayuntamientos se entenderá sustituida por la emisión del informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, cuyo contenido, de ser desfavorable o imponer condicionantes, será vinculante para la autoridad competente para resolver sobre la habilitación de la actividad».

En el procedimiento relativo a la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional no se contempla la necesidad de la emisión del informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, pero ha de tenerse presente el cambio operado en la presente ley, relativo a la necesidad de previa y expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas, de tal forma que existe a partir de la entrada en vigor de esta ley una imprescindible, determinante y vinculante intervención municipal respecto de tal uso a través de la aprobación y publicación del pertinente planeamiento urbanístico, lo que determina que bastaría a tal efecto con modificar el régimen de declaración responsable para el uso turístico de hospedaje en viviendas, introduciendo aquellas exigencias mínimas derivadas del régimen de las actividades clasificadas para poder eximirlo ahora de los instrumentos de intervención previa relativos a estas últimas.

En este sentido, debe recordarse que en materia de actividades clasificadas el régimen ordinario de intervención será el de la comunicación previa y que el régimen de comunicación previa se sustenta en dos premisas: por un lado, la responsabilidad de la adecuación de la instalación o actividad a las condiciones legales se concentra, básicamente, en el personal técnico o facultativo redactor de los proyectos o certificantes de las instalaciones, y, por otro lado, se potencia una labor de información previa de la Administración a favor del operador, a través de las consultas, que permite a este conocer el grado de adecuación de su proyecto a la legalidad urbanística o al régimen específico de intervención aplicable a la actividad que pretende implantar o a cualquier modificación de la misma.

A la vista de todo ello, se opta por mantener respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas el régimen de declaración responsable, tal y como se justifica respecto del artículo siguiente, pero adaptando dicho régimen a las dos premisas señaladas en materia de actividades clasificadas, permitiendo de este modo que la presente ley exima de los mecanismos de intervención previa de aquellas al citado uso turístico de alojamiento, con lo que se reducen significativamente las cargas administrativas.

Tal y como se ha expuesto previamente, con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, se han sucedido diversos pronunciamientos en diferentes instancias judiciales que obligan a un expreso pronunciamiento de esta ley sobre cuál ha de ser el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas, el cual ha de girar sobre la presencia de razones imperiosas de interés general y la concurrencia de los principios de necesidad y proporcionalidad, al igual que se han ido produciendo profundas modificaciones en el marco normativo regulador de dicho uso en todo el ámbito internacional, en el de la Unión Europea y en las diferentes comunidades autónomas. El punto de partida es la actual exigencia de una declaración responsable por parte de la normativa turística, de una comunicación previa por parte de la legislación en materia de actividades clasificadas y de una comunicación previa para el cambio de uso de los edificios y las instalaciones por la legislación urbanística.

En primer lugar debe traerse a colación la doctrina establecida por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el Tribunal Supremo de España, en virtud de la cual, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, se puede someter a determinadas actividades de arrendamiento, a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda para clientela de paso que no fija su domicilio en ellos, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a un régimen de autorización previa aplicable en territorios, en este caso insulares, en los que la tensión sobre los arrendamientos es y será cada vez más acusada, fruto de la propia limitación territorial para poder proveer suelo urbanizable en mayor cantidad para compensar la derivación de viviendas de uso residencial a uso turístico, incluido el de segunda residencia, y para impulsar la creación de nueva vivienda con destino a residencia habitual, puesto que la capacidad de producción es inferior a la demanda que genera o ha generado hasta este momento el uso turístico de viviendas, lo que implica, de hecho, marginar a muchos colectivos sociales del acceso a la vivienda. Por ello, la exigencia de una autorización estaría justificada por una razón imperiosa de interés general, como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, y sería proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control *a posteriori* se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz.

Se cumpliría, además, el otro requisito a que hace referencia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puesto que, finalmente, es el planeamiento urbanístico, elaborado, tramitado, impulsado y aprobado en sede local, a quien se atribuye la facultad de precisar, en el marco fijado por esta ley, las condiciones de concesión de las autorizaciones previas en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de viviendas, atendiendo, precisamente, a la enorme diversidad de las realidades insulares y municipales en el ámbito del archipiélago canario.

Pero no se trata, en este caso, de examinar e invocar una única razón imperiosa de interés general, puesto que la anteriormente expuesta y detallada limitaría su eficacia a aquellos municipios o núcleos de población que en la actualidad padecen una acreditada tensión en el mercado de la vivienda y dejaría sin previsión y protección a aquellos núcleos que en la actualidad no se encuentran en tal situación, pero que previsiblemente podrían sufrirla en un futuro inmediato atendiendo a la realidad expuesta del crecimiento imparable del uso turístico de viviendas, no solo en los aspectos cuantitativos, sino también territoriales, pues se extiende a lo largo de todo el archipiélago. Se trata de actuar con planificación estratégica y visión a corto, medio y largo plazo, y no *a posteriori*, cuando el daño ya estaría hecho.

Por lo tanto, ha de tenerse en cuenta la propia legislación vigente en las islas Canarias, que ya invoca razones de fragilidad territorial y ecológica de las diferentes islas del archipiélago en el marco de sostenibilidad del modelo establecido para cada una de ellas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, y de conformidad con lo establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo números 24, 25 y 26, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, para someter expresamente a autorización previa habilitante de los respectivos cabildos insulares, con carácter general, pero con excepciones, la implantación de nueva oferta alojativa turística en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, no habiéndose aplicado tal limitación a la implantación de plazas de alojamiento turístico en viviendas vacacionales hasta el momento presente, cuando es indiscutible que han supuesto y suponen incorporar, no decenas, sino centenares de miles de plazas a la oferta de alojamiento turístico en las islas Canarias, especialmente en aquellas islas que ya sufren mayor presión turística. Pero no solo en ellas, por lo que aquellas limitaciones establecidas desde el año 2001 y reiteradas en normas posteriores para estas cuatro islas, principalmente, han saltado y seguirían saltando por los aires de no controlarse mediante una intervención o planificación previa la incorporación a la citada oferta de nuevas plazas de alojamiento turístico ubicadas en viviendas. Se trata de dotar de la debida coherencia a las normas de control de la presión turística y humana sobre el territorio, evitando su deterioro.

El marco normativo hoy vigente desde el año 2013, anterior, por lo tanto, al Reglamento que habilitó el uso turístico en viviendas vacacionales, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, ha de ponerse en relación, tal y como se señala en los antecedentes, con las casi 250.000 plazas de alojamiento turístico incorporadas ex novo en viviendas vacacionales, es decir, el equivalente a la construcción de más de 500 hoteles con 500 plazas de alojamiento en cada uno, cifra que, por lo tanto, exige un control y una inmediata incorporación de la oferta de alojamiento turístico en viviendas al ámbito de la limitación sobre el crecimiento de la oferta alojativa global, puesto que si esa cifra de alojamientos se hubiese materializado efectivamente en hoteles y apartamentos supondría un auténtico escándalo a nivel autonómico, nacional e internacional, puesto que dejaría de carecer de toda credibilidad el empeño de las islas Canarias en apostar por la efectiva implantación de un modelo turístico basado en la sostenibilidad integral.

Tomando las palabras del propio preámbulo de la Ley 2/2013, «la sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente», y ningún fenómeno de implantación de la actividad de alojamiento turístico en el territorio ha sido más desordenado y menos planificado que el referido a las viviendas vacacionales. Por ello debe invocarse como razón imperiosa de interés general que justificaría la exigencia de autorización previa, la protección del medio ambiente, con la finalidad de hacer frente a la desordenada y no planificada implantación en todo el territorio insular canario de casi 250.000 plazas en viviendas vacacionales. Ante tal situación, no parecería posible seguir excluyendo a la

vivienda vacacional de la exigencia de autorización administrativa previa habilitante, puesto que es indudable que debe ser incluida entre los supuestos en los que la actividad turística tiene una clara incidencia territorial y el bien jurídico a proteger es el medio ambiente. En esta línea, debe recordarse que la propia ley de garantía de la unidad de mercado, Ley 20/2013, de 9 de diciembre, menciona expresamente como uno de los supuestos en los que concurren los principios de necesidad y proporcionalidad la protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, que no es otro que el ámbito insular.

Nuevamente, debe reiterarse que un control *a posteriori* de un posible daño se produciría demasiado tarde para ser eficaz, puesto que la repercusión en el medio ambiente producida por emisiones, residuos, movilidad, consumo de energía y agua, etc., de las citadas 250.000 plazas es incuestionable. Por esta razón, la exigencia de autorización derivaría también del ámbito insular, superando los límites municipales, sobre la base del reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y del municipio como unidad de ordenación urbanística, y teniendo siempre presente la necesidad de integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás aspectos.

Una tercera razón que avalaría la necesidad y proporcionalidad de intervenir mediante la exigencia de autorización previa es aquella que se refiere a la defensa del uso residencial en su entorno correspondiente, ya sea urbano o rural, pues se ve amenazado en muchas áreas por el uso turístico de hospedaje en viviendas, de tal manera que es necesario preservar el uso residencial en las áreas centrales o principales de los diferentes núcleos de población, ciudades, pueblos, villas y aldeas, limitando al máximo la expulsión de ese uso de carácter permanente, que posibilita la integración social y «hace» barrio o pueblo y su sustitución masiva por el uso de servicios terciarios turísticos de hospedaje para alojamiento temporal.

Se trata de invocar, directa y claramente, como razón imperiosa de interés general, la protección del entorno urbano, expresamente citada también por la Ley de garantía de la unidad de mercado como una de las razones que avala la concurrencia de los principios de necesidad y proporcionalidad que justificarían la exigencia de una autorización, así como la protección y conservación del patrimonio cultural, popular y tradicional, la identidad canaria. Se busca mantener a la población tradicional en sus barrios y pueblos, pero no solo eso, sino mejorar sus condiciones de vida y habitabilidad impidiendo la presión que sobre estos ejerce la implantación de usos terciarios vinculados, principalmente, a las nuevas modalidades de alojamiento turístico. Ese es el objetivo de la vigente legislación de ordenación territorial: configurar un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permita el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

En algunos núcleos de población se sufren ya las consecuencias de procesos de gentrificación y turistificación, pero no se trata solo de intentar reparar en la medida de lo posible, tales situaciones, sino, precisamente, de establecer los mecanismos para evitar que se sigan produciendo, y de ahí la necesidad de una intervención administrativa previa y no *a posteriori*, basada en la planificación urbanística, territorial y turística.

Una cuestión muy singular es que hasta la fecha se ha excluido de la necesidad de autorización previa a los casos en que los efectos de la actividad proyectada en el medio ambiente previsiblemente no se estimaban importantes, y por ello hoy en día no se exige este requisito en las islas donde el modelo turístico no es el de carácter masivo, como es el caso de las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro.

No obstante, ha de señalarse que esa realidad ha cambiado en los últimos años, puesto que el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en la modalidad de vivienda vacacional alcanzaba ya en 2023 el 15,84% de su población, en La Gomera el 16% y el 7,23% en La Palma. Ha de señalarse también que el número de plazas ofertadas en esa modalidad supone para la isla de El Hierro el 61,57% de la oferta, en La Gomera, el 41,34% y, en La Palma, el 43,25%, siendo, pues, la tipología predominante en las islas verdes.

Junto a tales datos parece oportuno incluir algunos de los aportados por el reciente estudio del Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas, denominado Vivienda versus población en Canarias, que pone de manifiesto la evolución de una y otra, pudiendo incluirse o desprenderse de aquellos una clara influencia de la actividad de alojamiento turístico en la vivienda.

En cuanto a las variaciones porcentuales en viviendas, la isla que experimenta el mayor incremento en 2021 respecto a 2011 es El Hierro, con una subida de viviendas de un 11,8%, incrementando en mayor medida la vivienda no principal, un 28,2%, frente al aumento del 4,3% de la principal; La Palma, con un 11,1%, un descenso del 2,1% corresponde a la principal y un 52,6% de subida a la no principal, y La Gomera crece un 5,7%. En dos islas se producen subidas en las viviendas principales: La Gomera, que lo hace en 408 unidades, y El Hierro en 183, a la par que descienden de manera significativa en La Palma en 636.

Profundizando en la evolución de las viviendas y de la población en el periodo comprendido entre 2011 y 2021, otro dato muy significativo es que sobresalen dos islas por incrementar su parque de viviendas y disminuir su población, como es el caso de La Palma –(4.670 viviendas más y 3.783 personas menos) (aumentan las viviendas un 11,1% y cae la población el 4,3%)– y La Gomera –(815 viviendas más y 1.342 personas menos, y cuenta con un 5,7% más de viviendas y un 5,8% menos de habitantes)–. Llama también la atención el dato de que suben las

viviendas más que la población, en El Hierro (+729 viviendas y +303 personas), habiendo aumentado su población en el periodo 2000-2022 un 33,9%.

En cuanto a viviendas principales se refiere, La Palma cuenta con una distribución de 76% de viviendas principales y un 24% de no principales, El Hierro 68,7% y 31,3% La Gomera con un 61,6% de principales y un 38,4% de no principales.

El incremento de población extranjera en El Hierro fue de un 139,5% frente al 11,6% de los nacidos en Canarias y al remarcable 51,2% de población peninsular, La Gomera de un 184,1% y La Palma incrementa su población extranjera en un 88%, a la par que su población nacida en Canarias arroja la única tasa negativa de las islas, con un descenso del 10,8%.

A la vista de todos estos datos no parece adecuado mantener la tradicional exclusión de la necesidad de autorizaciones previas en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, es decir, no parece justificado mantener un régimen diferenciado respecto de lo que se denomina la industria turística, puesto que los efectos de la explotación turística de vivienda pueden proyectarse de una manera importante en los próximos años con efectos significativos en el medio ambiente insular, con independencia de que su número total no alcance a día de hoy valores masivos. En estas islas, más que en ninguna otra, la escala territorial en la prestación de los servicios esenciales, tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos, tienen unos importantes sobrecostos económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que puedan prestarse en las otras islas de mayor población y actividad económica. Debe tenerse en cuenta que se hace necesaria una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización.

Parece oportuno, pues, mantener la homogeneidad en el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas para las islas verdes y, en un futuro inmediato, homogeneizar también dicho régimen respecto de la totalidad de las modalidades y tipologías de alojamiento turístico.

A la vista de todo lo expuesto, no parece necesario ningún argumento adicional para acreditar la concurrencia de razones imperiosas de interés general en virtud de las cuales podría exigirse una autorización previa, pero no es menos cierto que es necesario valorar y ponderar si tales razones no pueden salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación. Respecto de esta ponderación se debe resaltar el cambio de paradigma operado a través de la presente ley, en el sentido de que la exigencia de previa y expresa habilitación del uso por el planeamiento urbanístico, al igual que sucede respecto de cualquier otro tipo de actividades económicas y profesionales que ejercer en inmuebles, constituye ya un mecanismo eficiente y suficiente para garantizar la preservación de aquellas razones imperiosas de interés general concurrentes, a la par que un nuevo régimen de la declaración responsable puede ayudar a simplificar las cargas que soporta la ciudadanía en relación con el ejercicio de esta actividad turística, unificando en un único medio de intervención los controles relativos a la normativa turística, el planeamiento urbanístico y la normativa de actividades clasificadas.

Además, de este modo la actividad económica del uso turístico de hospedaje en viviendas se equipara al resto de actividades económicas y profesionales en el sentido de que la implantación del establecimiento físico donde se ejerza la actividad debe respetar las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, territorial y ambiental, pero sin incrementar las cargas administrativas y sin implantar un régimen de autorización previa, pues, qué duda cabe que no podría defenderse sensatamente el libre ejercicio de otras actividades económicas o profesionales sin restricción en viviendas, tal y como la propia jurisdicción civil y la administrativa han puesto de manifiesto, pudiendo citar a tal efecto las referencias jurisprudenciales a despachos profesionales, consultorios o clínicas, oficinas administrativas, entidades financieras, actividad comercial, etc.

Se mantiene, pues, el régimen de declaración responsable, pero debidamente ordenado en el artículo 7 y siguientes, que adaptan la regulación vigente al régimen específico establecido por esta ley para el uso turístico de hospedaje en viviendas.

El artículo 7 introduce la obligación, tanto de las personas propietarias o titulares del inmueble como de las personas o entidades explotadoras, de relacionarse electrónicamente con las diferentes Administraciones públicas en todo lo relacionado con la actividad de explotación turística de viviendas, al amparo de lo establecido en el artículo 14.3 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, pues resulta indudable el acceso y la disponibilidad por parte de aquellos de los medios electrónicos necesarios, ya que el desempeño de la actividad se realiza prácticamente en su totalidad por medios electrónicos, tanto su comercialización como la intermediación con las plataformas colaborativas, que precisamente han supuesto el impulso de la actividad. En esta línea, además, se facilita la relación de la ciudadanía con la Administración, y, a la par, se favorecen las actuaciones de comprobación, inspección y notificación por parte de las Administraciones.

