

RESUMEN (28)

TURISMO – Vivienda de Uso Turístico (VUT). Canarias

Se ha recibido en la Secretaría para la Unidad de Mercado (SECUM) información, en el marco del artículo 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM), relativa a la existencia de barreras regulatorias contrarias a la unidad de mercado en la actividad de alojamiento turístico mediante viviendas vacacionales en Canarias. Según el escrito, los Ayuntamientos canarios están dictando resoluciones que vulneran los principios de proporcionalidad y de simplificación de cargas de la LGUM (arts. 5 y 7), al exigir varios títulos habilitantes ante distintas administraciones (CCAA y Ayuntamientos) para el ejercicio de una misma actividad, en contra del principio de ventanilla única (art. 18 Ley 17/2009) y de la exigencia de un único medio de intervención (art. 17.4 LGUM), lo que incrementa de forma injustificada las cargas administrativas de los operadores.

Este problema se agrava con la nueva Ley 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, que mantiene la declaración responsable ante el cabildo insular como título habilitante, pero exige a quienes ya venían ejerciendo la actividad presentar una nueva declaración responsable de "uso turístico consolidado", acompañada de documentación no definida. Además, varios Ayuntamientos están obligando al cese de la actividad por falta de comunicación previa de actividad clasificada, y también exigen una comunicación previa de cambio de uso urbanístico no contemplada en la normativa aplicable. Según el interesado, la Ley 6/2025 solo exige que el planeamiento habilite expresamente el uso turístico como compatible con el residencial.

Esta Secretaría considera que la exigencia de una declaración responsable ante el Cabildo no es una novedad (ya existía en el Decreto 113/2015) y que su régimen actual, incluidos los plazos de habilitación, y es proporcionado por responder a razones de interés general, precisando además que la Disposición Transitoria Primera solo ofrece una opción voluntaria de consolidación turística, no una obligación nueva. Respecto a la comunicación previa de actividad clasificada, señala que la propia Ley 6/2025 exime expresamente de ella a las viviendas vacacionales, al quedar sujetas a un control equivalente mediante la declaración responsable. En cuanto a la comunicación previa de cambio de uso urbanístico, la considera conforme a la LGUM al recaer sobre un objeto distinto y constituir el medio de intervención menos restrictivo posible.

A lo largo de este procedimiento, remitido el caso a la autoridad competente a través del punto de contacto, rechaza los argumentos del interesado por considerar que parten de una interpretación parcial de la normativa y no tienen en cuenta los cambios introducidos por la Ley 6/2025: en cuanto a la declaración responsable, señala que la interesada erra al equipararla con la del régimen anterior, ya derogado expresamente (Decreto 113/2015), y respecto a la comunicación previa de actividades clasificadas, sostiene que no es una novedad ni una carga sobrevenida, pues ya era obligatoria bajo el régimen anterior, concluyendo así que no concurren motivos para apreciar que la Ley 6/2025 vulnere la Ley 20/2013 de Garantía de la Unidad de Mercado.

Informe final

28/26018

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 17 de junio de 2026 ha tenido entrada en la Secretaría para la Unidad de Mercado una reclamación de (...) en el marco del procedimiento del artículo 28 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM), informando sobre **la existencia de barreras regulatorias en actividad económica de prestación de servicios de alojamiento turístico mediante viviendas vacacionales.**

En concreto, el interesado informa de que los Ayuntamientos canarios están adoptando resoluciones administrativas que suponen obstáculos o barreras contrarias a la unidad de mercado que vulneran los principios de proporcionalidad (artículo 5 LGUM y artículos. 5 e. y 9 Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) y de simplificación de cargas (artículo 7 LGUM). Estos obstáculos o barreras contrarias a la LGUM se concentran, fundamentalmente, en la necesidad de ostentar varios títulos administrativos habilitantes (ante distintas administraciones - CCAA y Ayuntamientos- vulnerando el artículo 18 Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre la Ventanilla Única) para iniciar el ejercicio de la misma actividad de explotación de vivienda vacacional, así como la exigencia de un único medio de intervención (artículo 17.4 LGUM). De esta manera, se incrementan innecesaria e injustificadamente las cargas administrativas que han de soportar los operadores.

