



XI legislatura

Año 2026

**Parlamento
de Canarias**

Número 284

28 de julio

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

PROPOSICIONES DE LEY

EN TRÁMITE

11L/PPL-0014 Del GP Socialista Canario, de modificación de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias* y de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*

Página 1

PROPOSICIÓN DE LEY

EN TRÁMITE

11L/PPL-0014 Del GP Socialista Canario, de modificación de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias* y de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*

(Registro de entrada núm. 202610000007126, de 14/7/2026)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el 23 de julio de 2026, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

1. PROPOSICIONES DE LEY

1.1. Del GP Socialista Canario, de modificación de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias* y de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*

De conformidad con lo previsto en los artículos 139 y 140 del Reglamento de la Cámara, la Mesa acuerda:

Primero. Admitir a trámite la proposición de ley de referencia, RE núm. 202610000007126, de 14 de julio de 2026, a la que se acompaña exposición de motivos.

Segundo. Ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

Tercero. Remitir al Gobierno a los efectos previstos en el artículo 140.2, 3 y 4 del Reglamento.

Cuarto. Trasladar este acuerdo al autor de la iniciativa. Asimismo, se trasladará al Gobierno a los efectos señalados.

Este acuerdo se tendrá por comunicado, surtiendo efectos de notificación, desde su publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias*, según lo establecido en el acuerdo de la Mesa del Parlamento de Canarias, de 20 de julio de 2020.

En ejecución de dicho acuerdo y de conformidad con lo previsto 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 27 de julio de 2026. 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.

A LA PRESIDENCIA DEL PARLAMENTO

El Grupo Parlamentario Socialista Canario, de conformidad con lo previsto en los artículos 139 y siguientes del Reglamento del Parlamento de Canarias, mediante este escrito presenta proposición de ley de modificación de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias* y de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*.

En Canarias, a 14 de julio de 2026. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO, Sebastián Franquis Vera.

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA *LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS* Y DE LA *LEY 6/2025, DE 10 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS*

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. De expedientes sancionadores sobre el deber de atenerse al uso turístico de las viviendas

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Normas que se derogan

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA *LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS* Y DE LA *LEY 6/2025, DE 10 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El principio de unidad de explotación, en la actual formulación, no responde respetuosamente al marco jurídico en el que debe encajarse que es distinto al existente al momento de incorporarse al ordenamiento jurídico canario. Tal es así, que el Tribunal Supremo ha anunciado que ha admitido a trámite la situación jurídica de propietarios de viviendas en zonas turísticas al sentirse agraviado por la norma, por la que dictará sentencia para unificación de doctrina.

Este principio opera en una doble vertiente. La primera, un único operador por establecimiento. La segunda, un único operador para todas las fincas que forman un edificio o complejo. El primer aspecto no reviste ninguna dificultad. El segundo es una inagotable fuente de conflictos.

Es evidente que en la modalidad clásica hotelera la problemática no se da. Aparece en aquellos edificios o complejos divididos horizontalmente donde se solapan el principio de unidad de explotación con el concepto de establecimiento y con las normas urbanísticas municipales. La colisión del derecho privado, el derecho urbanístico y el derecho turístico se resuelve de forma distinta según se aborde la cuestión. Y a mayor abundamiento, distintas normas han venido a crear situaciones especiales como el de la situación legal de consolidación. La inconcreción jurídica es palmaria a la que se suma la coexistencia de regímenes jurídico-urbanísticos de distintos momentos temporales.

Unido a ello la trasposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, al derecho interno mediante diferentes disposiciones legales de carácter básico y ámbito general, como la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, la *Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, la *Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado*, que tiene por objeto hacer efectivo el principio de unidad de mercado en todo el territorio nacional mediante la libertad de establecimiento y libertad de circulación de operadores y la libre circulación de bienes y servicios, y la *Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre*, ha entrado en conflicto con la limitación que el principio impone. Limitación que es vista como una intromisión de la planificación económica en la libertad de prestación de servicios que no se justifica por razones imperiosas de interés general.