Además, el Reglamento (UE 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, señala que “Los anfitriones deben poder identificarse y autenticarse utilizando medios de identificación electrónica expedidos en virtud de un sistema de identificación electrónica notificado de conformidad con el Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento y del Consejo. También debe garantizarse que los anfitriones puedan presentar digitalmente toda la documentación necesaria. No obstante,

debe seguir existiendo un servicio fuera de línea a fin de responder a las necesidades de los usuarios con menos capacidades o medios digitales, en especial las personas mayores”. Esta última asistencia se prestará a través de la red de oficinas de asistencia en materia de registros, que permitirán a los interesados, en el caso de que así lo deseen, presentar sus solicitudes en papel, los cuales se convertirán en formato electrónico, de conformidad con lo dispuesto por la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.

Se establece además el oportuno mecanismo para evitar la concurrencia de varias declaraciones responsables sobre un mismo inmueble, que afectaría gravemente a la seguridad jurídica y a la protección del consumidor.

Se ordena pormenorizadamente el contenido de la declaración responsable y se vincular a ella la presentación de aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de la normativa en materia de actividades clasificadas, urbanismo y propiedad horizontal, ya previstos y regulador por la legislación sectorial, cumpliendo así el mandato de un único mecanismo de intervención, de simplificación de cargas y, lo que es más importante, de salvaguarda de las razones imperiosas de interés general que concurren en la implantación del uso turístico del hospedaje de viviendas, que de este modo no sufre menoscabo, alcanzando así un punto de equilibrio entre los diferentes intereses concurrentes. De este modo, la regulación en la misma línea que el nuevo Reglamento UE, que permite expresamente que los Estados miembros puedan exigir que la información presentada vaya acompañada de la documentación adecuada.

El artículo 8 incluye la obligación de que la inscripción en el Registro General Turístico determine el número de registro correspondiente a cada alojamiento a fin de dar cumplimiento al Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento y del Consejo de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el reglamento (UE) 2018/1724, de modo tal que las plataformas de intermediación tengan acceso directo al citado número y garanticen que la publicidad y la oferta de alojamiento se limite exclusivamente a la autorizada y reglada, combatiendo de esa manera el intrusismo y la oferta ilegal.

En aras de la necesaria seguridad jurídica, se explicitan aquellos datos que se consideran de carácter esencial a los efectos de poder determinar, en su caso, la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos.

Se establece un periodo máximo de imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto en el supuesto de haberse declarado la inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato o información de carácter esencial, equivalente al plazo de prescripción de las infracciones muy graves, entendiendo que la equiparación entre un supuesto y otro resulta proporcionada.

En el artículo 9, atendiendo al principio de simplificación de cargas administrativas, se impone al cabildo insular correspondiente la comunicación al respectivo ayuntamiento de la inscripción de cada una de las declaraciones responsables que se presenten, a los efectos de que quede constancia del cambio de uso urbanístico de la vivienda, puesto que el uso habitacional inicial es sustituido por el uso turístico, y ello debe quedar reflejado desde la perspectiva urbanística municipal.

El artículo 10 establece una duración temporal de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de explotación turística de viviendas para atender a las determinaciones establecidas por las normas de transposición de la Directiva de servicios, en concreto la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, artículo 7.1.c), estableciendo una limitación temporal, ya que así lo impone la necesidad de valorar al final de cada periodo cuáles son las exigencias impuestas en relación con la aplicación de las razones imperiosas de interés general concurrentes, puesto que será necesario evaluar periódicamente las necesidades de la ciudadanía en materia de vivienda, al igual que las repercusiones que el fenómeno turístico ha tenido en la capacidad de carga de cada uno de los núcleos de población y municipios, los ecosistemas y medio ambiente insular, su patrimonio cultural y las posibles afecciones sociales.

El periodo de cinco años establecido para la duración de la declaración responsable, y de diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como en los municipios de reto demográfico, con posibilidad de renovación por periodos de igual duración mediante nueva declaración responsable simplificada si se comprueba que, efectivamente, las razones imperiosas de interés general presentes no han implicado un cambio de la planificación y normativa urbanística, territorial, turística y ambiental que impida continuar ejerciendo la actividad en los términos anteriores, se justifica fundamentalmente por el ritmo de crecimiento del número de viviendas que han cambiado el uso residencial permanente y habitual por el uso turístico de hospedaje en los últimos años, puesto que esos ritmos de crecimiento implicarían que en ese periodo de cinco años –o de diez años para el caso de las islas de La Gomera, El Hierro y La Palma así como en los municipios de reto demográfico– se podría ver duplicado el cambio de uso del parque de viviendas. Por lo cual es necesario evaluar como mínimo cada dicho periodo de cinco años o de diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como en los municipios del reto demográfico, las repercusiones que la planificación urbanística y la citada normativa han tenido sobre el fenómeno y también sus consecuencias respecto del objetivo de la sostenibilidad integral de la actividad turística en el territorio del archipiélago canario. A la vez, se trata de un margen suficientemente amplio para que las corporaciones locales puedan ajustar su planeamiento urbanístico a través de instrumentos de procedimiento abreviado y contenido sucinto a las exigencias que en cada momento demande el modelo de desarrollo sostenible implantado en su territorio.

VII

La disposición adicional primera se justifica por la razón de objetivar las situaciones de riesgo que permiten la aplicación de los mecanismos de reacción administrativa de mayor grado de intervención, facilitando de este modo la seguridad jurídica en su aplicación por las autoridades y responsables administrativos, pero también señalando a la ciudadanía, en aplicación del citado principio de seguridad jurídica, las consecuencias de la vulneración desproporcionada de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas y de turismo, a la vez que facilita la actuación frente a la oferta clandestina, que es la que habitualmente supera los umbrales señalados. Tampoco debe obviarse que el criterio del aforo o capacidad de acogida de los recintos es uno de los criterios básicos para determinar las medidas de intervención, de prevención y de corrección en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos, por el incremento objetivo del riesgo que supone la concentración de un mayor número de personas en una determinada superficie o inmueble.

Las mismas situaciones objetivas de riesgo son fácilmente deducibles del resto de supuestos regulados en la citada disposición adicional primera, pensando en términos de evacuación, riesgo de incendios, de caídas, aplastamiento, etc.

La disposición adicional segunda obedece al resultado de los diferentes procesos de información pública, consulta y audiencia a la ciudadanía y a las diferentes Administraciones públicas, asociaciones y colectivos, que ha puesto de manifiesto la existencia de decenas de miles de viviendas vacacionales al margen del cumplimiento de la normativa en materia de actividades clasificadas y también al margen del cumplimiento de su propia normativa específica y de la normativa turística en general, al emplazarse en edificaciones destinadas inicialmente a un uso turístico, fundamentalmente extrahotelero en la modalidad de apartamentos, lo que exige una inmediata e intensa tarea de ejercicio de las potestades de comprobación, control e inspección tanto en materia de actividades clasificadas como del cumplimiento de la normativa turística de vivienda vacacional por parte de las Administraciones públicas que tienen encomendadas tales tareas.

Cabe señalar también que para tal actividad de comprobación no existe límite temporal alguno, sino que se vincula jurisprudencialmente al tiempo en que dure el ejercicio de la actividad, tal y como ha puesto de manifiesto el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en su Sentencia 293/2023, de 8 de marzo: «En segundo lugar, porque es indudable que las potestades de control e inspección han de poder ejercitarse durante todo el tiempo en que dure el ejercicio de la actividad, de donde cabría concluir que, si en esa exigua regulación de estos actos de comunicación anticipada se hace referencia conjunta también a las potestades de comprobación, no hay razón alguna para, en una mera interpretación literal del artículo 69 haya de someterse la misma a un plazo que nunca impone el legislador. Hemos de concluir de lo expuesto que las potestades de comprobación en una declaración responsable o comunicación previa, conforme a la normativa general en vigor, no está sujeta a plazo alguno y puede realizarse durante todo el tiempo de ejercicio del derecho o de la actividad a que se refieren dichos actos del ciudadano».

En materia de actividades clasificadas, el Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, aprobado por el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, atribuye (artículo 102) a los ayuntamientos las obligaciones relativas al examen de la comunicación previa y de toda la documentación preceptiva que debería acompañarse en su presentación en sede municipal. En virtud de ello, y a fin de poder ejercer eficazmente las citadas potestades, se establece la obligación de la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias de remitir al ayuntamiento el listado de las viviendas vacacionales inscritas en el Registro General Turístico y habilitadas mediante la presentación de declaración responsable antes de la entrada en vigor de la ley, con la finalidad de que ello permita al ayuntamiento planificar su actividad y dirigirla directamente a aquellos supuestos previamente identificados.

A su vez, los artículos 124 y siguientes del citado Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos regulan la actividad inspectora en la materia, concretando en sus artículos 128 y 129 la programación de las inspecciones a través de planes de inspección, pues, a la vista de la situación previa a esta ley, resulta imprescindible establecer un mandato legal referido a la depuración de la situación jurídica y fáctica de las diferentes viviendas vacacionales inscritas, a fin de evitar la continuación y perpetuación de la actividad al margen del ordenamiento jurídico en aquellos casos en que así se detecte, en beneficio del interés general y de la legalidad, y en beneficio singular del resto de las personas explotadoras de viviendas vacacionales que actúan conforme a la legalidad y sufren esa competencia desleal.

En materia específicamente turística, el artículo 17 del Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, realiza una remisión genérica a las facultades de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables prevista en la legislación de procedimiento administrativo común. Tales tareas de comprobación y control de las declaraciones responsables se residencian en los cabildos insulares, en unión de la competencia para la expedición de las autorizaciones previas en materia de turismo, manteniendo el departamento competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias las potestades relativas a la inspección.

Las mismas razones anteriormente expuestas determinan la necesidad de que también por los cabildos insulares se programe su imprescindible actividad de comprobación y control de todas las declaraciones responsables, con la misma finalidad de defensa de la legalidad en materia turística y de las razones imperiosas de interés general

invocadas en esta ley, que se verían gravemente afectadas en el supuesto de no ejercerse adecuadamente las obligadas facultades de comprobación y control de una actividad cuantitativamente tan relevante y tan significativa para el principal sector económico y de empleo de las islas Canarias, y con una incuestionable incidencia en los entornos urbanos, la disponibilidad de vivienda digna y adecuada y a precios asequibles para la ciudadanía, la movilidad sostenible, etc.

Los correspondientes planes, aprobados y ejecutados por los ayuntamientos y por los cabildos, serán también un instrumento fundamental para facilitar la planificación que debe llevarse a cabo a través de los instrumentos de ordenación urbanística correspondientes, así como para evaluar la necesidad de modificar, en su caso, el marco normativo regulador del uso turístico de viviendas. En tal sentido, se intentan acompasar y simultanear los plazos establecidos para el desarrollo de ambas tareas.

Es importante destacar que el ejercicio de aquellas potestades debe enmarcarse en los principios de colaboración, cooperación, coordinación y asistencia mutua entre ayuntamientos y cabildos insulares, utilizando aquellos instrumentos expresamente previstos tanto en la Ley de Municipios como en la Ley de Cabildos Insulares de Canarias, además de los medios adicionales expresamente habilitados en la legislación del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común o en la propia legislación de contratos del sector público, sin perjuicio de que puedan recabar el apoyo y el auxilio del Gobierno de Canarias.

En tal sentido, la disposición adicional tercera prevé la encomienda de gestión al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España de las tareas de comprobación de las declaraciones responsables habilitantes el uso turístico de viviendas, pretéritas y futuras, así como la posibilidad de que los cabildos insulares financien íntegramente tal servicio conforme a los mecanismos de imposición de tasas previstos en la legislación de haciendas locales vigente.

Asimismo, la disposición adicional cuarta establece la obligación del Gobierno para que, en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor de la ley, apruebe los criterios y el procedimiento para la identificación de los municipios que presentan retos demográficos.

La identificación objetiva y homogénea de estos municipios constituye un paso imprescindible para articular la aplicación de la presente ley a las realidades del territorio. Factores como el despoblamiento, el envejecimiento poblacional, la dispersión geográfica o la pérdida continuada de población, entre otros, generan vulnerabilidades estructurales que requieren respuestas diferenciadas, basadas en datos verificables y criterios técnicos.

Este mandato normativo responde al compromiso del legislador con la equidad territorial, la cohesión social y la garantía de igualdad de oportunidades, con independencia del lugar de residencia. Al establecer un procedimiento reglado para dicha identificación, se fortalece la planificación estratégica de medidas orientadas a revertir la pérdida de población y a promover el desarrollo sostenible de las zonas más afectadas por el reto demográfico.

VIII

El régimen transitorio establecido en esta ley tiene un punto de partida común, que es el referido a la extinción de los efectos de la declaración responsable habilitante del uso turístico de viviendas conforme a las disposiciones del Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por cuanto los efectos de la declaración responsable tienen en principio vigencia indefinida pero no permanente, pues se trata de una habilitación de tracto continuo en la que, como han puesto de manifiesto la doctrina y la jurisprudencia, la norma posterior que incide sobre la actividad habilitada por la declaración responsable no afecta a algo que ya estaba, sino que actúa sobre algo que está siendo y que debe seguir siendo conforme, en todo momento, al interés general, de tal forma que el esquema referido a los derechos adquiridos queda matizado y modulado por tal circunstancia, en el sentido de que la continuidad de la actividad estará sometida siempre a su compatibilidad con el interés general. En este sentido, ha venido a pronunciarse el Tribunal Supremo, en sentencias como la de 19 de febrero de 1988, al señalar que «[...] constituyen un supuesto típico de autorización de funcionamiento. En cuanto que autorizan el desarrollo de una actividad a lo largo del tiempo generan una relación permanente con la Administración. Con ello se atenúan o incluso quiebran las reglas relativas a la intangibilidad de los actos administrativos declarativos de derechos, pues la actividad está sometida siempre a la condición implícita de tener que ajustarse a las exigencias del interés público, lo que permite llegar en último término, cuando todas las posibilidades de adaptación a aquellas exigencias han quedado agotadas, a la revocación de la autorización».

Se trata de dar continuidad a la doctrina jurisprudencial consolidada en torno al artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955, modificado por el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, respecto de las autorizaciones o licencias, pero perfectamente extrapolable a las declaraciones responsables y a las comunicaciones. Así, debe citarse la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1986, que señala: «por otra parte, la autorización o licencia, y sin entrar ahora en matizaciones entre ambos términos, constituyen una técnica que no produce efectos consolidados irreversibles, por formar parte de la acción de policía de la Administración, en la que, en todo momento, las demandas del interés público son las que han de prevalecer. De ahí la idea de la revocabilidad de las licencias, consustancial con ellas,

recogida en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955, sin más problemas que el deber de compensar económicamente al beneficiario, en unos casos, y en otros no, como del propio precepto se colige», debiendo destacar efectivamente la idea de la compensación o resarcimiento al que alude expresamente el citado reglamento, para descartar la presencia de la figura de la expropiación, alegada de modo recurrente por parte de algunas personas que expresaron su parecer en los trámites tanto de consulta como de audiencia e información pública, tal y como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1988: «Alegación la que acaba de indicarse que tampoco puede ser acogida pues no puede entenderse que los supuestos de anulación de licencias previstos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 puedan asimilarse a la expropiación al no estar en presencia de una función administrativa de provisión de medios», al igual que para excluir cualquier afección al principio de igualdad, tal y como ha expresado el Tribunal Supremo en su sentencia de 11 de marzo de 1983: «[...]lo que podría determinar unas indemnizaciones, al amparo del derecho que les reconoce el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL), que contempla el caso de revocación de licencias municipales por cambio de criterio de las Corporaciones (pudiendo infringirse el principio de igualdad para el caso de que las indemnizaciones sean distintas para situaciones iguales o ante perjuicios proporcionales), lo que es muy distinto de que los ayuntamientos estén obligados a mantener permanentemente situaciones contrarias a las leyes, a los reglamentos o a las simples ordenanzas, ya que si bien es cierto que mientras duraron las situaciones que las licencias amparaban, los administrados estaban protegidos por ellas, su situación duró tanto cuanto permanecieron las condiciones existentes, pero no más, no pudiendo invocarse la existencia de unas licencias para fundamentar en su revocación la infracción del principio de igualdad, cuando tales licencias que amparaban actividades calificadas de molestas, insalubres o nocivas resultan afectadas por una modificación impuesta con carácter general, mediante la cual los servicios municipales se perfeccionan, y frente a cuyo perfeccionamiento, que afecta al interés general, y beneficia a la mayoría de la colectividad, sólo se alega el beneficio de un reducido número de administrados».

El artículo 16 RSCL distingue cuatro clases de revocación, de las cuales interesan aquí especialmente dos, las relativas al cambio de circunstancias y las que responden a un cambio de criterios de apreciación. Al respecto, la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1996 precisa que «... asimismo, para la tercera de las enumeradas que coincide con la revocación por razones de oportunidad exige indemnización de los daños y perjuicios que ocasione la retirada de la licencia. En el caso de la revocación por cambio de circunstancias, que es un supuesto de ineficacia sobrevenida por incompatibilidad de la licencia con las circunstancias surgidas con posterioridad a su otorgamiento, se trata de una revocación obligada o forzosa que no lleva aparejada ordinariamente indemnización; si bien, como ha precisado la jurisprudencia, no cabe considerar, a estos efectos, como cambio objetivo de circunstancia aquel que es determinado por la propia Administración».