Indican que con la reciente Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas:

- a) Se mantiene la exigencia de declaración responsable para el inicio de actividad ante el cabildo insular (art.7), que ya estaba prevista anteriormente.
- b) Se requiere, sin embargo, a los que ya vienen ejerciendo una actividad por haber presentado Declaración Responsable y estar inscritos en el Registro, la presentación de una nueva declaración responsable de uso turístico consolidado, acompañada de la declaración responsable y de una serie de documentos que no están definidos con claridad.

Según relata, los Ayuntamientos están obligando al cese de la actividad de vivienda vacacional por no contar con comunicación previa de actividad clasificada además de la declaración responsable que es el único título exigido por la normativa específica aplicable.

El interesado expone en su escrito que en varias resoluciones de Ayuntamientos se requiere, además de la declaración responsable y la comunicación previa de actividades clasificadas, una comunicación previa de cambio de uso urbanístico que no está prevista por la normativa aplicable: Con anterioridad a la Ley 6/2025, ni la legislación ni el planeamiento urbanísticos asignaron a las viviendas otro uso que el residencial, que constituía la premisa para la habilitación del uso de viviendas por la legislación urbanística.

A su juicio, la Ley 6/2025, de 10 de diciembre exige *pro futuro* que el planeamiento deberá habilitar expresamente el uso turístico o vacacional como compatible con el uso residencial (artículo 3).

Adjuntan en la reclamación:

- Resolución Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (ref. 4934/2025).
- Un informe de una Catedrática de Derecho: “Informe sobre las cuestiones planteadas (...) en relación con la Ley 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Canarias”.

2. MARCO NORMATIVO SECTORIAL DE POSIBLE APLICACIÓN

2.1 Normativa estatal

En virtud del artículo **148.1. 18ª de la Constitución Española**, las Comunidades Autónomas tienen competencia para la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

No obstante, diversas normas de ámbito estatal son relevantes para el análisis del proyecto normativo objeto de este informe. En concreto:

- **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.**

El **Artículo 6**, los detalles de convivencia y de utilización de los servicios y cosas comunes, declarando que, *“dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración”*. Además, el **Artículo séptimo** determina que a los propietarios u ocupantes de los pisos o locales no les está permitido desarrollar en el inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. En este sentido, el **Artículo diecisiete (apartado 12)**, establece las reglas a las que se deben sujetar los acuerdos de la Junta de propietarios.

- **Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local**

Artículo 25.2

El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:
a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

Por tanto, los municipios pueden incidir sobre esta actividad económica a través de los planes urbanísticos que determinan las zonas urbanizables, sus usos, edificabilidad, etc.

- **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

El Artículo 5 e) excluye de su ámbito de aplicación los arrendamientos que consistan en “*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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.*” Por tanto, desde que la **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas** introdujo este precepto, las Comunidades Autónomas han regulado el alquiler de este tipo de vivienda mediante normativa sectorial propia de ámbito turístico.

- **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015.**

Establece las bases generales en España sobre cómo debe usarse y transformarse el suelo, cuáles son los derechos y deberes de los propietarios, y cómo se planifican las ciudades, promoviendo un desarrollo urbano sostenible, la rehabilitación y regeneración de los espacios urbanos existentes, la protección del medio ambiente y los criterios para la valoración del suelo y los inmuebles.

- **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.**

Tiene por objeto regular las condiciones básicas que garantizan el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, incluyendo el deber de destinarla al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico y por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.**

Artículo 5.e

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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

2.2 Normativa autonómica

- **Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (en la redacción dada por la Ley 5/1999, de 15 marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias)**

Artículo 31. Definiciones

1. A los efectos de esta Ley ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio.

2. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

Artículo 32. Clasificación

1. Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades: a) Hotelera. b) Extrahotelera.

2. Todo alojamiento turístico exhibirá las placas identificativas correspondientes a su modalidad y categoría.

3. Reglamentariamente se determinará por el Gobierno de Canarias qué tipo de establecimientos deben entenderse comprendidos dentro de cada una de las modalidades señaladas en el apartado 1 de este artículo. (...)

Artículo 38. Principio de unidad de explotación

1. La explotación turística de los establecimientos alojativos, en sus distintas modalidades, deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación.