II

Hay una tradicional distinción en la actividad turística de alojamiento entre hotelera y extrahotelera. La primera se desarrolla en inmuebles que, de manera conjunta, prestan el servicio turístico. La segunda, desarrollada en edificios o complejos de apartamentos y *bungalows*, en régimen de división horizontal, se presta con irregularidad.

La realidad nos enseña que la actividad extrahotelera es poco resiliente a las crisis que periódicamente vive el sector. Y también enseña que la mayor problemática jurídica se encuentra precisamente en estas edificaciones.

La solución propuesta en la Ley 2/2013 se ha demostrado perniciosa y ha generado una importantísima inseguridad jurídica. Y aunque se achaque a la atomización de la propiedad el obstáculo principal, lo cierto es que es su principal activo.

La insistencia en la prohibición de la continuidad de los usos legales admitidos y existentes en una misma parcela, incurre en ilegalidad por infracción del principio de jerarquía normativa (artículo 9.3 y 97 de CE, artículo 128.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y artículo 7.2 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común) ya que excede su regulación reglamentaria del marco legal.

Debe superarse la artificial estrategia de cambiar o alterar el régimen jurídico que ostentan los propietarios para dar una solución distinta que es reforzada con el auge de una modalidad de arrendamiento especial. Y ello para que el servicio turístico en la modalidad extrahotelera pueda prestarse sin conflictividad.

Una novedad es que el título habilitante deba ser suscrito por todos los propietarios y por plazo lo que propicia la aparición de capital al proceso y la existencia de reglas de convivencia precisas en cuanto al uso, mantenimiento y conservación de las edificaciones.

La otra es la recuperación de la modalidad de conjunto que es la que opera cuando se explotan un número limitado de unidades inmobiliarias del mismo edificio o complejo. Modalidad que funciona sin problemas en otras comunidades autónomas y ajusta la estructura de negocio a la realidad jurídica e inmobiliaria.

III

Además, en lo que se refiere a la especialización del uso en las zonas turísticas, es imprescindible tener en cuenta la situación actual de la planta turística en Canarias, especialmente en áreas con una alta concentración de alojamiento turístico extrahotelero, que está generando tensiones entre los usos turísticos y residenciales provocado por un marco normativo propuesto desde un punto de vista exclusivamente economicista que no aporta soluciones ni recoge e impulsa la sostenibilidad social que deba buscar soluciones a problemas reales de la ciudadanía. La necesidad de especialización de usos en zonas turísticas, no ha tenido los resultados esperados, creando una realidad de difícil gestión. Este conflicto afecta gravemente tanto a la calidad del sector turístico como al déficit de vivienda residencial para la población local.

La emergencia habitacional en Canarias se ha visto agravada por la falta de medidas que regulen de manera eficiente el uso de inmuebles destinados a fines turísticos, provocando la escasez de viviendas para residencia habitual en zonas clave de alta demanda. La situación de incertidumbre jurídica generada por las actuales disposiciones normativas, afecta a la estabilidad de las familias y a la viabilidad de la reconversión de la oferta turística hacia un modelo más sostenible.

Por ello, la nueva ley incorpora soluciones jurídicas que permitan la adopción de medidas dirigidas a la evitación o paliación del déficit de vivienda para uso de residencia habitual en zonas turísticas. Cumpliendo así con una triple función, por un lado el respeto a la realidad física y jurídica que han ostentado sus legítimos propietarios, por otro dar respuesta a un problema de primer orden como es la crisis habitacional en Canarias, y también conseguir ciudades complejas del siglo XXI adaptadas a las necesidades de la población de cada uno de los municipios de Canarias.

IV

La situación de emergencia habitacional que vive Canarias es pública y notoria, habiendo adoptado el Gobierno de Canarias iniciativas legislativas en tal sentido, refrendadas por el Parlamento de Canarias, pero que necesariamente han de ir acompañadas de otras medidas complementarias, como por ejemplo las referidas a la problemática de los usos residenciales en zonas turísticas, que han de tener por objeto evitar que en el período transitorio en que alcanzan eficacia las medidas proyectadas no se agrave el problema del déficit de vivienda para residencia habitual en las citadas zonas turísticas, por lo cual ha de anticiparse necesariamente la aplicación de alguna medidas que en tal sentido.