Por su parte, la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*, en la misma línea normativa, potencia los mecanismos de control *a posteriori*, a cuyo fin se ha operado una sistematización y nueva regulación de los supuestos de extinción, revocación, caducidad y revisión de títulos habilitantes.

Debe añadirse también que, tal y como se ha manifestado a lo largo del Preámbulo, se trata de una ley de carácter transversal, que hace descansar la ordenación final del uso turístico de viviendas en el planeamiento urbanístico municipal, por lo que, además de sustentarse en la doctrina jurisprudencial transcrita, el régimen transitorio se asienta y establece también y principalmente sobre la base del supuesto contemplado en el artículo 48.c) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que habilita expresamente la extinción de los efectos de los títulos administrativos habilitantes de la actividad de uso turístico de viviendas por el cambio producido en la ordenación urbanística, debiendo distinguir aquellos casos en que se extingue el título administrativo habilitante y no puede continuarse con el uso turístico conforme al nuevo régimen jurídico, al resultar incompatible con la nueva ordenación urbanística municipal, de aquellos otros supuestos en que, extinguiéndose el título administrativo obtenido conforme al Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podría continuarse con el uso turístico de la vivienda sobre la base de la nueva declaración responsable presentada conforme al régimen jurídico establecido en esta ley y que, por lo tanto, excluiría cualquier tipo de indemnización o compensación.

Debe reiterarse que el régimen jurídico establecido en la presente ley obedece claramente a un cambio de circunstancias, tal y como detenidamente se acredita en el presente Preámbulo, aquellas referidas al auge cuantitativo del uso turístico de viviendas y de la comercialización de estas, al margen de cualquier planificación urbanística, territorial, ambiental o propiamente turística, y con afectación del interés general y de los derechos básicos de la ciudadanía. La Administración pública no es ajena a este resultado, puesto que deriva de la ordenación establecida en el año 2015 sin exigencia o límite alguno en tal sentido, por lo que la situación participa de algún modo de los dos supuestos de revocación previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales a los que alude la jurisprudencia del Tribunal Supremo anteriormente comentada.

Otro de los aspectos fundamentales que hay que tener en cuenta para un correcto entendimiento del régimen transitorio que se establece es el referido al equipamiento mínimo establecido para las viviendas vacacionales

por el Reglamento de las Viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, pues, como bien recoge el Tribunal Supremo, en su sentencia de 15 de enero de 2019, en relación con la sentencia de instancia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias 1481/2017, «se trata de un equipamiento que habitualmente se encuentra en una vivienda, y que está asociado al producto que se ofrece, sin perjuicio de que pueda pensarse que en algunos aspectos el reglamento ha sido algo puntilloso, pero sin que esto sea una barrera efectiva al libre ejercicio de la actividad», razonamiento por el cual se desestimó la impugnación del artículo 10 del citado reglamento, y que pone de manifiesto que el equipamiento introducido para el uso turístico de viviendas es perfectamente utilizable, sin menoscabo económico alguno para la persona propietaria, respecto del uso de la vivienda como domicilio habitual, arrendamiento de larga duración o de temporada, cesión a terceras partes, etc., en aquellos supuestos en que tenga lugar el cese de la explotación turística de la vivienda. Al respecto, debe señalarse la incorporación en el expediente de la iniciativa normativa de un informe técnico mediante el cual se comparan los requisitos técnicos y de equipamiento exigibles a las viviendas de uso residencial por la aplicación del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, con los requisitos exigidos por el citado Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, como mínimos para habilitar una vivienda como vacacional, y cuyo resultado indica que la inversión en el citado equipamiento se sitúa, en valores de mercado, en algo más de 2000 euros, valor, por lo tanto, de referencia para cualquier supuesto indemnizatorio con carácter general.

Sobre la base del citado punto de partida común del régimen transitorio, la disposición transitoria primera responde a la combinación de las determinaciones establecidas en la actualidad tanto por la legislación urbanística como por la legislación turística, en concreto al régimen de consolidación diseñado en el ámbito urbanístico, junto con la necesaria especialización de usos contemplada específicamente en la legislación turística, sobre todo en la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, pero presente en nuestro ordenamiento desde las Directrices de ordenación del turismo, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril.

De ese modo, se establece en primer lugar la opción de las personas propietarias y que explotan la vivienda vacacional, al haber presentado la correspondiente declaración responsable, de consolidar el uso turístico sobre la base de que la vivienda vacacional se ha asentado casi en su totalidad, pues son escasísimos los ayuntamientos que han adaptado su planeamiento urbanístico a una norma reglamentaria turística y nunca sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico, es decir, que la implantación del citado uso turístico no ha venido habilitada por la adquisición gradual y sucesiva de facultades urbanísticas habilitantes del citado uso, sino por la circunstancia sobrevenida al planeamiento urbanístico de la entrada en vigor del Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, y la interpretación que de este se ha venido haciendo de forma generalizada. Además de ello debe resaltarse que el título habilitante del citado uso turístico, autorización de funcionamiento, nunca ha sido de naturaleza urbanística ni de origen municipal, sino de naturaleza exclusivamente turística y en sede insular, lo que pone de manifiesto una evidente contradicción o una fuerte tensión entre el planeamiento, la ordenación y la normativa urbanística frente a la normativa reglamentaria turística en materia de vivienda vacacional.

Esta circunstancia pone en evidencia que no sería posible trasladar de manera mimética ni el régimen de consolidación ni, por supuesto, el régimen de usos consolidados desde la legislación urbanística a la presente ley, sino que han de ser adecuadamente adaptados.

De ahí la libre opción de la persona propietaria, y por tanto no indemnizable, que, a la vez, haya decidido acometer la explotación turística de su vivienda, entre el uso residencial y el uso turístico, especializando su edificación en uno o en otro, lo que resulta imprescindible para dar aplicación práctica al principio de especialización de usos y para depurar la situación urbanística de las diferentes edificaciones.

Se trata de un supuesto no indemnizable puesto que no se produce lesión o daño alguno a una persona particular que no tenga el deber de soportar, puesto que libremente elige entre la opción de continuar la explotación turística de la vivienda conforme a la declaración responsable previamente habilitante, lo que garantiza el resarcimiento de la inversión mínima a que antes se ha hecho referencia y la obtención de beneficios derivados de esta, o bien opta por el uso residencial o, en su caso, por la explotación turística de la vivienda conforme a la nueva ordenación establecida para el planeamiento urbanístico municipal correspondiente.

Esa opción es de carácter personal y no transmisible puesto que, en primer lugar, la opción por el uso turístico estaría basada en la previa declaración responsable de vivienda vacacional presentada por libre decisión personal y no determinada por las características del inmueble, puesto que esa declaración responsable surgida del Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, no estaría amparada por el contenido del derecho de propiedad de la vivienda, en virtud de la legislación de vivienda, ni por el planeamiento urbanístico aplicable ni por el uso y la naturaleza propia del suelo de uso residencial conforme a la legislación básica de suelo, sino que, además, se presenta como contraria a todas ellas. Por lo tanto, la posibilidad de transmisión no existe cuando se trata de una actividad que no podría tener continuidad adicional en el tiempo por incompatibilidad con las circunstancias surgidas con posterioridad a su habilitación, básicamente el nuevo planeamiento urbanístico o las normas urbanísticas de aplicación subsidiaria y el régimen

sustantivo establecidos en esta ley; pero, también con las citadas legislación básica estatal de suelo y legislación de vivienda estatal y canaria cuya efectiva aplicación se impone ahora desde esta norma. Así, se exige valorar la conveniencia de la transmisión con relación a la defensa del interés público, es decir, una adecuada ponderación del interés público concurrente, tal y como ha señalado tradicionalmente la jurisprudencia, en sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 23 de febrero de 1983 o 7 de noviembre de 1980, lo que conduce a la intransmisibilidad.

El cambio de uso desde la perspectiva urbanística debe venir avalado por el oportuno soporte documental, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, a fin de garantizar, sobre todo, la realidad de la consolidación del citado uso turístico.

Se establece también el carácter reversible de la decisión de la persona propietaria, puesto que el origen de la edificación está vinculado al uso residencial o habitacional determinado por el planeamiento urbanístico. De ahí que, libremente, la persona propietaria pueda retornar al uso planificado y previsto en su día, excluyéndose un nuevo retorno al uso turístico salvo que el planeamiento urbanístico así lo habilite.

Se regula el contenido de la situación legal de consolidación turística, es decir, un régimen diferente al previsto en la legislación urbanística, con la finalidad de promover el adecuado reequilibrio entre los usos presentes en las diferentes edificaciones, parcelas y zonas, limitando la posible perpetuación del uso turístico en contra del planeamiento urbanístico, al reducir los supuestos de intervención edificatoria que permiten el mantenimiento del uso turístico.

Esas mismas razones son las que avalan la limitación temporal de los efectos de la declaración de uso consolidado turístico, puesto que se respeta la citada consolidación respecto de la vinculación directa del uso turístico con la declaración habilitante turística que no urbanística, y también respecto de la vinculación directa de la persona propietaria con la explotación efectiva desde la perspectiva turística, por lo que se delimitan aquellos supuestos en los que puede afirmarse que la consolidación se extingue por sí misma al desaparecer el vínculo del uso turístico con la declaración responsable habilitante, bien sea por la desaparición de la propia edificación, de la explotación turística o de quien sea titular y responsable de aquella.

Evidentemente, tal y como se señala en la citada disposición transitoria, la extinción de los efectos de aquella declaración no implica necesariamente la imposibilidad del uso turístico de la vivienda, sino que este vendrá dado ahora, en su caso, por la aplicación del nuevo régimen establecido en la presente ley, avalando así el carácter transitorio y limitado en el tiempo de la consolidación de uso.

En tal sentido, no necesitan regulación alguna de carácter transitorio aquellos supuestos referidos a viviendas que son objeto de explotación turística como viviendas vacacionales al amparo de las declaraciones responsables presentadas conforme al régimen establecido en el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, cuya explotación turística venga avalada por los nuevos instrumentos de ordenación urbanística que hayan aprobado o aprueben los ayuntamientos, puesto que la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda se construye a aquellas viviendas no amparadas por el planeamiento y, simplemente, a la extinción de los efectos de las antiguas declaraciones responsables sucederá sin solución de continuidad la eficacia de las nuevas declaraciones responsables presentadas al amparo de la presente ley.

El régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente ley, regulado por la disposición transitoria segunda, es complementario y subsidiario respecto del establecido en la disposición transitoria primera, y responde a la concurrencia de diversas circunstancias, que exigen la adopción de las medidas establecidas, graduando diferentes opciones.

En primer lugar, debe reseñarse la posibilidad de que concurra alguno de los supuestos que dan lugar a la denominada responsabilidad patrimonial del Estado legislador. En tal sentido, debe recordarse lo dispuesto por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que contempla dos supuestos de responsabilidad del Estado legislador; uno, el que aquí concurre, concebido en términos generales, en cuanto se genera solo cuando se trate de actos legislativos no expropiatorios que comporten una lesión que no se tenga el deber jurídico de soportar y se establezca en la propia norma legal, artículo 32.3: «Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ellos se especifiquen».

La presente ley opta por establecer un régimen transitorio de las máximas garantías de indemnidad patrimonial para quienes exploten las viviendas vacacionales, considerando expresamente que, aun cuando concurren elementos propios de la revocación de los efectos de las declaraciones responsables por razones de oportunidad y por cambio de circunstancias surgidas con posterioridad, no pueden dejar de valorarse y ponderarse las primeras y, por lo tanto, corresponde a la propia norma determinar no solo la concurrencia del supuesto indemnizatorio, tal y como señala la citada Ley 40/2015, sino también la forma en que ha de procederse a la indemnización correspondiente.

Es obvio que solo puede reconocerse la posibilidad de lesión en los bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de esta norma en aquellos supuestos en que el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada habilitante del uso turístico no permita la continuidad del que se viniese desarrollando al amparo de la declaración responsable presentada conforme al Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo. Fuera de tales supuestos no se reconoce la posibilidad de lesión alguna en bienes y derechos derivados de los actos de aplicación de esta ley.

Respecto de la delimitación de la hipotética lesión en los bienes y derechos en relación con la extinción de la eficacia de las declaraciones responsables vigentes, la doctrina jurisprudencial nacional ha aclarado que el uso residencial no ampara por sí mismo el uso turístico de viviendas, puesto que este es un uso diferente, de carácter económico, referido a la explotación comercial de las viviendas, habiéndose asentado esta explotación comercial precisamente sobre un uso residencial conforme al marco jurídico reglamentario precedente, uso residencial de la vivienda que se ha mantenido y no se ha alterado conforme al régimen vigente, que no exigía cambio urbanístico de uso, del que, por tanto, en modo alguno se priva a quien ostente la propiedad, y tampoco puede admitirse la existencia de usos turísticos consolidados, puesto que la actividad de vivienda vacacional solo podía ejercerse sobre la base de la previa y mantenida existencia de un uso residencial para vivienda. Dicho de otro modo, se trata de un supuesto similar al contemplado en el artículo 48.c) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de actividades, determinada por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística en aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Delimitado así el supuesto indemnizatorio, de lo que se trata es de establecer los términos de la adecuada indemnización conforme al artículo 32.3 de la Ley 40/2015, y, para ello, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, se ha de atender no a las circunstancias precisas que en cada supuesto concreto puedan darse, sino a la existencia de un «proporcional equilibrio» entre el valor del derecho extinguido y la cuantía de la indemnización ofrecida. De ahí la importancia de haber incorporado al expediente de la iniciativa legislativa la oportuna valoración del coste adicional del equipamiento de una vivienda para su consideración como vacacional, frente al mínimo exigido por las normas vigentes en materia de habitabilidad, que excede ligeramente de los 2000 euros por vivienda.

El concepto indemnizable es la extinción de la eficacia de la declaración responsable que habilitaba el uso turístico de una vivienda como vivienda vacacional. Se trata, pues, de la extinción del título administrativo habilitante del citado uso, sin afectar directamente al régimen urbanístico de la propiedad del suelo, puesto que ni la legislación urbanística y territorial ni el planeamiento urbanístico y territorial asignaron a las citadas viviendas otro uso que el residencial, que constituía la premisa básica para la habilitación del uso de vivienda vacacional por la legislación turística. Ese contenido de la propiedad del suelo y de la vivienda se mantiene íntegramente, es decir, no se altera el uso vigente en el planeamiento urbanístico, que no es otro que el residencial con destino a vivienda, puesto que en ningún caso se materializó urbanísticamente el cambio de uso residencial a turístico. La vivienda podrá seguir destinándose desde ya, o al término del periodo transitorio de cinco o diez años, al uso urbanísticamente previsto, el residencial en vivienda, y otros usos complementarios previstos en su caso por el planeamiento urbanístico.

Es muy relevante destacar aquí que, tomando los datos derivados del Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de vivienda, incluso utilizando los precios derivados del arrendamiento de larga duración conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la amortización de la escasa inversión exigida reglamentariamente para el uso turístico de vivienda estaría más que garantizada en un mínimo plazo de tiempo, atendiendo a su escasa cuantía además de su utilidad completa para el nuevo uso residencial o habitacional.

Por lo tanto, la indemnización nada tendrá que ver con el valor del inmueble, con el valor de la vivienda, con el aprovechamiento urbanístico, sino exclusivamente con la utilidad que ese uso complementario atribuido por la normativa turística reportaba al titular de la declaración responsable, y con los gastos que la explotación comercial de la vivienda le hubiese exigido para su equipamiento adecuado a tal fin, si es que efectivamente se hubiesen producido y, que en todo caso –debe insistirse en ello–, continúan incorporados al patrimonio y siguen proporcionando la misma utilidad hasta el final de su vida útil, debiendo ponerse en relación con la utilidad y el rendimiento que seguirá proporcionando la vivienda, bien mediante el disfrute de la persona propietaria o bien mediante su arrendamiento de larga duración o de temporada.

El nuevo planeamiento urbanístico municipal que admita el uso turístico de la vivienda, hace desaparecer cualquier atisbo de lesión o daño y, por lo tanto, no habrá lugar a supuesto indemnizatorio alguno.