2. A los efectos de esta Ley, se entiende por unidad de explotación el sometimiento a una única empresa de la actividad de explotación turística alojativa en cada uno de los establecimientos, conjunto unitario de 4 construcciones, edificios o parte homogénea de los mismos, cuyas unidades alojativas habrán de estar destinadas en su totalidad a la actividad turística a la que quedan vinculadas, procediendo la constancia registral de esta vinculación en los casos y términos previstos en la legislación específica sobre la materia.

3. A los efectos previstos en el presente artículo, la explotación turística comprende el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA. Aplicación del principio de unidad de explotación

1. Los establecimientos alojativos que a la entrada en vigor de esta ley estuvieran autorizados para el ejercicio de la actividad turística y aquellos, que habiendo solicitado autorización no hayan obtenido resolución expresa en el plazo fijado normativamente para ello estarán sujetos al principio de unidad de explotación, con las siguientes especialidades:

a) Deberán estar destinadas a la explotación turística más del 50% de las unidades alojativas del inmueble de que se trate.

b) El título habilitante otorgado por los propietarios a la empresa explotadora contendrá una delegación expresa a favor de aquélla para la adopción de las decisiones y medidas que afecten a la administración, gestión y uso de las zonas e instalaciones comunes.

2. Los establecimientos referidos en el apartado anterior, dispondrán del plazo de un año para cumplimentar el principio de unidad de explotación en los términos expresados. A estos efectos, en aquellos establecimientos en los que concurrieren en la explotación turística dos o más empresas, de no alcanzar éstas un acuerdo para hacer efectiva la unidad de explotación, sólo será considerada, en su caso, como empresa explotadora aquella que tuviera a su cargo más del 50% de las unidades alojativas del inmueble destinadas a la actividad turística alojativa.

3. La aplicación de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 44 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias a los inmuebles a que se refiere el apartado 1 de esta disposición, se extenderá igualmente a los elementos comunes del mismo.

(...)

5. El incumplimiento o imposibilidad de la adaptación establecida en los apartados anteriores, supone la aplicación de las consecuencias previstas en el artículo 42 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **Ley 7/2011 de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.**

Regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias el régimen jurídico y los instrumentos de intervención administrativa aplicables a las actividades clasificadas y a los espectáculos públicos, estableciendo los distintos mecanismos de control previo (licencia, autorización, comunicación previa y declaración responsable), así como las condiciones técnicas, de seguridad, salubridad y protección ambiental exigibles para la implantación y ejercicio de las actividades, en coordinación con la normativa sectorial y las competencias municipales.

Artículo 28. De la comunicación previa al inicio de la actividad.

La puesta en marcha de actividades clasificadas requerirá la presentación de declaración responsable por el promotor ante la Administración competente adjuntando la certificación técnica, visada por el colegio profesional correspondiente en caso de actividades calificadas como insalubres o peligrosas, acreditativa de la conclusión de las obras y de su adecuación a las condiciones establecidas en la licencia de instalación.

- **Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.**

Tiene por objeto establecer un régimen jurídico específico para las viviendas destinadas al uso turístico, subordinando su implantación a los principios de desarrollo territorial y

urbano sostenible y a la preservación de la función residencial de la vivienda. La norma configura el uso turístico como un uso diferenciado del residencial, sujeto a la compatibilidad con el planeamiento urbanístico y al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, incorporando mecanismos dirigidos a evitar la reducción del parque de vivienda habitual y a garantizar un equilibrio entre la actividad turística y el acceso a 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.

(...)

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.

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.

Disposición transitoria 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(...).

Disposición transitoria 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.

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 opondan a lo dispuesto en esta ley y, en concreto, los artículos 12.2 y 13 del mismo*¹.

- **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.**

Artículo 1.- Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto establecer la relación de actividades clasificadas atendiendo a la concurrencia en las mismas de las características referenciadas en el artículo 2.1.a) de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, así como la determinación de cuales de ellas se encuentran sujetas al régimen de autorización administrativa previa.

Artículo 2.- De las actividades clasificadas.

Tendrán la consideración de actividades clasificadas a los efectos previstos en el artículo 2.1.a) y 4 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, las que se relacionan en el apartado número 1 del nomenclátor que figura en el anexo del presente Decreto.

