Montero
Aramburu &
Gómez–Villares
Atencia

Nueva Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas de Canarias

El pasado viernes, 12 de diciembre de 2025, se ha publicado en el Boletín Oficial de Canarias la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*, con entrada en vigor al día siguiente. Se trata de un texto legal que persigue ordenar y equilibrar el crecimiento de la oferta turística de viviendas, mediante su planificación urbanística, para garantizar un uso más sostenible, responsable y compatible con la vida residencial en Canarias.

Con el fin de cumplir este objetivo, la nueva norma otorga un plazo de cinco años desde su entrada en vigor a todos los ayuntamientos de Canarias para modificar sus instrumentos de ordenación urbanística, de tal forma que prevean expresamente, en su caso, la habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas, con las limitaciones contenidas en ella. Se configura a modo de condición, lo que implicará la imposibilidad de registrar nuevas viviendas vacacionales hasta tanto los ayuntamientos planifiquen urbanísticamente este uso o transcurra el citado periodo de cinco años.

Con esta medida, así como con los límites cuantitativos, urbanísticos, territoriales y ambientales que fija la ley, se reconoce la implantación de este uso turístico, si bien respetando el destino residencial propio de las viviendas.

1. <u>Implicaciones de esta nueva ley</u>

- **El uso turístico o vacacional de la vivienda debe estar expresamente previsto en la ordenación urbanística.**

  El uso turístico o vacacional de la vivienda solo es admisible y compatible con el uso residencial y/o de vivienda cuando lo permita expresamente el planeamiento urbanístico, estableciendo su ordenación pormenorizada.

Esta previsión de la nueva norma viene a disipar una de las principales controversias suscitadas con el régimen anterior, que provocaba interpretaciones dispares ante la omisión generalizada por parte del planeamiento municipal del fenómeno de la comercialización turística de viviendas.

- **Al menos el 90% u 80% de viviendas deberán destinarse a uso residencial.**

La habilitación del uso turístico de viviendas deberá reservar, como mínimo, el 90% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística y/o el número de viviendas existentes o previstas con destino exclusivo para el uso residencial, siendo este porcentaje de 80%, como mínimo, en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro. Se podrán alterar estos porcentajes de reserva por los ayuntamientos siempre que la decisión esté justificada y acreditada mediante un estudio de capacidad de carga.

Asimismo, esta nueva normativa determina algunos supuestos en los que la ordenación urbanística no podrá, en ningún caso, habilitar el uso turístico de viviendas. Por ejemplo, los instrumentos de planeamiento no podrán, entre otros, permitir concentraciones territoriales del uso de hospedaje en viviendas, habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas de asentamientos agrícolas o en espacios naturales protegidos o integrados en la Red Natura 2000, o en determinadas categorías de suelo rústico. Tampoco será admisible respecto de cualquier vivienda sometida a un régimen de protección pública, régimen de protección oficial o precio tasado en los últimos diez años o en los casos de infraviviendas, definidas como aquellas que no reúnen las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable.

- **Determinaciones de ordenación de directa aplicación.**

En aquellos instrumentos de ordenación en los que se habilite el uso de hospedaje como admisible del suelo de uso residencial o de viviendas existentes de forma expresa, como regla general las viviendas residenciales que se pretendan habilitar para la comercialización de estancias turísticas deberán

tener una antigüedad mínima de diez años y de cinco para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y para los municipios del reto demográfico.

En los casos en los que por la Administración competente se declaren zonas de mercado residencial tensionado, esta declaración suspenderá de forma automática la habilitación urbanística y turística de la explotación comercial de nuevas viviendas durante la vigencia de tal declaración.

En cuanto a la explotación turística de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, no se podrán autorizar si así lo impide el título constitutivo, los estatutos de la comunidad de propietarios o un acuerdo de la junta de propietarios, en el sentido de que determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual. Tampoco podrá autorizarse en edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal si del título constitutivo, los estatutos de la comunidad de propietarios, la licencia urbanística, la autorización previa o de apertura turística o cualquier otro título habilitante del uso se configuró dicho hospedaje como establecimientos turístico sujeto a la normativa turística: se trata de una previsión referida a los establecimientos turísticos extrahoteleros, en sintonía con el resto del ordenamiento turístico autonómico, aclarando que estos elementos divididos en propiedad horizontal son unidades alojativas y no viviendas. Expresamente autoriza que estos extremos puedan ser acreditados por certificaciones del Registro de la Propiedad.

- **Determinación de aplicación subsidiaria en defecto de especificaciones expresas de los instrumentos de ordenación urbanística.**

La habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas quedará sometido a las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario previstas en la norma cuando los ayuntamientos, en el plazo conferido de cinco años desde la fecha de entrada en vigor de la ley, no hubieran aprobado definitivamente las correspondientes modificaciones o adaptaciones de los instrumentos de ordenación de su competencia.

Como determinaciones de carácter subsidiario más destacadas cabe mencionar (i) las que permiten el uso de hospedaje turístico en vivienda unifamiliar aislada, (ii) las que establecen un límite porcentual del 10% o 20% en El Hierro, La Gomera y La Palma de los habitantes de cada núcleo de población, (iii) las que impiden concentraciones del uso de hospedaje en viviendas; (iv) las que delimitan la densidad máxima de viviendas de uso turístico en asentamientos rurales y (v) las que prohíben la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en asentamientos agrícolas.