En este sentido, aplicando el «proporcional equilibrio» entre el valor del derecho extinguido y la cuantía de la indemnización ofrecida, el plazo inicial de cinco años se presenta inicialmente como mucho más que suficiente, ponderado y equilibrado, dado el valor económico sustancial de ese derecho de aprovechamiento y explotación turística durante ese periodo (puesto que, se supone, debe ser mayor la rentabilidad de ese uso que el arrendamiento conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos acreditado mediante el Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de vivienda), como un equivalente del derecho del que se priva a las personas que hayan sido sus anteriores titulares, sin necesidad de que estas acrediten haber sufrido perjuicios de manera efectiva y cuantificable económicamente, completándose ese equilibrio con la ampliación de la explotación hasta un máximo de diez años

para aquellos supuestos en que pueda acreditarse de manera concreta, real y efectiva la existencia de un perjuicio real y evaluable económicamente no compensado o indemnizado con el periodo inicial de cinco años, supuesto que se presenta como absolutamente excepcional y remoto atendiendo a los datos anteriormente expuestos, y que se establece como remate de un régimen transitorio con las máximas garantías de indemnidad patrimonial para las actuales personas explotadoras de viviendas vacacionales.

En todo caso, uno de los requisitos esenciales para poder estar en presencia de un supuesto indemnizatorio sería que el título habilitante del que dispone quien ostente la explotación turística tuviera una vigencia superior a los cinco años establecidos en la ley, pues si su vigencia fuese inferior debe extinguirse simultáneamente con la eficacia de la declaración responsable.

Debe señalarse que la limitación temporal de la vigencia de las declaraciones responsables presentadas al amparo del reglamento vigente obedece, entre otras razones además de las ya expuestas anteriormente, a la necesidad de dar respuesta a aquellos casos en que la persona propietaria de la vivienda no ejercita la opción de especialización de usos y, por lo tanto, resulta necesario evitar la perpetuación del uso turístico de viviendas en la forma en que actualmente se encuentra implantado a lo largo del archipiélago, es decir, ambivalente y sin criterio ni planificación alguna desde la perspectiva urbanística, territorial, ambiental y turística, y también sin tener en consideración el nuevo escenario jurídico derivado de la interpretación jurisprudencial del régimen de propiedad horizontal en relación con la explotación comercial de las viviendas, de tal modo que la consideración de los aspectos referidos a la convivencia vecinal y a la integración social también son muy relevantes para establecer el citado régimen transitorio.

El plazo mínimo de continuación de la vigencia de las declaraciones responsables, cinco años, ampliable a diez en determinado supuesto, es, además, un plazo más que suficiente para que las corporaciones municipales promuevan la ordenación urbanística necesaria y exigible para la correcta ordenación pormenorizada del uso turístico de la vivienda, conforme a las circunstancias singulares de cada municipio y núcleo de población en lo referente a vivienda, presión turística, infraestructuras disponibles, exigencias de movilidad sostenible, niveles de sostenibilidad social, cultural, ambiental y económica y modelo urbanístico que democráticamente se pretenda implantar, al igual que para adoptar, en este caso por las comunidades de personas propietarias, las medidas que correspondan en los supuestos de concurrencia del régimen de propiedad horizontal en aras de la adecuada y pacífica convivencia.

En segundo lugar, debe reseñarse que la citada limitación temporal es congruente con la establecida en esta ley para las nuevas declaraciones responsables que se presenten para el uso turístico de hospedaje en viviendas, puesto que no solo permite reequilibrar el modelo urbanístico, territorial y turístico modificado de facto por la implantación masiva de viviendas vacacionales, sino que da respuesta, igualmente, a la necesidad de valorar periódicamente las exigencias impuestas en relación con la aplicación de las razones imperiosas de interés general concurrentes, ajustando las determinaciones y actuaciones públicas correspondientes; es decir, no establecer esa limitación temporal supondría incumplir las determinaciones de la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, al prescindir de la obligación de establecer y revisar periódicamente las determinaciones que exigen las razones imperiosas de interés general que avalan el régimen jurídico de intervención establecido en esta ley.

Además, de no establecerse esa limitación temporal de su vigencia, el número actual de viviendas vacacionales, que supera en gran parte del territorio insular los umbrales de sostenibilidad, imposibilitaría la presentación de nuevas declaraciones responsables conforme al planeamiento urbanístico adaptado, de tal manera que equivaldría a un monopolio a perpetuidad en favor de los actuales establecimientos al margen de cualquier criterio de planificación estratégica previa y sin que para ello se hubiesen tenido en cuenta consideraciones tales como las relativas a la convivencia vecinal, integración social, protección del medio ambiente, conservación del patrimonio cultural, calidad de vida ni cualquier otra razón imperiosa de interés general, y sin que la implantación del uso turístico de hospedaje en viviendas gozase del más mínimo aval de la participación ciudadana expresada a través de la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento ni de la necesaria evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Un tercer aspecto que motiva la implantación del régimen transitorio establecido es el referido a la necesidad de contar con un mecanismo adicional y efectivo para reequilibrar el mercado de vivienda en el segmento de alquiler de larga duración, puesto que, tal y como se ha reseñado en los antecedentes, la capacidad pública y privada para promover nueva vivienda es muy limitada, y de este modo se posibilitará que una parte de las viviendas actualmente destinadas a uso turístico y que no deban mantenerlo por las circunstancias urbanísticas y sociales repetidamente reseñadas, o cuyas personas propietarias no quieran continuar con dicho uso, o respecto de las cuales las actuaciones de inspección, comprobación y verificación impliquen la imposibilidad de continuar con dicho uso, retornen al citado mercado, posibilitándose de este modo un reequilibrio de este, pues no puede renunciarse a él imponiendo la perspectiva única de la rentabilidad del alquiler vacacional, marginando y despreciando los otros intereses públicos y sociales concurrentes. En todo caso, no puede olvidarse que el núcleo esencial de la cuestión gira sobre la determinación incuestionable de que el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación

territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, por lo que todas las medidas adoptadas van en la dirección de garantizar que efectivamente se cumple con ese destino legalmente establecido para el suelo residencial.

Debe reseñarse también que el citado régimen transitorio no está al margen del resto de las prescripciones de la ley, en el sentido de que muchas de aquellas viviendas vacacionales actualmente en funcionamiento conforme al marco normativo precedente podrán optar a la presentación de una nueva declaración responsable para el uso turístico de hospedaje conforme a esta ley, de tal forma que su actividad turística no se vería interrumpida. Para ello, debe reiterarse que el plazo inicial de cinco años, ampliable a diez, es más que suficiente para la adaptación del planeamiento urbanístico y la tramitación de las nuevas declaraciones responsables. Debe insistirse nuevamente en que este es precisamente el mecanismo de reequilibrio que se busca, es decir, sustituir la eficacia de declaraciones responsables presentadas al amparo de la normativa turística, pero sin consideración alguna sobre la planificación urbanística, territorial y turística, por declaraciones responsables que permitan la implantación de esta actividad conforme a criterios de sostenibilidad establecidos mediante los adecuados mecanismos de planificación, sometidos a su vez a evaluación ambiental estratégica y validación democrática y participativa, lo que sin duda constituye un paso enorme para cumplir el mandato estatutario de definir e implantar efectivamente un modelo turístico sostenible para las islas Canarias.

No puede obviarse, a la hora de establecer ese plazo de transitoriedad que en la actualidad la oferta de plazas de alojamiento turístico en viviendas vacacionales representa más del 37 % del total de la oferta en las islas Canarias, por lo que deben descartarse plazos inferiores por la afectación que supondría para el mercado turístico actual y la incertidumbre que provocaría en los diferentes operadores turísticos. El citado plazo de cinco o diez años resulta más que suficiente para no generar incertidumbre alguna en el momento actual y para que todos los operadores turísticos puedan planificar y ajustar adecuadamente sus programas y previsiones de actuación. Durante el mencionado plazo se establecerán las determinaciones de la oferta turística futura emplazada en viviendas, tanto a través de las nuevas declaraciones responsables que se presenten como de las prórrogas que se obtengan respecto de las vigentes declaraciones responsables, de tal modo que esta modalidad de oferta turística se irá ajustando paulatinamente y no de forma brusca. Simultáneamente, el resto de las modalidades y tipologías de alojamiento turístico también deberán ir ajustándose durante ese plazo, impulsadas por la renovación del marco normativo, limitado en la actualidad por la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, cuya vigencia superior a diez años exige una urgente renovación y que, sin lugar a duda, debe producirse de inmediato.

Debe destacarse que se ha tomado como referencia el marco de la responsabilidad patrimonial de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* que establece el sentido negativo de la falta de resolución expresa por la Administración en el plazo establecido.

En todo caso, esos plazos no impiden las obligadas actuaciones de comprobación y verificación de las declaraciones responsables presentadas en su día y que deberán llevar a cabo los cabildos insulares y el Gobierno de Canarias.

La disposición transitoria tercera, referida a los incentivos por la compensación consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración, constituye una medida adicional a las establecidas en el reciente Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, con la finalidad de hacer frente a la situación de emergencia habitacional a la que pretende dar respuesta aquel. La oferta de vivienda en las islas Canarias es muy inferior a la demanda, y por ello se plantea incentivar el crecimiento de la oferta de vivienda en arrendamiento de larga duración, y dentro de unos niveles de renta admisibles que no superen aquellos que puedan dar lugar a la declaración de zona tensionada, buscando de esta manera reequilibrar el mercado de la vivienda, de modo que aquellas personas propietarias y/o explotadoras que deseen continuar con la explotación de su vivienda vacacional durante un amplio periodo de veinte años y en las condiciones normativas de origen podrán hacerlo si, a su vez, compensan esa ventaja con la oferta de viviendas en alquiler, siempre con las mismas condiciones de calidad y vinculadas al entorno de referencia de la vivienda vacacional. Se busca de alguna manera que la mayor rentabilidad del uso turístico de hospedaje en vivienda funcione como incentivo y mecanismo corrector para que las personas propietarias puedan constatar que el resultado final de combinar ambas modalidades de explotación de la vivienda resulta atractivo y rentable, frente a la posibilidad de no poder continuar con la explotación turística más allá de los plazos de cinco o diez años establecidos transitoriamente en la presente ley, en aquellos supuestos en que el planeamiento urbanístico no permita en un futuro tal actividad en el mismo emplazamiento. Será la aplicación práctica de esta disposición la que pondrá de manifiesto si es viable y funciona o si es preciso adaptarla o introducir otras medidas. El objetivo es afrontar y encontrar la respuesta a la imperiosa necesidad social de vivienda mediante nuevos incentivos desde el ámbito turístico, extendiendo los efectos beneficiosos de este.

La disposición transitoria cuarta sobre «Incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva», atiende a la consideración del elevado peso cuantitativo que representa en la actualidad la tipología de vivienda vacacional sobre el total de la oferta de alojamiento turístico en las islas Canarias, de modo que para evitar una reducción significativa de dicha oferta en el periodo de tiempo transitorio establecido para la adaptación del planeamiento urbanístico y la presentación de las nuevas declaraciones responsables, a la par que para estimular la mayor competitividad y calidad de dicha oferta, profesionalizándola y generando más y mejor empleo

y fiscalidad, se plantea la posibilidad de que el citado planeamiento pueda modificar el uso de las edificaciones residenciales colectivas, estableciendo un uso exclusivamente turístico y desapareciendo el uso residencial en virtud del principio de especialización de usos, de tal modo que sus titulares puedan instar declaraciones responsables para la explotación de establecimientos en la tipología de hotel o de apartamento y, todo ello, limitado a los plazos de vigencia de las declaraciones responsables, puesto que, fuera de esos plazos, otorgar esa posibilidad supondría romper el esquema de régimen transitorio general diseñado en esta ley.

Del mismo modo, este tipo de medidas contribuye a clarificar el mercado de la vivienda, puesto que dejarán de poder ser computadas como viviendas y como uso residencial, de tal manera que la evaluación de la disponibilidad de viviendas en el mercado para uso residencial habitual será mucho más exacta, en lugar de seguir computando como viviendas aquellas que están destinadas a un uso turístico, y sirven de complemento de las medidas planteadas en el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, referidas a la implantación del uso residencial en suelos mixtos y en parcelas turísticas, al permitir que el planeamiento urbanístico reequilibre el cambio de destino de unas y otras parcelas a modo de vasos comunicantes.

A la par que se facilita la posibilidad de modificación de uso por el planeamiento urbanístico, se introduce la necesidad de compensar ese cambio de uso con la anticipación del cumplimiento de los objetivos establecidos en materia de lucha contra el cambio climático, obteniendo de esta manera el interés público una ventaja ambiental adicional.

Las mismas razones avalan y justifican la disposición transitoria quinta, junto con la posibilidad de extender la tipología de villa más allá de las zonas propiamente turísticas, de modo tal que el planeamiento municipal de los municipios no turísticos, o incluso de los turísticos respecto de los núcleos de población de carácter no turístico, tenga una alternativa adicional de reconversión del uso de inmuebles destinados a vivienda vacacional en la actualidad, favoreciendo la dinamización económica y social de estos.

Los citados incentivos no podrían extenderse a viviendas individuales ubicadas en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, por la razón evidente de que exigiría y supondría extender el uso turístico de viviendas y reducir el uso residencial permanente en contra de los principios de esta y de aquellas que le sirven de fundamento.

La disposición transitoria sexta, «Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial», intenta dar una nueva respuesta al desafío que todavía permanece presente en muchas zonas turísticas del archipiélago, en ocasiones con gran amplitud, y que es el referido a la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos. Para ello, la ley, sin modificar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, y a la vista de las medidas que plantea expresamente el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en concreto las referidas al cambio de uso de parcelas de uso turístico a uso residencial, ofrece un mecanismo específico para la especialización de determinadas edificaciones en un uso residencial exclusivo en aquellas áreas o edificaciones en que las circunstancias específicas concurrentes en el área o en los propios inmuebles así lo aconsejen, y el planeamiento municipal así lo determine, incorporando adicionalmente medidas relativas a la no incoación o a la suspensión tanto de los expedientes sancionadores relativos al incumplimiento de aquel deber como de los de declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento previstos en el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, atendiendo a que esa medida, en caso de que se produzca la legalización final del uso residencial, resulta más acorde con los valores de seguridad jurídica y justicia material.

De este modo, se consigue paliar en cierta medida el déficit de la oferta de vivienda para residencia habitual y permanente en las zonas turísticas, ya que, la medida de forzar el abandono del uso residencial actualmente existente, lo que haría sería agravar el problema y, por otro lado, el posibilitar la incorporación de edificaciones actualmente destinadas, según el planeamiento a un uso turístico no competitivo y de baja calidad, al uso residencial, permite tal y como se ha señalado, aumentar la oferta residencial en dichas zonas.

El plazo de dos años establecido como máximo para la duración de la suspensión de las medidas sancionadoras es acorde con el previsto por la normativa urbanística para la duración máxima de la suspensión del otorgamiento de licencias con ocasión de la incoación del expediente de aprobación del planeamiento.

Las citadas medidas mantienen, tal y como se ha indicado, con carácter general, el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, al que no se renuncia, pues constituye uno de los pilares básicos de la calidad, competitividad y protección del consumidor de la industria turística canaria, así como del modelo urbanístico, territorial, ambiental y turístico del archipiélago, al igual que se sigue insistiendo en la necesidad de especialización de usos por parte del planeamiento urbanístico municipal, en virtud del cual y por pura congruencia, se prohíbe taxativamente que el nuevo uso residencial pudiera dar acogida a cualquier modalidad de explotación turística de las viviendas resultantes pues ello resultaría un verdadero fraude a la ciudadanía y al propio modelo de desarrollo sostenible que se pretende implantar.

La disposición transitoria séptima tiene por finalidad establecer unas mínimas normas técnicas aplicables hasta tanto no entre en vigor la normativa de carácter reglamentario que habrá de dictarse en desarrollo de la presente ley, y que podrá referirse específicamente a las viviendas de uso turístico o podrá enmarcarse en la regulación global

de los requisitos exigibles a los diferentes establecimientos de alojamiento turístico, unificándolos en una única norma. El citado desarrollo normativo podrá distinguir diferentes clases y categorías de viviendas de uso turístico y, en función de ello, establecer requerimientos diferentes en cuanto a los servicios que hayan de prestarse, así como respecto de los equipamientos, infraestructuras, etc. que les deberán exigirse.

El establecimiento de una superficie mínima para cada vivienda habilitada para el uso turístico de hospedaje obedece a razones de mínima competitividad y calidad de la oferta turística, tratándose de un criterio que ha estado siempre presente, y sigue estándolo, en toda la normativa de los alojamientos turísticos en España. Se ha optado por establecer una superficie mínima equivalente a la exigida para las modalidades extrahoteleras equiparables al uso turístico de viviendas, desechando, en principio, la actual vinculación a los requisitos mínimos de habitabilidad, puesto que la naturaleza de ambos usos, habitacional y turístico, es evidentemente diferente y los requerimientos para el uso turístico han sido establecidos para el resto de las modalidades extrahoteleras en la cuantía mínima que se toma como referencia, a partir de la cual las exigencias de superficie son mayores, tal como sucede en la categoría mínima de apartamentos, donde la superficie útil mínima de la unidad de alojamiento se sitúa ya en 39 metros cuadrados.