Artículo 3.- De las actividades clasificadas sujetas al régimen de autorización administrativa previa.

¹ Se derogan las siguientes disposiciones del **Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

Artículo 12. Régimen de explotación

(...)

3. El inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional requerirá la presentación de declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda vacacional por los usuarios, si la contratación no se hubiese realizado por escrito con anterioridad, será preceptivo que ambas partes firmen un documento en el que, como mínimo, se han de recoger las condiciones extractadas del contrato, con indicación de los horarios, número máximo de personas que pueden ocupar la vivienda y los precios a cobrar por el servicio de alojamiento, con el IGIC incluido. Este documento estará redactado al menos, en castellano y en inglés.

Artículo 13. Declaración responsable de inicio de la actividad

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional, los titulares de la misma o en su caso la personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberá formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente Reglamento, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

2. La declaración responsable de inicio de la actividad deberá contener como mínimo, la información que se incluye en el anexo 2 y se acompañará de las declaraciones responsables contenidas en el anexo 3. (...)

3. Una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, el Cabildo Insular inscribirá de oficio en un plazo máximo de quince días hábiles, la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora y entregará a la persona titular o en su caso, a la explotadora de la vivienda, que haya formulado la declaración, las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador de las mismas y el libro de inspección.

Por concurrir en ellas las circunstancias previstas en el artículo 5.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias resulta exigible la obtención previa de autorización para la instalación, traslado y modificación sustancial de los establecimientos que sirven de soporte al ejercicio de actividades clasificadas, en los supuestos expresamente señalados en el apartado 2 del anexo del presente Decreto.

3. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA PARA LA UNIDAD DE MERCADO

1) Inclusión de la actividad de en el ámbito de la LGUM.

El apartado b) del Anexo de la LGUM define las actividades económicas como:

b) Actividad económica: cualquier actividad de carácter empresarial o profesional que suponga la ordenación por cuenta propia de los medios de producción, de los recursos humanos, o ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o en la prestación de servicios. No se incluyen dentro de este concepto las actividades relativas a la reserva o al ejercicio de potestades públicas, jurisdiccionales o administrativas ni la regulación de las relaciones laborales por cuenta ajena o asalariadas.

La actividad de prestación de servicios de alojamiento turístico mediante viviendas vacacionales constituye una actividad económica y como tal está incluida en el ámbito de aplicación de la LGUM, cuyo artículo 2 establece:

- 1. Esta ley será de aplicación al acceso a actividades económicas que se prestan en condiciones de mercado y su ejercicio por parte de operadores legalmente establecidos en cualquier lugar del territorio nacional.*
- 2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de esta ley las materias del ámbito tributario.*

2) Análisis de la reclamación a la luz de los principios de la LGUM.

El objeto de este informe es analizar si las exigencias de los Ayuntamientos canarios a las viviendas de uso turístico cumplen con los principios establecidos en la LGUM.

Se incorpora en la reclamación para su análisis tanto la respuesta del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a una comunicación previa de instalación e inicio de actividad clasificada que fue resuelta sin dejar efecto, así como el informe de una catedrática de Derecho sobre la Ley 6/2025, de 10 de diciembre. Ambos documentos se aportan a título de ejemplo, y dado que esta problemática resultaría aplicable a diversos municipios, cada uno con sus propias circunscripciones y regulaciones específicas, como contempla la información presentada no es posible realizar un análisis y estudio pormenorizado de cada caso particular. Por este motivo, este informe únicamente va a realizar el análisis de los obstáculos objeto de información que resultan de la normativa aplicable.

La LGUM establece en su **artículo 9**² que todas las autoridades competentes deben velar, en las actuaciones administrativas, disposiciones y medios de intervención adoptados en su ámbito de actuación, por la observancia de los principios de garantía de las libertades de los operadores económicos.

De entre estos principios se requiere analizar los de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes (recogidos en su **artículo 5**³), que exige que los límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio se motiven en la necesaria salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio⁴, y que sean proporcionados a la razón invocada, no existiendo otro medio menos restrictivo o menos distorsionador de la actividad económica.