En ese sentido, se 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 las viviendas donde las personas residen en los establecimientos turísticos.

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.

V

La errática interpretación administrativa del concepto de unidad de explotación que ha terminado por sancionar a personas que residen en sus viviendas en zonas turísticas han terminado teniendo el reproche judicial, al punto de que los juzgados del contencioso administrativo ha declarado nulas las sanciones a propietarios y propietarias de viviendas en zonas turísticas.

Esta cuestión manifiestamente injusta requiere de una especial atención. Para ello, en aplicación del artículo 26 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se tratan de abordar todas las etapas de los procedimientos sancionadores que estén en vigor, ya sea en fase de instrucción, de recurso en vía administrativa o contencioso administrativa, e incluso de aquellos en los que, existiendo resolución firme, la cuantía de la sanción no ha sido abonada.

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

El apartado 1 de la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los usos residenciales de las viviendas ya existentes en parcelas calificadas de uso turístico o uso mixto, establecidos en la ordenación urbanística en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación».

Artículo segundo. Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas

Se modifica el artículo 2 de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, mediante la adición de dos nuevos apartados, que serían el 20 y el 21, que quedan redactados en los siguientes términos:

«20. Establecimiento turístico de alojamiento: el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

21. Unidad alojativa: el inmueble que, dotado de los bienes muebles, proporciona hospedaje con habitualidad y por precio, dentro de un establecimiento turístico de alojamiento y siempre que se mantenga esta condición».

DISPOSICIÓN TRANSITORIA**Única. Expedientes sancionadores sobre el deber de atenerse al uso turístico de las viviendas**

1. A partir de la entrada en vigor de esta ley no se tramitarán procedimientos sancionadores a las personas propietarias de viviendas ubicadas en complejos, villas y *bungalows* cuyos suelos estén en situación de compatibilidad de usos y de los que el planeamiento no prohíba el uso de sus viviendas como primera o segunda residencia.

2. En los procedimientos iniciados en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme en vía administrativa respecto a las personas propietarias de viviendas ubicadas en complejos extrahoteleros, villas y *bungalows* cuyos suelos estén en situación de compatibilidad de usos y de los que el planeamiento no prohíba el uso de sus viviendas como primera o segunda residencia, se procederá por la Administración competente a aprobar resolución poniendo fin al procedimiento sin imposición de sanciones.

3. Los procedimientos iniciados en los que no hubiera recaído resolución firme en vía contencioso administrativa respecto de resolución sancionadora a las personas propietarias de viviendas ubicadas en complejos extrahoteleros, villas y *bungalows* cuyos suelos estén en situación legal de consolidación o en situación de compatibilidad de usos y de los que el planeamiento no prohíba el uso de sus viviendas como primera o segunda residencia, la Administración competente dictará resolución administrativa reconociendo las pretensiones de las personas sancionadas en vía administrativa y lo pondrá en conocimiento del órgano judicial que esté conociendo del asunto.

4. En los procedimientos en los que, habiendo recaído resolución firme sancionadora respecto a las personas propietarias de viviendas ubicadas en complejos extrahoteleros, villas y *bungalows* cuyos suelos están en situación legal de consolidación o en situación de compatibilidad de usos y de los que el planeamiento no prohíba el uso de sus viviendas como primera o segunda residencia, y estas no hubieran efectuado el pago de la sanción, bien por encontrarse en periodo voluntario o ejecutivo, bien por haberseles reconocido el fraccionamiento o el aplazamiento del mismo, la Administración competente dictará resolución dando por extinguida la obligación del pago por las cantidades adeudadas por este concepto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única**

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a la presente ley, de igual o inferior rango y expresamente el Decreto ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, el apartado 1 del artículo 26. Declaración de incumplimiento, del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, y la disposición transitoria sexta de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

DISPOSICIÓN FINAL**Única. Entrada en vigor**

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



Parlamento de Canarias