Debe tenerse en cuenta, además, que, a diferencia de otras modalidades y tipologías de alojamiento turístico, las viviendas carecen de espacios, equipamientos y servicios comunes, impuestos por la reglamentación turística, que garanticen ciertos niveles de comodidad y de integración del turista en el espacio edificado, así como de esparcimiento de la población turística, es decir, que permanecen al margen de la aplicación de la normativa reglamentaria relativa a los estándares turísticos y al Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, por lo que no resulta coherente reducir aún más la excepcionalidad en la aplicación de unos mínimos parámetros en términos propiamente turísticos.

Por esa razón y porque la reglamentación actual ha venido vinculada a la exigencia de la superficie mínima de 25 metros cuadrados establecida en la normativa básica de habitabilidad para viviendas, el establecimiento ahora de un umbral mínimo de superficie, superior a la citada cifra, podría dejar fuera del ámbito de aplicación de esta ley a un número significativo de viviendas, por lo que se permite de forma excepcional la habilitación del uso turístico de viviendas que cumplan con la citada superficie mínima actual de 25 metros cuadrados, pero siempre y cuando se vinculen a algún equipamiento o cualificación básica que contribuya a garantizar un mínimo de calidad y de sostenibilidad en la oferta de alojamiento, introduciéndose una amplia gama de tales equipamientos y cualificaciones, que garantiza tanto la mejor protección del público consumidor, al recibir una mejor oferta de alojamiento, como la inexistencia de una restricción desproporcionada respecto de las viviendas que podrían incorporarse al uso turístico. En este último sentido debe destacarse la posibilidad de que el planeamiento urbanístico municipal, al que corresponde finalmente la ordenación pormenorizada de la implantación del uso turístico de viviendas, pueda identificar otros equipamientos o cualificaciones de la vivienda que compensen el déficit de superficie de vista respecto del régimen general.

Esta medida, junto con aquellas referidas a equipamientos básicos, contribuyen a una mejor protección de las personas consumidoras al garantizarles unos mínimos de calidad y, además, se trata de introducir mínimos estándares acordes con la sostenibilidad ambiental.

La sostenibilidad ambiental está cada vez más presente en las exigencias de las propias personas que desarrollan la actividad turística y, por tanto, no se les podría presentar una oferta por debajo de los niveles mínimos de exigencia de aquella. En este sentido, las exigencias técnicas introducidas, aunque mínimas, se vinculan directamente a la lucha contra el cambio climático y a la apuesta por la descarbonización, puesto que constituye una tarea de todas las personas aportar un esfuerzo para la reducción de emisiones, y el uso turístico de viviendas no podría permanecer al margen de los compromisos globales asumidos en ese sentido y con un calendario temporal muy inmediato y preciso, 2030. En esa línea, la *Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias*, modificada por el *Decreto ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias*, señala que las políticas aplicables por las Administraciones públicas de Canarias en materia de turismo serán, entre otras, el fomento de un modelo turístico que evalúe y reduzca el impacto de esa actividad en el cambio climático, el tratamiento integral de la sostenibilidad del sector turístico, incluidos los recursos, productos y destinos, y el impulso de medidas que fomenten la rehabilitación energética, la reducción del consumo de energía y agua y el incremento de la aportación de energías renovables en las instalaciones y actividades turísticas.

En materia de accesibilidad, requisito ya exigible por la norma reglamentaria precedente, se establece la precisión referida a que la normativa que se ha de cumplir en la materia ha de ser la vigente en el momento en que pretende habilitarse el uso turístico de la vivienda, puesto que de otro modo no se estaría garantizando la accesibilidad respecto de aquellas viviendas construidas en su día y que pueden seguir sirviendo al uso habitacional preexistente, pero que no cumplirían la exigible para el uso turístico, de tal modo que se respete el principio jurídico de que la normativa aplicable ha de ser aquella vigente en el momento en que se obtiene el título habilitante para el nuevo uso o actividad.

La disposición transitoria octava, referida a la aplicación de las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario, resuelve la eventual situación de inseguridad jurídica que podría derivarse de la inactividad municipal para adaptar su planeamiento urbanístico a las disposiciones de la presente ley, puesto que, de otro modo, aquella situación implicaría de facto la imposibilidad de promover la explotación comercial turística de viviendas, lo que podría entenderse como una limitación absoluta de la libre iniciativa empresarial.

La disposición derogatoria única obedece a la necesidad de clarificar la derogación directa de aquellos preceptos del Reglamento de vivienda vacacional contrarios a la presente ley en tanto esta se desarrolla reglamentariamente.

La disposición final primera, de modificación de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, busca incorporar la posibilidad de utilizar los planes de modernización y la mejora de la competitividad turística como instrumentos de planeamiento urbanístico adicionales, ágiles y sencillos para llevar a cabo la tarea de ordenación pormenorizada del uso turístico de hospedaje en vivienda en las zonas turísticas donde resulta mucho más complicado por la coincidencia con otros fenómenos, como el de la residencialización de las citadas zonas, a la vez que se considera como el instrumento adecuado para dar cumplimiento efectivo, de una vez por todas, al principio de especialización de usos en zonas turísticas presente en la legislación urbanística, territorial y turística de Canarias desde el año 2003. Para alcanzar ese objetivo se asigna la obligación de incorporar el preceptivo documento de estudio de capacidad de carga, y, teniendo presente que el ámbito urbanístico es de competencia propiamente municipal, se atribuye a los ayuntamientos la tarea de elaboración de los documentos de planeamiento, reservando al Gobierno de Canarias, tal y como ahora ya está previsto, la aprobación de la iniciativa y del propio plan, incluida su tramitación.

Se modifica el apartado 2 del artículo 23 de la *Ley 2/2013* con la finalidad de seguir añadiendo mecanismos que eviten la problemática de la residencialización de los establecimientos turísticos, dando seguridad jurídica a las personas propietarias y, sobre todo, a las posibles adquirentes de los inmuebles, teniendo en cuenta que una de las medidas adoptadas por la citada *Ley 2/2013*, con la finalidad de reconducir esa problemática, fue la imposición a quienes sean titulares de dichos establecimientos turísticos de la obligación de hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que se destina la parcela y el inmueble y las limitaciones a la modificación de este.

En los establecimientos turísticos declarados e inscritos con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, el uso consta en el Registro de la Propiedad como elemento delimitador del contenido del derecho de propiedad, por lo que no puede ser desconocido por quien opera sobre el inmueble aportando transparencia y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Sin embargo, un elevado porcentaje de los establecimientos turísticos ya construidos e inscritos con anterioridad a dicha norma no contienen especificación alguna en cuanto al uso, sin que dichos titulares hayan dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 23.2 y en la disposición transitoria sexta de la citada *Ley 2/2013*, lo que pone de manifiesto la necesidad de completar el citado artículo facilitando el acceso del uso turístico al Registro de la Propiedad a medida que la persona titular va realizando operaciones inmobiliarias inscribibles, habilitando así una forma más sencilla y ágil para que la parte interesada pueda dar cumplimiento a su obligación.

La disposición final segunda, de modificación de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, pretende, en primer lugar, despejar cualquier duda sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zonas saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación con usos residenciales o turísticos. Esta determinación es especialmente importante respecto de las llamadas islas verdes.

En segundo lugar, explicita la aptitud de los planes especiales como uno de los instrumentos de ordenación urbanística más adecuados para delimitar y ordenar aquellas zonas susceptibles de implantar la actividad de hospedaje en viviendas, puesto que la ordenación pormenorizada de tal uso afecta a elementos de ordenación y determinaciones que, por su naturaleza y alcance, no afectan a elementos estructurantes del planeamiento, limitándose a la regulación de usos compatibles y autorizables.

Se tipifica como grave el mantenimiento del uso turístico de una vivienda más allá de la vigencia del título habilitante correspondiente, atendiendo al carácter de actividad clasificada de dicho uso y las afecciones que implica.

La disposición final tercera, de modificación de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, incluye la necesaria tipificación como infracción de la legislación turística el incumplimiento del deber de publicidad del preceptivo número de registro.

La disposición final cuarta hace referencia a la evaluación de la incidencia de la aplicación de esta ley, por lo que, habida cuenta de que la efectividad de sus determinaciones se proyecta a través de la adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico junto con la renovación del régimen de declaración responsable en un horizonte de cinco años, resulta conveniente y oportuno evaluar, con carácter previo y suficiente antes de que se cumpla dicho plazo, cuál habrá sido la evolución de la vivienda en las islas Canarias, la adaptación de la oferta turística al nuevo marco normativo y el encaje de sus disposiciones en la realidad social, económica, cultural, ambiental y territorial de las islas.

Adicionalmente, se completa el necesario desarrollo reglamentario de la presente ley, pues la regulación establecida no puede alcanzar aspectos de detalle que son propios de las normas de desarrollo, de rango inferior. La nueva reglamentación deberá ir orientada a garantizar los adecuados niveles de calidad y competitividad de la oferta en esta modalidad, así como la adecuada protección e información veraz a las personas consumidoras al igual que deberá incluir los oportunos mecanismos de evaluación de la sostenibilidad de los diferentes establecimientos dentro del objetivo irrenunciable de lucha contra el cambio climático y apuesta por la sostenibilidad global.

La disposición final quinta regula la entrada en vigor de la ley.

IX

La ley se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, en los términos previstos en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la *Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias*.

Se cumple con los principios de necesidad y eficacia, plenamente justificados por la relevancia social, económica, ambiental, turística y cultural de los retos en materia de protección del entorno urbano, de efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles, protección del medio ambiente, calidad de vida de las personas residentes y garantía de la convivencia, protección del consumidor, preservación del patrimonio cultural canario, sostenibilidad del modelo urbanístico, territorial y turístico canario y la adecuación de las medidas y disposiciones contenidas en la ley dirigidas a abordarlos sobre la base de la necesaria planificación urbanística, territorial, ambiental y turística, dentro de unos márgenes de sostenibilidad debidamente adecuados y evaluables tanto en lo social como el ambiental y lo económico.

Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con todo el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible para la consecución de los objetivos anteriormente detallados, sin implicar la norma ningún tipo de carga administrativa, e incluso simplificando los procedimientos a fin de eliminar trámites y cargas.

En cuanto al principio de transparencia, la ley no solo ha seguido en su tramitación los trámites de consulta pública previa, así como de audiencia e información pública, sino que también ha sido objeto de un amplio y acreditado proceso de diálogo interadministrativo y con todos los sectores y colectivos implicados. Además, tal principio se refuerza a través de la exposición clara y accesible de los motivos y de los objetivos de la norma, que se recogen en esta parte expositiva y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo.

Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación de la ley y finalidad de la ley

1. La presente ley tiene por objeto regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

No obstante, en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, su aplicación se hará sin perjuicio de lo dispuesto en la *Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto.

2. Su finalidad es:

- Establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística del uso turístico de viviendas acorde con las exigencias del principio de desarrollo sostenible.
- Contribuir a garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.
- La protección del medio ambiente, la lucha contra el cambio climático y la apuesta por una movilidad sostenible.
- El fomento y la garantía de la convivencia social.
- La protección de las personas consumidoras y, en particular, garantizar la igualdad de acceso y la inclusión, que son esenciales para permitir que las personas con discapacidad participen plenamente en todos los aspectos de la vida.

Artículo 2. Definiciones

A los efectos de esta ley, los conceptos utilizados tienen el significado y el alcance determinado en los apartados siguientes:

1. Acceso independiente: acceso desde el espacio de uso público hasta las viviendas donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial. Igualmente, en el caso de urbanizaciones privadas, lo es el acceso desde los viarios interiores y/o de las aceras comunitarias sin utilizar otros elementos comunes.

2. Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

3. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda habitual o turística, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Entre otros, se consideran infraviviendas, espacios o habitáculos tales como, contenedores marítimos, cabañas autoconstruidas con madera, chapa metálica o materiales similares, tiendas de campaña o similares ubicadas fuera de las zonas específicamente habilitadas para su emplazamiento, tales como azoteas, garajes, zonas comunes de

edificaciones, dominio público, etc., vehículos no autorizados para la pernoctación de personas y cualquier otro artilugio o elemento similar.

4. Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

5. Personas explotadoras del uso turístico de vivienda: las personas propietarias o las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en la normativa de aplicación y hayan presentado la correspondiente declaración responsable a tal efecto.

6. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un periodo superior a 183 días al año.

7. Uso admisible o complementario: se considera como tal el uso distinto del característico autorizable para cada parcela en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

8. Uso característico: se considera como tal el uso exclusivo, principal o predominante establecido por el planeamiento urbanístico para cada parcela en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.

9. Uso de hospedaje: servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que constituye el desarrollo de una actividad económica de carácter terciario. El uso de hospedaje, incluido el tipo de alquiler por habitaciones, es un servicio de alojamiento turístico.

10. Uso prohibido: se considera como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de esta.

11. Uso residencial: el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento estable o permanente a las personas.

12. Vivienda: toda edificación permanente que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual de las personas. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a esta.

13. Vivienda principal: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

14. Vivienda secundaria o segunda residencia: la vivienda que no constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa por periodos inferiores en total a 183 días al año, con finalidad de ocio, descanso, esparcimiento o similar.

15. Vivienda unifamiliar aislada: se entenderá por tipología unifamiliar aislada aquella en la cual ninguna de sus paredes exteriores linde con una pared exterior de otra vivienda. En los casos en que la vivienda linde con una pared delimitadora de parcela o exista más de una vivienda por parcela, se determinará individualmente la condición de vivienda unifamiliar. En ningún caso se considerarán aisladas las viviendas independientes existentes en edificios plurifamiliares o pareados sometidos al régimen de propiedad horizontal o los adosados entre medianeras.

16. Uso turístico de vivienda: se entiende por tal la utilización temporal, habitual o intermitente de una vivienda con fines turísticos de hospedaje mediante precio, siempre que se ajuste a lo previsto en la presente ley.

17. Municipio de reto demográfico: aquellos municipios declarados como tales por el Gobierno de Canarias en atención a los criterios de despoblación, envejecimiento, pérdida estructural de la actividad económica o cualquier otro que la normativa vigente establezca a tal efecto

18. Edificabilidad residencial: volumen o superficie edificable autorizada para uso de vivienda habitual, definido en los instrumentos de planeamiento vigentes.

19. Zona global: ámbito territorial, delimitado por cualquier tipo de plan o instrumento de ordenación urbanística, ordenado globalmente con el mismo uso, o bien pormenorizadamente con la misma calificación.

Artículo 3. Del uso residencial y de la vivienda

1. En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente.

2. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles para toda la ciudadanía, y habilita únicamente el uso habitacional de cada vivienda, salvo que el planeamiento urbanístico permita expresamente otros usos admisibles por su compatibilidad y/o complementariedad con dicha finalidad.

3. La calificación de una parcela o finca para uso residencial no habilita el uso en ninguna modalidad de alojamiento turístico, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico pueda permitir este último como uso admisible de acuerdo con la legislación urbanística, territorial y turística, por lo que, en consecuencia, el uso turístico o

vacacional de la vivienda solo es admisible y compatible con el uso residencial y/o de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico estableciendo su ordenación pormenorizada.

4. Las previsiones de este artículo en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en la *Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto.

Artículo 4. Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico

1. Con carácter general, la habilitación del uso turístico de viviendas deberá reservar, como mínimo, el 90 % de la edificabilidad residencial, prevista por la ordenación urbanística y/o del número de viviendas existentes o previstas, con destino exclusivo para uso residencial y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas, dentro de su ámbito territorial de aplicación, que podrá ser la totalidad o tan solo una parte o partes del término municipal, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No obstante, con las mismas condiciones y alcance, se permite excepcionalmente, para las islas de La Palma, La Gomera y el Hierro, una reserva inferior, del 80 % como mínimo, de tal edificabilidad residencial de viviendas existentes o previstas y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas dentro de su ámbito territorial de aplicación, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

2. La habilitación del uso turístico de viviendas, respetando los porcentajes de reserva establecidos en el apartado anterior, podrá llevarse a cabo por el ayuntamiento correspondiente, incluso mediante los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad y previstos en la *Ley 4/2017, del 13 julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, o norma que lo sustituya, en particular, las ordenanzas provisionales.

Dichos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, en aquellos casos en que su ámbito de ordenación se limite al suelo urbano consolidado, quedarán excluidos del procedimiento de evaluación ambiental, ya que, por razón de su objeto y alcance limitado, no pueden constituir en ningún caso el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental ni tampoco el marco para la futura aprobación de otros proyectos, y se pueden determinar a priori –atendiendo a su objeto, extensión y los espacios afectados– y que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

La habilitación del uso turístico de viviendas que no respete los porcentajes de reserva establecidos en el apartado 1 anterior solo podrá llevarse a cabo mediante cualquiera de los otros instrumentos de ordenación urbanística, en los que, además, se acredite y justifique, mediante la incorporación de un estudio de capacidad de carga, que es suficiente una reserva menor porque no se vulneran las exigencias derivadas del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible y no se afecta al derecho de la ciudadanía al acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido.