Esta Secretaría ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones sobre expedientes relativos a viviendas de uso turístico⁵ considerando que los requisitos al ejercicio de esta

² **Artículo 9.** Garantía de las libertades de los operadores económicos.

1. *Todas las autoridades competentes velarán, en las actuaciones administrativas, disposiciones y medios de intervención adoptados en su ámbito de actuación, por la observancia de los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad de sus actuaciones, eficacia en todo el territorio nacional de las mismas, simplificación de cargas y transparencia.*

2. *En particular, garantizarán que las siguientes disposiciones y actos cumplen los principios citados en el apartado anterior:*

a) *Las disposiciones de carácter general que regulen una determinada actividad económica o incidan en ella.*

b) *Las autorizaciones, licencias y concesiones administrativas, así como los requisitos para su otorgamiento, los exigibles para el ejercicio de las actividades económicas, para la producción o distribución de bienes o para la prestación de servicios y aquellas materias que versen sobre el ejercicio de la potestad sancionadora o autorizadora en materia económica.*

c) *La documentación relativa a los contratos públicos, incluidos los pliegos y cláusulas de los contratos públicos.*

d) *Los actos dictados en aplicación de las disposiciones, requisitos y condiciones mencionados en las letras anteriores, así como los procedimientos asociados a los mismos.*

e) *Los estándares de calidad emanados de normas o consejos reguladores, así como los actos que acrediten el cumplimiento de estos estándares de calidad.*

f) *Cualesquiera otros actos, resoluciones y procedimientos administrativos que afecten a los operadores económicos.”*

³ **Artículo 5.** Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes.

1. *Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.*

2. *Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.”*

⁴ **Artículo 3.** Definiciones

A los efectos de esta Ley se entenderá por:

(...)

11. *«Razón imperiosa de interés general»: razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.”*

⁵ [28-0301 HOSTELERÍA - Vivienda de uso turístico. Cataluña](#)

actividad económica podrán considerarse acordes con el principio de necesidad y proporcionalidad, en la medida en que estén vinculados con la salvaguarda de una razón imperiosa de interés general de las establecidas en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, y sirvan al objetivo pretendido restringiendo o distorsionando lo menos posible la actividad económica.

En primer lugar, se debe mencionar que las actuaciones objeto de esta información parten de la premisa de que el régimen jurídico aplicable a las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en las Islas Canarias fue modificado por la Ley 6/2025 de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas. La Ley expone claramente las motivaciones que dar lugar a la regulación. La proliferación de viviendas de uso turístico o vacacionales en Canarias conlleva a una disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual y tiene gran impacto en los precios y alquileres. Como se declara en la Ley el objetivo final es la sostenibilidad de la actividad turística.

Centrando el análisis del expediente, la aprobación de la Ley a juicio del interesado ha incorporado tres procedimientos para el ejercicio de la actividad económica que no existían previamente y que se analizan a continuación:

Declaración responsable de actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas

La declaración responsable turística presentada ante el Cabildo constituye el título sectorial propio para el inicio de la actividad de vivienda vacacional. El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, configuró expresamente el régimen de las viviendas vacacionales en Canarias sobre la base de la declaración responsable de inicio de actividad, y la propia Administración turística autonómica mantiene dicho procedimiento como cauce ordinario para iniciar la actividad y obtener la inscripción correspondiente en el Registro General Turístico.

La necesidad de este régimen desde el punto de vista de la LGUM estaría amparada en razones imperiosas de interés general como la protección del entorno urbano y el medio ambiente, además de objetivos de política social vinculados a las políticas de vivienda. Conviene además traer a colación que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su Sentencia de 22 de septiembre de 2020⁶ (asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18)

[26.0211 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Segovia](#)

[26.0207 HOSTELERÍA – Vivienda turística Canarias](#)

[26.0194 HOSTELERÍA- Alojamientos Turísticos Alboraya](#)

[26.0193 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Madrid](#)

[28.0137 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Bilbao](#)

[28.0136 HOSTELERÍA – Alojamientos Turísticos Barcelona](#)

⁶ Concretamente, en el apartado 3) de su Fallo señaló que “una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, 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”.

declaró compatible con el Derecho de la Unión el sometimiento de determinadas viviendas de uso turístico a un régimen de autorización previa cuando ello resulte necesario para la protección de una razón imperiosa de interés general.