- **Imposibilidad de inscribir nuevas viviendas vacacionales hasta transcurrido el plazo de cinco años previsto para modificar los instrumentos de ordenación.**

  No podrán presentarse nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de vivienda vacacional hasta que se adapten los instrumentos de ordenación municipales o hasta que transcurra el plazo de cinco años otorgado a los ayuntamientos para acomodar los instrumentos de ordenación y regular expresamente en qué parte del suelo residencial se permite el uso turístico. En caso de que los ayuntamientos no hayan modificado la ordenación urbanística en dicho plazo, se aplicarán las determinaciones de carácter subsidiario comentadas con anterioridad.

- **Uso turístico de vivienda como actividad clasificada.**

  Confirmando el uso turístico de vivienda como actividad clasificada -extremo que ha generado controversias de toda índole con el régimen anterior-, se exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas tanto en la normativa turística como en la sectorial de actividades clasificadas, velando por que se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad y, en general, de actividades clasificadas.

- **Límite temporal de las declaraciones responsables.**

  Como cambio sustancial del nuevo régimen, se introduce un límite temporal de vigencia de cinco años para las declaraciones responsables, con la posibilidad de prórroga por periodos del mismo plazo.

  La continuación de la explotación turística de la vivienda habrá de solicitarse durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, pues, de lo contrario, la vivienda pasará a situación de baja definitiva, debiendo dictarse por el cabildo correspondiente resolución en tal sentido.

  Lo anterior supone un régimen de habilitación temporal con carácter revisable cada cinco años. De modo que la actividad queda supeditada a cumplir la normativa que eventualmente se haya desarrollado y le resulte de aplicación.

- **Refuerzo de las potestades administrativas de comprobación, inspección y de control a la entrada en vigor de la nueva ley.**

  Con el fin de comprobar las viviendas vacacionales que a la entrada en vigor se encuentran debidamente habilitadas, esta nueva ley contempla, en su disposición adicional segunda, la elaboración de un plan de control y comprobación por parte de los ayuntamientos y los cabildos insulares tanto en materia de actividades clasificadas como respecto a las declaraciones responsables presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley. Estos planes tendrán una duración máxima de cuatro años.

2. Régimen transitorio y marco de actuación para las personas propietarias y/o explotadoras de viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la ley.

El legislador ha establecido un complejo régimen transitorio respecto de las viviendas vacacionales dadas de alta en el Registro General Turístico, distinguiendo

si los titulares de las declaraciones responsables ostentan o no la doble condición de propietarios y explotadores.

- **Consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de propietarias y titulares de las declaraciones responsables.**

  En estos supuestos, la disposición transitoria primera ha previsto la posibilidad de consolidar el uso turístico de la vivienda, en un plazo máximo de cinco años, sin que el nuevo planeamiento que se apruebe conforme a la nueva norma suponga un impedimento para ello. A tal fin, entre otra documentación deberá acreditarse que la actividad se ha venido desarrollando de forma efectiva e ininterrumpida y por un periodo de, al menos, un año, con anterioridad a la entrada en vigor de esta nueva Ley.

  La consolidación del uso permite mantener el uso turístico de la vivienda, pudiéndola explotar en los mismos términos en los que se venía haciendo con anterioridad a la entrada en vigor de esta nueva ley. Se articula como declaración responsable, a presentar ante el ayuntamiento correspondiente.

  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 ninguna otra forma ajena al uso turístico -ni siquiera por parte de quien sea propietario-. Implicará la declaración automática de la vivienda en situación legal de consolidación turística. Tal situación supondrá que, respecto a la vivienda, únicamente se podrán realizar obras de mantenimiento, conservación, reforma y modernización, sin que quepa la posibilidad de mantener o alargar la vida útil del inmueble o incrementar su volumen o edificabilidad.

  Es importante destacar que la declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos de forma automática cuando se produzca la extinción de la personalidad de quien sea propietario; se transmita la propiedad de la vivienda por cualquier título -lo cual incluye la sucesión *mortis causa* del titular-; cese en el ejercicio quien sea explotador y/o persona propietaria que hubiese

presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional; se interrumpa el ejercicio de la explotación turística durante más de un año; se proceda a la demolición total de la construcción; o tenga lugar la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que se ostentase al efecto.

- **Continuación de la explotación por un plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de la ley.**

  Cuando la persona explotadora de la vivienda vacacional debidamente habilitada no hubiese optado o no pudiera optar por la consolidación del uso turístico de la vivienda, podrá continuar explotando la vivienda en los términos en los que lo venían haciendo por un plazo máximo de cinco años.

  Transcurrido este periodo, deberá cesar automáticamente en la actividad, salvo que se hubiera habilitado el uso turístico de la vivienda conforme al nuevo régimen establecido en la ley.

  Se prevé la posibilidad de solicitar al cabildo competente una única ampliación hasta un plazo máximo total de diez años, siempre que se acredite fehacientemente que este régimen transitorio no compensa la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional.

3. Otros contenidos de la ley

Por lo demás, esta nueva normativa prevé una serie de incentivos por la compensación, consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración, así como de otros incentivos destinados a las personas propietarias explotadoras de edificaciones ubicadas en tipologías de residencial de vivienda colectiva y residencial unifamiliar aislada.

Se regula con detalle el cambio de uso turístico a residencial, a solicitar en el plazo máximo de tres años des de la entrada en vigor de la ley. Se relacionan los requisitos técnicos de la vivienda para el uso turístico y se modifican puntualmente la Ley

2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias –cabiendo subrayar la modificación de su artículo 23, a fin de aclarar la constancia en el Registro de la Propiedad del uso turístico de los establecimientos turísticos–, y la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, destacando la calificación como infracción grave, sancionable 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. Se modifica asimismo el régimen sancionador de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para incluir nuevas infracciones relacionadas con el uso turístico de viviendas.

Montero Aramburu & Gómez-Villares Atencia
Departamento Público y Regulatorio