El citado estudio de la capacidad de carga integrará un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento y se fundamentará, al menos, en los siguientes factores relevantes:

a) Estudio del mercado de la vivienda disponible en alquiler y venta que deberá verificar que existe un número de viviendas, en venta y alquiler, suficiente para atender adecuadamente a la demanda de las personas residentes y trabajadoras. Además, se comprobará que los precios son razonables dada la renta de la zona. A efectos del análisis de la oferta de vivienda, se podrá tener en consideración la vivienda en construcción, pero no el suelo disponible.

b) Capacidad ecológica, que identificará y valorará los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.

c) Capacidad social, que analizará los efectos de la presencia de actividad turística sobre la población residente. Además, valorará su posible influencia en el entorno cultural, en especial, en aquellos núcleos que tienen especial valor etnográfico y de entorno cultural.

d) Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras y que deberá tener especialmente presente el problema del aumento de consumo de suministros y de generación de residuos en las viviendas de uso turístico.

En el acto de aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento, el órgano competente habrá de realizar una evaluación específica de dicha capacidad, que habrá de quedar detalladamente expresada en el acuerdo correspondiente.

3. La habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas deberá estar debidamente justificada en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, incluidos los complementarios, acreditando:

a) La suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio, evaluando detalladamente el número de viviendas secundarias o de segunda residencia y el número de viviendas principales.

b) Que su ámbito territorial de aplicación no está afectado por la declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda. También se considerará la afección al ámbito territorial cuando el ayuntamiento haya solicitado la declaración de zona tensionada.

c) Que no se pone en riesgo la protección del entorno urbano ni del medio rural, del medio ambiente, del patrimonio cultural y de las formas de vida tradicionales, urbanas y rurales.

d) El instrumento de ordenación urbanística correspondiente deberá incorporar un sistema de indicadores relativos, al menos, al impacto social y comunitario, pudiendo utilizar al efecto los referidos en el Sistema Europeo de Indicadores Turísticos (ETIS) u otros equivalentes.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

a) Permitir concentraciones territoriales del uso de hospedaje en viviendas que supongan un riesgo para la implantación efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, debiendo establecer el planeamiento urbanístico los oportunos mecanismos de verificación gráfica y georreferenciación de usos, dentro de su ámbito territorial de aplicación.

b) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas en asentamientos agrícolas.

c) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas como uso característico de una parcela en la modalidad de vivienda vacacional, vivienda de uso turístico ni bajo cualquier otra denominación o tipología similar, con independencia de la clase, categoría, subcategoría o uso del suelo.

d) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico contenga o establezca determinaciones urbanísticas contrarias al principio de especialización de usos que permitan indistintamente ambos usos, turístico y residencial, dentro de una misma parcela.

e) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes en espacios naturales protegidos o en espacios integrados en la Red Natura 2000, pues dicha habilitación se reserva al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000.

f) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado como suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección paisajística, suelo rústico de protección forestal, suelo rústico de protección hidrológica, zona inundable, zona costera inundable o en terrenos de dominio público de cualquier naturaleza.

g) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier vivienda que esté o haya estado sujeta a un régimen de protección pública, régimen de protección oficial o precio tasado en los últimos diez años.

h) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier infravivienda.

5. Excepto lo dispuesto en las letras g) y h), las previsiones del apartado 4 anterior no serán de aplicación en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, prevaleciendo para estas la aplicación de *la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*.

Artículo 5. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario

1. Todo acto de habilitación del uso de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes deberá respetar las siguientes reglas:

a) Las viviendas residenciales respecto de las cuales se pretenda habilitar la actividad de comercialización turística deben tener una antigüedad mínima de diez años y de cinco años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como en los municipios del reto demográfico, la cual se acreditará desde la fecha del otorgamiento de la licencia urbanística, licencia de obra, licencia de primera ocupación, declaración de obra nueva, certificado municipal emitido a este efecto, certificación catastral o cualquier otro medio válido en Derecho.

El instrumento de ordenación urbanística que habilite el uso turístico de viviendas podrá reducir, para todo tipo de viviendas o alguna de las tipologías de vivienda contempladas en el citado instrumento, la antigüedad mínima exigida en el párrafo anterior, siempre y cuando su ámbito territorial de aplicación no esté afectado por la declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda.

b) La declaración de zonas de mercado residencial tensionado realizada por la administración competente en materia de vivienda implicará la suspensión automática de la habilitación urbanística y turística de la explotación comercial de nuevas viviendas mediante el uso turístico de hospedaje, que se mantendrá durante la vigencia de tal declaración.

c) No se podrá autorizar ni realizar la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios y propietarias o un acuerdo de la junta de propietarios y propietarias, en el sentido de que indiquen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal*, o la norma legal que la modifique o sustituya.

Asimismo, no se podrá autorizar la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal si el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios y propietarias, la licencia urbanística, la autorización previa o de apertura turística o cualquier otro título habilitante del uso, configuraron dicho hospedaje como establecimiento turístico sujeto a la normativa

turística. En estos casos, los elementos divididos en propiedad horizontal serán considerados unidades alojativas y no viviendas.

Las determinaciones a las que se refieren los párrafos anteriores podrán acreditarse fehacientemente mediante certificación del Registro de la Propiedad o cualquier otro medio válido en derecho oponible frente a terceros.

2. En defecto de especificaciones expresas de los instrumentos de ordenación urbanística, la habilitación del uso de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial deberá observar las siguientes reglas:

a) Se permitirá el uso de hospedaje turístico en vivienda unifamiliar aislada conforme a la definición de esta establecida en la presente ley.

b) La capacidad alojativa máxima para el uso de hospedaje del suelo calificado para un uso residencial será del 10% de los habitantes de cada núcleo de población según los datos del padrón municipal de habitantes. Este porcentaje se elevará hasta el 20% en El Hierro, La Gomera y La Palma y en los municipios de reto demográfico.

c) No se admitirán concentraciones del uso de hospedaje en viviendas superiores al 10% de los habitantes del territorio de cada sección electoral. Este porcentaje se elevará hasta el 20% en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y en los municipios de reto demográfico.

d) En asentamientos rurales, la densidad máxima será de una vivienda de uso turístico y seis plazas de alojamiento por hectárea en zonas con una densidad inferior a diez viviendas por hectárea. Tampoco podrán ser superiores a tres viviendas o a dieciocho plazas de alojamiento turístico por hectárea en zonas con una densidad superior a diez viviendas por hectárea; y, en las áreas delimitadas, no excederán del 10% de la superficie total neta del asentamiento del que se trate, excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 10% de la superficie total del suelo de asentamientos rurales del municipio donde se pretenden establecer. Excepcionalmente, para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y para los municipios de reto demográfico, la densidad máxima en los asentamientos rurales será de una vivienda de uso turístico por cada cinco viviendas, sin aplicación de otros porcentajes, superficies o densidades.

e) En asentamientos agrícolas, no se podrá habilitar el uso de hospedaje en viviendas.

3. Los límites porcentuales establecidos en las letras b) y c) del apartado anterior podrán ser incrementados dentro de una sección electoral en la misma proporción que se destine a vivienda de protección oficial, siempre que se trate de vivienda de uso turístico en edificación aislada. El incremento nunca podrá superar la proporción de una vivienda de uso turístico por una vivienda de protección oficial calificada por el Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 6. Del uso turístico de viviendas como actividad clasificada

1. El uso turístico de hospedaje en viviendas, incluido entre las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias* y el resto de las normas sectoriales que le sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas. Será de aplicación lo dispuesto en la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias* y sus normas de desarrollo, el *Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto*, y lo dispuesto en su anexo III o normas que los sustituyan.

2. El uso turístico de hospedaje en viviendas está exento de los instrumentos de intervención previa regulados en la *Ley 7/2011* y sus reglamentos, por hallarse sujeto a un régimen de declaración responsable en cuyo procedimiento se inserta un control igual o superior al establecido en la *Ley 7/2011* y en su reglamento.

Artículo 7. Del régimen de intervención administrativa respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas, los titulares de estas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario o propietaria haya encomendado su explotación deberán presentar declaración responsable ante los cabildos insulares conforme a lo dispuesto en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, o norma que la sustituya, quienes realizarán la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. La presentación de una declaración responsable implicará automáticamente la extinción de la declaración responsable que pudiera encontrarse vigente sobre la misma vivienda siempre que la suscriba la misma persona, salvo en los supuestos regulados en esta ley relativos a su renovación.

3. Tanto la persona propietaria o titular del inmueble como la persona o entidad explotadora, en caso de ser distinta, estarán obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones públicas para la realización de cualquier trámite vinculado a la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas.

A fin de responder a las necesidades de los usuarios con menos capacidades o medios digitales, en especial las personas mayores, estos podrán hacer uso de las oficinas de asistencia en materia de registros, que permitirán a las personas interesadas, en el caso de que así lo deseen, presentar sus solicitudes en papel, las cuales se

convertirán a formato electrónico, de conformidad con lo establecido en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, o normativa que la sustituya.

4. La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

Además de ello, y sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa de la Unión Europea pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la declaración responsable será el siguiente:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar registralmente o por otro medio válido en Derecho la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda, con identificación de sus fechas de vigencia, y comunicación a la persona propietaria del ejercicio de la actividad turística.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora, y declaración de aquella de que no constan limitaciones o restricciones a su poder, bien de carácter judicial o de protección a la familia bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular y, de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando en este caso desde qué fecha, ni que tampoco está sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o norma que la sustituya.

e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para la utilización como vivienda de uso turístico, de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad, las autoridades tributarias, Registro de la Propiedad y Registro Mercantil.

g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida o limitada la actividad de vivienda de uso turístico de hospedaje de acuerdo con el título constitutivo, estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios y propietarias.

h) Fecha de inicio prevista para la prestación del servicio turístico.

5. Los cabildos insulares tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a las personas interesadas por medios electrónicos.

6. El tratamiento de los datos se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, aplicable a partir del 20 de mayo de 2026, o normativa que lo sustituya, y normativa de desarrollo y concordante.

7. La declaración responsable aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Memoria de la actividad turística a desarrollar, suscrita por personal competente, que incluya también una descripción gráfica de la actuación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda.

La memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible para el uso turístico en el momento de la presentación de la declaración responsable: de edificación, turística, urbanística, territorial, de actividades clasificadas y demás normativa sectorial que corresponda según el supuesto de que se trate, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.

b) Para la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal se requerirá certificación o documento acreditativo de la junta de propietarios y propietarias que acredite que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios y propietarias o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determine la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal*.

c) Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje respecto de la vivienda de que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en la *Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto.

Artículo 8. Inscripción de la declaración responsable y efectos

1. La presentación de la declaración responsable, junto con toda la documentación anexa exigida, permitirá el inicio de la actividad desde el día de su presentación, y el cabildo insular correspondiente deberá realizar la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora, notificándolo a la persona interesada.

Una vez implementada la aplicación efectiva del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, el procedimiento de registro permitirá la expedición automática e inmediata del número de registro para cada unidad específica.

2. La inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias no supondrá, en ningún caso, la convalidación de la actuación de que se trate, ni prejuzgará la situación y efectivo cumplimiento de las condiciones previstas para su desarrollo, ni, en su caso, supondrá la renuncia por parte del cabildo y el Gobierno de Canarias de la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en derecho proceda, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción y, en general, de control que el ordenamiento jurídico prevé.

3. En el supuesto de que la declaración responsable formulada presentase deficiencias no esenciales derivadas del incumplimiento o la falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en el artículo anterior, o bien resultase imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad de la actividad pretendida, se requerirá por el cabildo insular a quien sea promotor la subsanación y mejora de aquella.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato o información de carácter esencial que se incorpore a la declaración responsable, en la documentación anexa o en la que, en su caso sea requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en el que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

A estos efectos, se consideran datos de carácter esencial de la declaración responsable:

- a) Los que afecten a la acreditación de la personalidad de quien sea titular de la actividad turística y/o titular del inmueble.
- b) Los que se refieran a la documentación y requisitos establecidos en la normativa de actividades clasificadas y concordantes.
- c) Los relativos al régimen de propiedad horizontal que resulte de aplicación a la vivienda.
- d) La capacidad de la vivienda, su referencia catastral o su régimen urbanístico.

Asimismo, la resolución de la Administración pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad de uso turístico de hospedaje, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de hasta tres años.

La no subsanación en plazo de las deficiencias que afecten a cualquier dato o información no esencial que se incorpore a la declaración responsable o en la documentación anexa o en la que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, dará lugar a que se tenga a la persona interesada por desistido de su declaración responsable previa resolución que deberá ser dictada tras la audiencia al interesado.

5. Igualmente, en cualquier momento, el cabildo insular o el Gobierno de Canarias podrá dictar resolución en la que se deniega la posibilidad de realizar la actividad objeto de la declaración responsable formulada en el caso de que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística o a la legislación turística o sectorial, previa audiencia al interesado.

6. La inscripción en el Registro General Turístico, de conformidad con su normativa de aplicación y con la que determine la implementación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, será remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad, y contendrá necesariamente un número de registro cuya inclusión será obligatoria en cualquier publicación o anuncio mediante la cual se oferte como alojamiento turístico el inmueble de referencia, sea a través de plataformas digitales o a través de cualquier otro medio de difusión que permita conocer la oferta del inmueble y/o formalizar su reserva o contratación.

Artículo 9. Declaración responsable y cambio de uso

1. La notificación por el cabildo de la inscripción en el Registro General Turístico al ayuntamiento implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda, de residencial a turístico, prevista en la legislación urbanística, y para la persona interesada conlleva la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.

2. Corresponderá al ayuntamiento la comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos con las que tenga vinculación la comunicación del cambio de uso, con el fin de una correcta aplicación de las tarifas correspondientes al mismo, así como la aplicación de las tasas que correspondan al uso turístico que ha sustituido al uso residencial.

Artículo 10. Limitación temporal de la declaración responsable

1. La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo de cinco años desde la presentación de la declaración responsable ante la administración turística y de diez años si la actividad se ejerce en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y en los municipios de reto demográfico, y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción.

2. Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legal o reglamentariamente y vigentes en ese momento, incluido que la zona siga siendo apta de manera expresa para la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas por el planeamiento urbanístico y no se encuentre afectada por una declaración de zonas de mercado residencial tensionado realizada por la administración competente en materia de vivienda, por periodos del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda o la persona comercializadora, con el permiso expreso de aquella, puede presentar al cabildo insular una nueva declaración responsable para ejercer la actividad por un nuevo plazo de cinco años, diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y en los municipios de reto demográfico, si sigue cumpliendo todos los requerimientos normativos y tiene el certificado favorable del ayuntamiento respecto de la adecuación del uso turístico de hospedaje en vivienda a las ordenanzas e instrumentos de ordenación urbanística.

3. En caso de que se cumpla el plazo y no se haya presentado una nueva declaración responsable, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva, debiendo dictar el cabildo insular correspondiente resolución en tal sentido, que será remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad. La notificación al ayuntamiento correspondiente implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda prevista en la legislación urbanística, en este caso de uso turístico a residencial, y para la persona interesada, la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, texto refundido aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Clausura y cese de la actividad

1. A los efectos de la aplicación del régimen previsto en los artículos 56, 57 y concordantes de la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*, o normativa que la sustituya, se considera que existe riesgo grave para las personas y los bienes cuando se detecte que en una vivienda de uso turístico, legalizada o no, se aloja una cantidad igual o mayor que el ciento cincuenta por ciento del número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda, establecida por el número de dormitorios y ocupación según los criterios de esta ley, o según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación de inmuebles o instalaciones, o, en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación o documento equivalente.

2. Igualmente se considera que existe riesgo grave para las personas y los bienes cuando se detecte el uso turístico de hospedaje en infraviviendas, azoteas, garajes, locales comerciales, obras en ejecución o en instalaciones con acumulación de materiales de construcción o de almacenaje de mercancías.

Segunda. Del ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección y control

1. En el plazo máximo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias remitirá a los ayuntamientos correspondientes relación completa y pormenorizada de las viviendas vacacionales inscritas antes de la citada entrada en vigor, a los efectos del cumplimiento efectivo por aquellos de las obligadas tareas de comprobación, control e inspección en materia de actividades clasificadas.

2. En el plazo máximo de ocho meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los ayuntamientos correspondientes deberán haber aprobado y comenzado a aplicar un plan de comprobación y control de todas las viviendas vacacionales existentes en sus términos municipales en materia de actividades clasificadas, conforme a la relación facilitada por la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias. Plan cuya duración no deberá exceder de cuatro años e incluirá también las oportunas actuaciones de inspección de aquellas viviendas vacacionales que, conforme a los criterios determinados en el citado plan, el ayuntamiento considere que deben ser objeto de la misma por los indicios de riesgo o de irregularidades advertidos y comunicados por quienes sean agentes de la autoridad en ejercicio de sus funciones.