Por su parte, el régimen de intervención descrito replicado en la nueva Ley 6/2025, de 10 de diciembre, concretando el contenido mínimo de la declaración responsable y completando la documentación a acompañar, se considera igualmente amparado por la LGUM. Los límites temporales adicionales impuestos, es decir, la habilitación 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 se podrían justificar en 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, y la necesidad de evaluar periódicamente las repercusiones que la planificación urbanística y la normativa aplicable han tenido sobre la expansión de esta actividad económica y sus consecuencias respecto del objetivo de la sostenibilidad integral de la actividad turística en el territorio del archipiélago canario. Por lo tanto, estarían justificados igualmente en la protección del entorno urbano y el medio ambiente y objetivos de la política social de vivienda y constituyen un elemento que compatibiliza el ejercicio de la actividad con la proporcionalidad de la medida.

Dicho lo anterior, conviene señalar asimismo las particularidades de la situación jurídica entre aquellas viviendas que ya ejercían la actividad antes de la entrada en vigor de norma y las que se incorporarían a la actividad con posterioridad sometidas al régimen anteriormente expuesto.

Las primeras estarían bajo el marco de la Disposición Transitoria Primera y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre. En particular, el contenido de la Disposición Transitoria Primera configura un régimen destinado exclusivamente a aquellos propietarios que ya sean titulares de una declaración responsable habilitante de vivienda vacacional conforme a la normativa anterior. En estos supuestos, la ley establece que dichos titulares "podrán optar" por la presentación de una declaración responsable de uso turístico consolidado dentro del plazo de cinco años desde la entrada en vigor de la norma. Según relata la ley en su exposición de motivos se permite que la persona propietaria elija entre el uso residencial y el uso turístico, especializando su edificación en uno o en otro uso, lo que se califica como imprescindible para la aplicación práctica del principio de especialización de usos y para depurar la situación urbanística de las diferentes edificaciones.

La propia exposición de motivos señala que no necesitan regulación alguna los supuestos referidos a viviendas cuya explotación turística venga avalada por los nuevos instrumentos de ordenación urbanística y que el régimen de la Disposición Transitoria Primera se constriñe a aquellas viviendas no amparadas por el ordenamiento. No parece, por tanto, ajustado sostener que la Disposición Transitoria Primera "requiera" la presentación de una nueva declaración responsable para las viviendas ya existentes. Más

bien establece una posibilidad de adhesión a un régimen jurídico de consolidación turística, es decir un régimen distinto del previsto en la legislación urbanística.

En cualquier caso, la Ley motiva el cambio de régimen en una razón imperiosa de interés general derivada de un cambio de circunstancias consecuencia del 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. Por este motivo, se considera que la medida es necesaria desde el puesto de vista del artículo 5 de la LGUM y la configuración de los regímenes transitorios y los plazos de regularización correspondientes parecen responder a un juicio de proporcionalidad al tratarse de una regulación menos restrictiva que la revocación inmediata de los títulos habilitantes de viviendas no amparadas en la normativa urbanística.

Comunicación previa de actividad clasificada

En relación con la solicitud de la comunicación previa de actividad clasificada el análisis no debe centrarse exclusivamente en la existencia formal de distintos procedimientos administrativos, sino en determinar si estos responden a finalidades materialmente diferenciadas o si, por el contrario, verifican extremos sustancialmente coincidentes. En este sentido, el artículo 17.4 LGUM⁷ establece que las autoridades competentes deben velar por minimizar las cargas administrativas soportadas por los operadores económicos y, una vez justificada la necesidad de la intervención, optar por un único medio de control.

Cabe recordar que el artículo 6 de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, establece que el uso turístico de hospedaje en viviendas exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y las normas sectoriales que le sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas. Ello incluye 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. Sin embargo, la Ley prescribe que las viviendas de uso turístico están exentas 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.

⁷ **Artículo 17. Instrumentación del principio de necesidad y proporcionalidad.**

(...)⁴. Las autoridades competentes velarán por minimizar las cargas administrativas soportadas por los operadores económicos, de manera que, una vez aplicado el principio de necesidad y proporcionalidad de acuerdo con los apartados anteriores, elegirán un único medio de intervención, bien sea la presentación de una comunicación, de una declaración responsable o la solicitud de una autorización.