Una vez aprobado el citado plan se remitirá copia al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

Dentro de los dos meses siguientes a la conclusión de la vigencia del plan, se presentará una memoria que evalúe los resultados alcanzados, de la que se remitirá copia al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

3. En el plazo máximo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los cabildos correspondientes deberán haber aprobado y comenzado a aplicar un plan de comprobación y control de todas las declaraciones responsables presentadas antes de la entrada en vigor de esta ley relativas a las viviendas vacacionales situadas sus respectivas islas, plan cuya duración no deberá exceder de cuatro años.

Una vez aprobado el citado plan, se remitirá copia a los ayuntamientos correspondientes de cada isla y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

Dentro de los dos meses siguientes a la conclusión de la vigencia del plan, se presentará una memoria que evalúe los resultados alcanzados, de la que se remitirá copia a los ayuntamientos correspondientes de cada isla y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

Tercera. Medios complementarios para el ejercicio eficaz y eficiente de las obligaciones de comprobación de las declaraciones responsables para el uso turístico de viviendas

Para facilitar la verificación de las declaraciones responsables de viviendas vacacionales inscritas mediante declaración responsable, conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o de las declaraciones responsables que en el futuro se presenten conforme al régimen que establece esta ley, los cabildos insulares podrán suscribir un convenio de colaboración o una encomienda de gestión con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España, con el fin de coordinar la información del Registro General Turístico con el contenido de las fincas en los Registros de la Propiedad, para lo cual se intercambiarán la información precisa por medios electrónicos de interoperabilidad entre ambas instituciones.

Con la expresa finalidad de financiar íntegramente el servicio de comprobación que se prestará a las personas explotadoras de viviendas vacacionales, y de conformidad con lo dispuesto por el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o normativa que la sustituya, los cabildos insulares podrán acordar la imposición de tasas por los servicios de comprobación de las declaraciones responsables.

Asimismo, podrán hacer uso de la información contemplada en la Ventanilla Única Digital, prevista en el artículo 7 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, o norma que lo sustituya.

Cuarta. Criterios para la identificación de municipios de reto demográfico

El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará los criterios para la identificación de los municipios que presentan retos demográficos, atendiendo a factores como el despoblamiento, el envejecimiento, la dispersión geográfica o la pérdida continuada de población, entre otros indicadores objetivos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda

1. Las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables de las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán optar, en el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, por la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en dicho reglamento, sin que para ello constituya impedimento el nuevo planeamiento urbanístico aprobado conforme a las determinaciones de esta ley.

La declaración de uso turístico consolidado de la vivienda no está sujeta a la limitación temporal prevista en el artículo 10 de esta ley.

Los ayuntamientos, en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta ley, publicarán y, en su caso, actualizarán el modelo de declaración responsable que será fácilmente accesible a las personas interesadas por medios electrónicos.

2. La declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implicará que, durante su vigencia, la vivienda no será susceptible de ningún uso residencial ni habitacional, ni por parte de quien sea propietario ni en ninguna otra forma ajena al uso turístico de la vivienda. El incumplimiento de este requisito supondrá la renuncia expresa a la situación de consolidación de uso turístico de la vivienda y quedará extinguido el derecho. A tal efecto, el ayuntamiento dictará resolución, previa audiencia de las personas interesadas.

3. Con tal finalidad, las personas interesadas deberán presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda conforme a esta disposición, acompañándola de la siguiente documentación:

a) Copia de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional junto con el documento acreditativo de la fecha de su presentación ante la administración turística competente con antelación a la entrada en vigor de esta ley.

b) En los supuestos de propiedad horizontal, certificación registral o cualquier otro medio válido en derecho oponible frente a terceros que acredite que ni el título constitutivo, los estatutos de la comunidad de propietarios y propietarias o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal*.

c) Copia íntegra de la documentación correspondiente al ejercicio de la actividad de vivienda vacacional de la que se ha declarado disponer, al menos la que fue presentada para la obtención de la declaración responsable necesaria para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional y exigida conforme a la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*, al Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, al Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, y al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o normativa que lo sustituya, excepto en aquellos casos en que la documentación ya obre en poder del correspondiente ayuntamiento.

d) Declaración responsable con el siguiente contenido:

- Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, superficie y su capacidad máxima de alojamiento y número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Identificación de la persona que ostente la doble condición de persona propietaria y titular de la declaración responsable, incluyendo número de teléfono y correo electrónico, a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y declaración de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición de la persona titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

- Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino turístico de la vivienda y, de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando en este caso desde qué fecha, ni tampoco se halla sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la *Ley 2/2013, de 23 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o norma que la sustituya.

- Manifestación de que se ha ejercido de manera efectiva e ininterrumpida el uso turístico de la vivienda en cuestión, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, desde la presentación de la declaración responsable, sin interrupción, por plazo superior a un año y por la persona interesada. Asimismo, que su explotación puede acreditarse a través de las correspondientes declaraciones y liquidaciones referidas a la actividad en relación con el impuesto general indirecto de Canarias o por cualquier otro medio válido en derecho.

4. El ayuntamiento comprobará que se ha presentado toda la documentación exigida en materia de actividades clasificadas y de urbanismo, salvo que se haya comprobado anteriormente. El ayuntamiento remitirá al cabildo insular copia de la documentación.

La comprobación de la declaración responsable habilitante del ejercicio de la actividad de vivienda vacacional corresponderá a los cabildos insulares. A tal fin, el ayuntamiento solicitará informe preceptivo al cabildo insular correspondiente, que comprobará la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional con el alcance establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, es decir, valorando su seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad,

equipamiento y condiciones técnicas. En caso de resultar negativo, dicho informe tendrá carácter vinculante, debiendo el ayuntamiento dictar, previa audiencia de la persona interesada, la pertinente resolución en la que deja sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del uso turístico de la vivienda desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a las que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento del derecho al uso turístico consolidado de la vivienda.

5. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión no esté expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada aplicable, la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implicará la declaración automática de la vivienda en situación legal de consolidación turística, al tratarse de viviendas disconformes con las nuevas determinaciones de aplicación establecidas por la presente ley.

6. La situación legal de consolidación turística admite obras de mantenimiento, conservación, reforma y modernización, pero excluye la posibilidad de mantener el uso turístico de la vivienda en caso de demolición parcial, consolidación, rehabilitación o remodelación, o cualquier otra que tenga como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble o que suponga incremento del volumen o edificabilidad.

7. El ayuntamiento remitirá copia de la citada declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, el ayuntamiento deberá remitir copia al Registro de la Propiedad correspondiente, que presentará los asientos del cambio de uso de la vivienda a uso turístico de hospedaje conforme a la normativa hipotecaria, con cargo a la persona interesada.

8. Para la persona interesada, la presentación de la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.

9. Corresponderá al ayuntamiento la comunicación del cambio de uso a las compañías suministradoras de servicios públicos con las que tenga vinculación, con el fin de una correcta aplicación de las tarifas correspondientes al mismo, así como la aplicación de las tasas que correspondan al uso turístico que ha sustituido al uso residencial.

10. Las personas que ostentan la doble condición de propietario de las viviendas vacacionales y titular de la correspondiente declaración podrán renunciar en cualquier momento al uso turístico de la vivienda, recuperando el uso residencial y habitacional, debiendo formular para ello la presentación de la comunicación de cambio de uso ante el ayuntamiento correspondiente conforme a la legislación urbanística. Con su presentación quedará automáticamente extinguida la eficacia de la declaración de uso turístico consolidado, al igual que la de la previa declaración responsable habilitante del uso turístico de la vivienda, debiendo el ayuntamiento correspondiente dar traslado de aquella al cabildo insular a los efectos de la extinción de esta.

11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en el momento en el que el beneficiario ponga fin, con carácter definitivo, a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen la extinción de la personalidad de quien sea propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título, el cese en el ejercicio de la actividad de quien sea explotador y/o persona propietaria que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto.

12. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión esté expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada aplicable, la nueva habilitación del uso turístico de la vivienda se hará conforme al régimen ordinario de las declaraciones responsables establecido en esta ley.

Segunda. Régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente ley

1. Las personas explotadoras de las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que no hubiesen optado o no puedan optar por el régimen de consolidación de usos establecido en la disposición transitoria primera dispondrán de un plazo de cinco años para continuar con la explotación de la vivienda vacacional en los términos en los que venían haciéndolo, extinguiéndose los efectos de la declaración responsable presentada en su día a la finalización del plazo de cinco años, debiendo cesar automáticamente en la actividad, salvo que se hubiera habilitado el uso turístico de la vivienda conforme al nuevo régimen establecido en la presente ley.

No obstante, aun cuando no hubiese transcurrido el plazo de cinco años, en aquellos supuestos en los que se trate de personas explotadoras de viviendas vacacionales que no sean propietarias de estas, la eficacia de la declaración responsable presentada por aquellas se extinguirá a la finalización del plazo del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística.

2. Si la persona explotadora de una vivienda vacacional debidamente habilitada conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, acredita fehacientemente que el régimen transitorio de esta disposición no compensa la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional puede solicitar al cabildo insular una única ampliación del régimen transitorio de hasta cinco años más, hasta un plazo máximo total de diez años desde la entrada en vigor de la presente ley, para lo cual se deberá tramitar el siguiente procedimiento:

a) La solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de esta ley e irá acompañada de cualquier medio de prueba admisible en derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, que acredite la no compensación de la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional en un plazo de cinco años y justifique la necesidad del plazo adicional que se solicita.

b) Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada de toda la documentación de la que, conforme a la declaración responsable presentada en su día, se afirmaba disponer en aquella fecha, así como, en su caso, de la certificación registral relacionada en el artículo 7.7 b) de esta ley.

Además de la citada documentación, deberá acompañarse copia auténtica del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística o cualquier otro medio válido en derecho que permita acreditar la fecha de inicio y finalización en la autorización para la explotación comercial de la vivienda, con la finalidad de que el cabildo insular pueda verificar la vigencia de la habilitación para la explotación turística de la vivienda por parte de quien sea propietario.

c) La presentación de la solicitud de prórroga en el indicado plazo permitirá continuar ejerciendo la actividad turística de hospedaje hasta que el cabildo insular dicte resolución expresa.

d) La no presentación de la solicitud de prórroga en los plazos indicados implicará la renuncia del derecho a la misma por parte de quien sea explotador de la vivienda vacacional.

e) El procedimiento de concesión de prórroga deberá incluir la previa comprobación documental de que la declaración responsable presentada en su día no incurrió en inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial. De apreciarse inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, y siempre previa audiencia de la persona interesada, se denegará la prórroga.

f) La resolución de concesión de prórroga será remitida y notificada a la persona interesada y al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo, en su caso, con cargo a la persona interesada, en los términos previstos en la normativa hipotecaria. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá desestimada.

3. El régimen transitorio previsto en los apartados anteriores tiene, para todas las personas afectadas, el carácter de indemnización por todos los conceptos relacionados con las modificaciones introducidas por esta ley en relación con el nuevo régimen de las viviendas vacacionales o de uso turístico.

4. Excepcionalmente, en aquellos supuestos en los que la eficacia de la declaración responsable presentada en su día por las personas explotadoras de viviendas vacacionales se extinga antes del plazo de cinco años al que se refiere el apartado 1 de esta disposición por extinguirse el plazo del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística, en aquellos supuestos de unidades familiares cuyo nivel de ingresos, sin contar el aporte económico de la explotación turística, no exceda de 2,5 veces el Iprem, podrán presentar declaración responsable de vivienda vacacional conforme al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacaciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, que habilitará la continuación de la explotación turística hasta el plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de la presente ley.

Tercera. Incentivos por la compensación consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración

1. En el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias y/o explotadoras de aquellas viviendas que acrediten haber estado destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional, debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán instar a los cabildos insulares la ampliación de los efectos de la citada declaración responsable hasta un máximo de veinte años, contados a partir de la entrada en vigor de esta ley, a cambio de la compensación consistente en la puesta en arrendamiento de viviendas deshabitadas o destinadas a otro uso diferente al de vivienda en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, conforme a las prescripciones del artículo 2 y concordantes de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, o normativa que la sustituya.

Las viviendas ofrecidas como compensación deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser de la misma calidad y superficie que las viviendas objeto de la declaración responsable para uso turístico de alojamiento.

b) Estar situadas en el mismo núcleo de población que las viviendas de uso turístico que sean objeto de la ampliación de los efectos de la declaración responsable.

Si las viviendas ofrecidas como compensación están situadas fuera del núcleo de población en el que se ubican las viviendas de uso turístico que sean objeto de la ampliación de los efectos de la declaración responsable, pero dentro del mismo término municipal, la compensación deberá ser de dos viviendas en alquiler por cada vivienda de uso turístico.

2. A tal fin, se presentará de forma electrónica ante el cabildo insular la correspondiente solicitud acompañada de memoria, suscrita por técnico competente, que incluya una descripción gráfica de la vivienda que se ofrezca en alquiler, que incluya planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, detallando superficies, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan). La identificación de la vivienda incluirá su referencia catastral, su código de finca registral y su capacidad máxima de alojamiento. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

La memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible: de edificación, urbanística, territorial, y demás normativa sectorial que corresponda, especialmente, la de seguridad, salubridad, técnica, de habitabilidad y accesibilidad, además de la descripción de los niveles de calidad de la vivienda ofertada en arrendamiento y de la vivienda objeto de la declaración responsable para vivienda vacacional.

3. La solicitud deberá ir acompañada de cualquier medio de prueba admisible en derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, acreditativa de la condición de vivienda deshabitada o destinadas a otro uso en los cinco años anteriores.

4. Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada de toda la documentación de la que, conforme a la declaración responsable presentada en su día, se afirmaba disponer en aquella fecha.

La solicitud deberá incluir, además, los siguientes datos:

a) Identificación de la persona propietaria o titular de la vivienda que se oferta en nuevo arrendamiento, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora de la vivienda vacacional, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas.

b) Certificación registral acreditativa de la titularidad y disponibilidad de la vivienda que se oferta en nuevo arrendamiento o copia simple del título de propiedad, acreditando, en todo caso, que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular y, de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando en este caso desde qué fecha, ni que tampoco se halla sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, y que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición de la persona titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

En su caso, la expedición de la certificación se hará constar en la finca registral de conformidad con la legislación hipotecaria.

c) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha.

d) Fecha de inicio prevista para la puesta en arrendamiento de la nueva vivienda.

e) Declaración del importe inicial del alquiler ofertado, indicando el porcentaje que supone respecto de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en el municipio de referencia.

f) Copia auténtica del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística o cualquier otro medio válido en derecho que permita acreditar la fecha de inicio y finalización en la autorización para la explotación comercial de la vivienda, con la finalidad de que el cabildo insular pueda verificar la vigencia de la habilitación para la explotación turística de la vivienda por parte de la persona propietaria.

5. Si el alquiler ofertado supera el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en el municipio de referencia, el cabildo insular podrá denegar la prórroga.

6. El procedimiento de concesión de prórroga deberá incluir la previa comprobación documental de que la declaración responsable presentada en su día no incurrió en inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial. De apreciarse inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial y, siempre previa audiencia de la persona interesada, se denegará la prórroga.

7. La resolución de concesión de prórroga será remitida y notificada a la persona interesada y al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá estimada.

8. La persona propietaria o titular de las viviendas deberá presentar ante el cabildo insular correspondiente, cada cinco años, la documentación acreditativa de la oferta en arrendamiento de la vivienda ofrecida en compensación, con indicación expresa de los contratos de arrendamiento suscritos durante el citado plazo, a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho.

9. En el supuesto de comprobarse por el cabildo insular correspondiente o por el Gobierno de Canarias que ha dejado de ofertarse en arrendamiento la vivienda objeto de compensación por un período superior a seis meses durante un año natural, se dictará resolución, previa audiencia de la persona interesada, dejando sin efecto la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional.

10. Tanto la resolución de concesión de prórroga como la resolución por la que se deja sin efecto la declaración responsable habilitante se notificarán al Registro de la Propiedad, para su constancia en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

11. En el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias y/o explotadoras de aquellas viviendas que acrediten haber estado destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional, al amparo de la correspondiente declaración responsable con anterioridad al 1 de enero de 2024, podrán instar a los cabildos insulares la ampliación de los efectos de la declaración responsable, hasta un máximo de veinte años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a cambio de la compensación consistente en la puesta en arrendamiento de viviendas de nueva construcción cuya primera ocupación se habilite dentro del citado plazo de cinco años, conforme a las prescripciones del artículo 2 y concordantes de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, o normativa que la sustituya.

Se aplicarán a este supuesto las normas establecidas en el apartado primero de este artículo, con excepción de las referidas a la acreditación de la condición de viviendas de nueva construcción, en cuyo caso se hará mediante la presentación de la comunicación de primera ocupación debidamente registrada en el ayuntamiento correspondiente.

Cuarta. Incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias explotadoras de aquellas edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva que acrediten estar destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional, debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán instar a las corporaciones municipales la modificación del planeamiento urbanístico para sustituir el uso residencial previsto habilitando su uso turístico exclusivo, bien en la modalidad hotelera, tipología de hotel, bien en la modalidad extrahotelera, tipología de apartamento.