En relación con lo anterior, y sobre el cumplimiento del artículo 5 de la LGUM relativo al principio de necesidad y proporcionalidad y el artículo 7 de la LGUM relativo al principio de simplificación de cargas⁸ debe igualmente procurarse que la concurrencia de varias autoridades competentes en una misma materia no se traduzca en mayores cargas administrativas para el operador económico que las que resultarían de la intervención de una única Administración. Desde esta perspectiva, cuando distintas administraciones intervienen sobre una misma actividad económica, resulta especialmente relevante procurar que los mecanismos de control se articulen de forma coordinada, evitando requerimientos sucesivos o reiterados respecto de extremos ya declarados o acreditados ante otra autoridad competente.

Comunicación previa de cambio de uso

El planeamiento urbanístico define expresamente el uso turístico y podría darse el caso de que, este uso fuera incompatible con el uso residencial en la zona correspondiente o bien compatible con aquel. Así, la aptitud jurídica del inmueble para soportar el uso turístico, competencia exclusiva municipal, es distinta de la que cubre la declaración responsable turística, tramitada ante el Cabildo.

En relación con el artículo 5, 7 y 17.4 de la LGUM no parece existir una misma actividad sometida a dos medios de intervención que protejan la misma razón imperiosa de interés general, ni se exige acreditar de nuevo algo ya acreditado ante otra autoridad. Debe tenerse en cuenta, además el propio instrumento exigido: no una autorización ni una licencia de cambio de uso, sino una comunicación previa de cambio de uso, esto es, el medio de intervención menos restrictivo disponible para hacer valer la clasificación urbanística aplicable.

En consecuencia, siendo el uso turístico distinto del residencial conforme al planeamiento aplicable, la comunicación urbanística de cambio de uso resultaría acorde a la LGUM al recaer sobre un objeto en principio no cubierto por ningún otro título habilitante. Esta intervención sería necesaria, al estar amparada en razones imperiosas de interés general que se predicen de la planificación urbanística como la protección del entorno urbano y del medio ambiente y sería igualmente proporcionada (al articularse mediante el medio de intervención menos restrictivo posible).

4. CONCLUSIONES ADICIONALES – SOLUCIÓN PLANTEADA

La regulación de la actividad de prestación de servicios de alojamiento turístico mediante viviendas vacacionales y cualquier requisito que impongan las autoridades competentes para el ejercicio de esta deben ser conformes a los principios establecidos en LGUM.

A lo largo de este procedimiento, remitido el caso a la autoridad competente a través del punto de contacto, ésta ha señalado que considera que las alegaciones formuladas por

⁸ **Artículo 7. Principio de simplificación de cargas.**

La intervención de las distintas autoridades competentes garantizará que no genera un exceso de regulación o duplicidades y que la concurrencia de varias autoridades en un procedimiento no implica mayores cargas administrativas para el operador que las que se generarían con la intervención de una única autoridad.

la interesada *“parten de premisas jurídicas que no se corresponden con el régimen actualmente vigente, al fundamentarse en una interpretación parcial de la normativa aplicable y prescindir de las modificaciones introducidas por la Ley 6/2025, de 10 de diciembre”*.

En relación con la declaración responsable, explica que la interesada incurre en un error al equiparar la declaración responsable actualmente vigente con la prevista en el régimen anterior, al mismo tiempo que la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, deroga expresamente el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

Por lo que respecta a la exigencia de comunicación previa en materia de actividades clasificadas, defienden que no se trata de una novedad ni de una carga añadida de forma sobrevenida. Dicha exigencia venía siendo obligatoria desde hace años, que ya bajo el régimen anterior había establecido que la actividad de vivienda vacacional no quedaba exenta de este instrumento de intervención administrativa.

En consecuencia, la autoridad competente *“considera que no concurren los motivos invocados por la entidad reclamante para apreciar una vulneración de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, por parte de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas”*.

Madrid, 30 julio de 2026

LA SECRETARÍA PARA LA UNIDAD DE MERCADO