2. El planeamiento urbanístico habilitante del citado uso turístico deberá establecer un régimen de justa distribución de beneficios y cargas derivados del cambio de uso, cuando proceda, a fin de garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por las leyes que sean de aplicación, así como definir unos estándares de calidad edificatoria que aseguren el mínimo impacto medioambiental, en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y gestión de residuos, y unas condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios que configuren un modelo de excelencia y ecoeficiencia y garanticen la neutralidad climática del establecimiento, debiendo alcanzar el cero neto en las emisiones de gases de efecto invernadero en el plazo máximo de dos años desde su apertura en la nueva modalidad.

3. En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico, habrá de presentarse por las personas interesadas la correspondiente declaración responsable o, en su caso, solicitud de autorización previa para su explotación turística, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles.

4. El estándar de densidad mínima de parcela podrá reducirse al computar la totalidad de las plazas con que cuenten aquellas edificaciones que acrediten haber sido construidas conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, o normativa que la sustituya.

Quinta. Incentivos a la renovación turística en edificaciones de tipología residencial unifamiliar aislada

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias explotadoras de aquellas edificaciones de tipología unifamiliar aislada que acrediten estar destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional, debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán instar a las corporaciones municipales la modificación del planeamiento urbanístico para delimitar áreas en los que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente para esta modalidad.

2. El planeamiento urbanístico habilitante del citado uso turístico deberá definir unos estándares de calidad edificatoria que garanticen el mínimo impacto medioambiental, en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y gestión de residuos y unas condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios que configuren un modelo de excelencia y ecoeficiencia y aseguren la neutralidad climática del establecimiento, debiendo alcanzar el cero neto en las emisiones de gases de efecto invernadero en el plazo máximo de dos años desde su apertura en la nueva modalidad.

3. En el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico, habrá de presentarse por las personas interesadas la correspondiente declaración responsable o, en su caso, solicitud de autorización previa para su explotación turística, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir, y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles.

Sexta. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias de aquellas edificaciones de uso turístico, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o a la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación, en el caso de que la calificación fuera de uso mixto, residencial o turístico indistintamente por razones de incompatibilidad funcional del uso turístico con la zona en la que se han situado, por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad de la explotación turística en los términos exigidos por la legislación vigente o en términos de rentabilidad económica, o presentar situaciones de intensa residencialización del establecimiento turístico que se consideran de difícil reversión, podrán instar el cambio de uso a residencial, referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que existan, ante el ayuntamiento correspondiente, quien decidirá lo que proceda en el ejercicio de sus competencias.

2. La solicitud deberá ir acompañada de un estudio del área o recinto en el que se analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, justificando las razones que avalan la especialización del área o edificación para uso residencial.

3. El acuerdo de iniciación de la elaboración del instrumento de ordenación, adoptado por el órgano sustantivo, bien de oficio, bien a iniciativa de las personas propietarias conforme al apartado anterior, determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos sancionadores en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme, o que se hubieran iniciado por, por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, o a la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, o por no atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento y la legislación turística o sectorial que le sea aplicable.

Tanto el acuerdo de iniciación de la elaboración del instrumento de ordenación como la resolución por la que se acuerde continuar la tramitación de los procedimientos suspendidos deberán notificarse por la Administración competente a las personas interesadas en los mismos, sujetos pasivos del procedimiento sancionador, a los efectos de que no se les cause indefensión.

Igualmente, el citado acuerdo determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos a los que se refiere el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o normativa que la sustituya, por incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento turístico, en los que no hubiera recaído resolución firme.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el ayuntamiento deberá remitir a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, junto con la certificación literal del acuerdo de iniciación, certificación expedida por la secretaría general municipal referida a la identificación, debidamente georreferenciada, del área a la que se refiere el correspondiente instrumento de planeamiento, junto con el listado de todas las referencias catastrales de los inmuebles que se vean afectados por la tramitación de planeamiento.

5. El plazo máximo de duración de las medidas de no incoación o suspensión establecidas en el apartado 3 anterior será de dos años contados a partir de la notificación del acuerdo municipal a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, transcurrido el cual sin haberse producido la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento se continuará la tramitación de los expedientes iniciados y se procederá a incoar, o a reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Igualmente, se continuará la tramitación de los procedimientos a los que se refiere el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o normativa que la sustituya, ya iniciados, y se procederá a incoar el de aquellos que correspondan.

6. De aprobarse el correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso a exclusivamente residencial e incompatible con cualquier uso turístico de alojamiento de las viviendas y de la edificación, en cualquier modalidad o tipología, en congruencia con el cambio de uso realizado, se pondrá fin al procedimiento sancionador y/o del procedimiento al que se refiere el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo*, o normativa que la sustituya, con archivo del expediente, una vez recibida por la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias la correspondiente certificación municipal al efecto, que deberá incluir una copia íntegra, en soporte electrónico, del instrumento de planeamiento aprobado, incorporando la debida diligencia acreditativa de su aprobación definitiva expedida por la secretaría general municipal, y con la indicación de la publicación íntegra de su normativa conforme a la legislación vigente a los efectos de su entrada en vigor.

7. En ningún caso podrán revertir dichas edificaciones de uso turístico residencializadas a un uso turístico de vivienda conforme a lo dispuesto en esta ley, no pudiendo ningún instrumento de ordenación urbanística habilitar tal uso.

Séptima. Los requisitos técnicos de la vivienda para el uso turístico

Hasta tanto no entre en vigor la normativa que, en desarrollo de la presente ley, regule el régimen de clasificación y categorización, así como los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras, servicios y equipamientos exigibles a las viviendas respecto de las cuales se pretenda habilitar su uso turístico, con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así su innovación, dentro del vigente marco normativo de la edificación en España, en cuanto a los requisitos de seguridad y habitabilidad de la edificación, de salubridad, protección contra incendios, ahorro energético, protección contra el ruido, sostenibilidad de la edificación y protección del medio ambiente, accesibilidad para personas con movilidad reducida, lucha contra el cambio climático, movilidad sostenible y sensibilización medioambiental, serán de aplicación las siguientes normas:

1. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se pretenda habilitar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener como mínimo 35 metros cuadrados útiles de superficie y disponer de dos baños completos si el número de plazas es superior a cuatro y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.

No obstante, se admitirá el uso turístico en viviendas que cumplan con la superficie mínima útil establecida por la normativa vigente en materia de habitabilidad en el momento de la presentación de cada declaración responsable, siempre y cuando cumplan con alguna de las condiciones señaladas a continuación:

a) Plaza de aparcamiento privado a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se sitúa la vivienda de uso turístico.

b) Piscina individual o comunitaria a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se sitúa la vivienda de uso turístico.

c) Equipamiento deportivo (gimnasio, cancha de tenis, pádel, hípica o similares) a disposición de los huéspedes ubicado en la misma parcela en la que se sitúa la vivienda de uso turístico.

d) Equipamiento de salud, belleza o bienestar (spa, talasoterapia, fisioterapia, tratamientos corporales o similares) a disposición de los huéspedes ubicado en la misma parcela en la que se sitúa la vivienda de uso turístico.

e) En suelo urbano, superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela, de uso privado exclusivo para los huéspedes, por plaza de alojamiento, destinada a zonas ajardinadas en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico. En suelo rústico, la superficie mínima será de 100 metros cuadrados de parcela de uso privado exclusivo para los huéspedes, por plaza de alojamiento.

f) Toma de corriente homologada para recargar vehículos libres de emisiones a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se sitúa la vivienda de uso turístico.

g) Disponer de alguna certificación de calidad y de gestión medioambiental, de alguno de los sistemas de normas de calidad existentes, preferentemente los del Sistema de Calidad Turística Español, y en el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS), establecido por el Reglamento (CE) 1221/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, o normativa que lo sustituya.

h) Contar con un plan de transición energética dirigido a minimizar la huella de carbono que genera el uso turístico de la vivienda y a articular las medidas necesarias para que esta sea cero o negativa en un plazo máximo de cinco años.

i) Tener una calificación energética de clase A o B.

j) Contar con un sistema de monitorización del ruido y la ocupación de la vivienda que permita actuar de modo inmediato para la tranquilidad de los vecinos.

k) Acreditar cualquier otra consideración en materia de salud pública, de objetivos de política social, de salud y seguridad de los trabajadores por cuenta ajena y por cuenta propia, de protección del medio ambiente, de conservación del patrimonio cultural y cualquier otra razón imperiosa de interés general que pueda establecer el planeamiento urbanístico municipal en la ordenación pormenorizada del uso turístico de viviendas.

l) Acreditar la condición de trabajador o trabajadora por cuenta propia de la persona que explote la vivienda de uso turístico, vinculada directamente a la mencionada explotación.

2. Las viviendas deberán:

a) Contar con aparatos de refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente, salvo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica, debidamente justificadas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, ello no sea posible o necesario.

b) Tener una calificación energética mínima de clase F en edificaciones legalmente existentes a 31 de diciembre de 2007 y de clase D en edificaciones posteriores.

Este requisito no es exigible a las viviendas legalmente excluidas del procedimiento de certificación energética. Tampoco será necesario para las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite, en cuyo caso, se tendrá que obtener la calificación máxima que al respecto posibilite la normativa.

En todo caso, con ocasión de cada presentación de la declaración responsable habilitante del uso turístico, se exigirán las condiciones derivadas de la aplicación de la Directiva (UE) 2023/1791, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2023, relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955, o normativa que la sustituya.

c) Disponer de un sistema de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, cuando sea técnica y normativamente posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se acredite mediante certificación técnica que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica. Las viviendas existentes anteriores al 31 de diciembre de 2007 deben alcanzar un mínimo del 70% de generación de ACS con energías renovables y las viviendas posteriores a esa fecha han de alcanzar un mínimo del 90%. Este requisito no se tiene que exigir en las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite.

d) Tener acceso rodado directo a la vivienda. Si el acceso rodado no estuviese pavimentado, deberá hacerse constar expresamente tal circunstancia en la publicidad y comercialización del establecimiento.

e) Cumplir la normativa sobre accesibilidad vigente en el momento en que se presente la declaración responsable habilitante del uso turístico de la vivienda.

Octava. Aplicación de las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario

Si dentro de los cinco años siguientes a la fecha de entrada en vigor de la presente ley no se hubiesen aprobado definitivamente las correspondientes modificaciones o adaptaciones por los ayuntamientos de los instrumentos de ordenación de su competencia para aplicar las disposiciones de esta ley, los cabildos insulares tramitarán las nuevas declaraciones responsables habilitantes del uso turístico de hospedaje en viviendas conforme a las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario establecidas en esta ley.

Novena. Régimen transitorio del régimen de intervención administrativa respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas

En los dos años siguientes a la entrada en vigor de la presente ley, las previsiones recogidas en la letra c) del apartado 7 del artículo 7 no serán de aplicación en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley. En particular, quedan derogados aquellos preceptos del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que se opongan a lo dispuesto en esta ley y, en concreto, los artículos 12.2 y 13 del mismo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias

Se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 1 del artículo 7 queda con la redacción que sigue:

“1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

Estos instrumentos de ordenación urbanística también podrán tener como objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda, estableciendo el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente y su ordenación pormenorizada, en función de la capacidad de carga de la zona turística afectada.

Cuando el área de intervención incluya o alcance a un conjunto histórico, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá ordenar el citado espacio, en parte o en su totalidad, en cuanto sea necesario, conciliando la renovación con la conservación de los valores culturales, con informe preceptivo del cabildo insular y con sujeción a los límites sustantivos que establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En su caso, el plan especial de protección que se elabore posteriormente deberá incorporar las determinaciones que hubiera establecido el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad”.

Dos. El apartado 3 del artículo 7 queda con la redacción que sigue:

“3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que tengan por objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda deberán incorporar el correspondiente estudio de capacidad de carga conforme a los términos establecidos en esta ley”.

Tres. El apartado 3 del artículo 8 queda con la redacción siguiente:

“3. Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo.

Respecto de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que tengan por objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el uso de hospedaje compatible con el uso de vivienda, la elaboración de los documentos corresponderá al ayuntamiento, que dispondrá de un plazo máximo de un año, contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación o aceptación de la iniciativa, para culminar la elaboración del documento íntegro del plan y remitirlo al departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias.

En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de Canarias* y en un periódico local”.

Cuatro. El apartado 2 del artículo 23 queda con la redacción que sigue:

“2. Las personas titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso al que están destinadas la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a su modificación según lo señalado en el apartado anterior. Dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal o, en los casos de edificaciones ya construidas, al inscribir la constitución, modificación o transmisión de un derecho sobre estos, mediante certificación municipal o cédula urbanística y certificación de la inscripción en el Registro General Turístico, de conformidad con lo establecido en la normativa registral”.

Segunda. Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 2 del artículo 100 queda con la redacción que sigue:

“2. En todo el territorio insular, los planes insulares de ordenación podrán identificar aquellas zonas o núcleos de las islas en los que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos y/o residenciales por ser incompatibles con el principio de desarrollo sostenible o tener el carácter de espacios saturados de acuerdo con los parámetros establecidos por la legislación turística y urbanística aplicable”.

Dos. El apartado 2 del artículo 146 queda con la redacción que sigue:

“2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
- b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
- d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.
- e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
- g) Delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda, estableciendo el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente y su ordenación pormenorizada, en función de la capacidad de carga de la zona afectada.
- h) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente”.

Tres. Se añade un apartado 3 al artículo 383 con la redacción que sigue:

“3. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 15.000 y 150.000 euros la continuación en el uso turístico de una vivienda cuando se hubiera extinguido la eficacia del título habilitante pertinente”.

Tercera. De modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias

Se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 16 al artículo 75 con la siguiente redacción:

“16. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en viviendas careciendo o sin indicar el preceptivo número de registro establecido en la normativa de aplicación”.

Dos. Se añade un apartado 17 al artículo 75 con la siguiente redacción:

“17. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en infraviviendas”.

Tres. Se añade un apartado 18 al artículo 75 con la siguiente redacción:

“18. La prestación de servicios turísticos de alojamiento en infraviviendas o en cualquier otro lugar no autorizado como establecimientos turísticos de alojamiento regulados reglamentariamente”.

Cuatro. Se modifica el apartado 14 del artículo 75, quedando el mismo con el siguiente contenido:

“14. El incumplimiento del deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento, destinando un establecimiento turístico de alojamiento a otros usos”.

Cinco. Se modifica el apartado 8 del artículo 76, quedando el mismo con el siguiente contenido:

“8. La falta de comparecencia del empresariado o sus representantes a las citaciones efectuadas por la inspección de turismo en la forma determinada en esta ley, así como el incumplimiento de los requerimientos por los que la inspección de turismo solicite a las personas titulares de la explotación o personas propietarias de establecimientos turísticos la presentación o remisión de documentos o la ejecución de determinadas actuaciones”.

Seis. Se añade un apartado 21 al artículo 76 con la siguiente redacción:

“21. La inexactitud, falsedad u omisión de los datos o información mínima que se deba incluir en la declaración responsable o en la comunicación o la no presentación de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o lo comunicado”.

Siete. Se añade un apartado 22 al artículo 76 con la siguiente redacción:

“22. Presentar una nueva declaración o comunicación de inicio o continuar ejerciendo la actividad con el mismo objeto, durante el periodo de tiempo que haya determinado la resolución de declaración de imposibilidad para instar un nuevo procedimiento”.

Cuarta. Evaluación de la incidencia de la aplicación de esta ley y desarrollo reglamentario

1. Corresponde al Gobierno de Canarias dictar las disposiciones de desarrollo de esta ley relativas a la creación de un órgano permanente de evaluación de la incidencia de la aplicación de la ley y de sus disposiciones reglamentarias futuras, que eleve periódicamente al Gobierno de Canarias un informe relativo a la evolución del número de plazas de alojamiento turístico ofertadas en la modalidad de uso turístico de hospedaje en viviendas, altas y bajas en el Registro General Turístico, evaluando su incidencia en las diferentes islas en relación con las cifras de población, viviendas de primera y de segunda residencia, precio medio de los arrendamientos en los diferentes términos municipales, precio medio del alojamiento turístico en dicha tipología, y cuantos otros datos se consideren oportunos a fin de proponer cualquier modificación legislativa o reglamentaria que se considere necesaria.

En este órgano deberán estar presentes representantes técnicos y jurídicos de los departamentos competentes en materia de turismo, vivienda, ordenación del territorio, cambio climático, urbanismo, medio ambiente y consumo.

2. Se autoriza a la persona titular del departamento competente en materia de turismo para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en esta ley.

Quinta. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

En la sede del Parlamento, a 12 de noviembre de 2025. EL SECRETARIO PRIMERO, Mario Cabrera González.
V.º B.º DE LA PRESIDENTA, Astrid María Pérez Batista.



