

# SEMINARIO WEB



economistas  
Colegio de Santa Cruz de Tenerife

## Problemática práctica derivada de la nueva Ley de Vivienda Vacacional



**24**  
**FEBRERO**  
**2026**



**11.00 a**  
**12.30 h**



**PRESENCIAL**  
**Y ONLINE**

**Valentín Peñate,**  
*Vicepresidente y Abogado  
de ASCAV Asociación  
Canaria de Alquiler  
Vacacional*

# Ley 6/2025

de Ordenación Sostenible del  
Uso Turístico de Viviendas

## Problemática práctica derivada de su aplicación

# Javier Valentín Peñate

Abogado. Doctor en Derecho.

Socio Valentín Abogados. Prof. universitario UNIR

[linkedin.com/in/javiervalentin/](https://www.linkedin.com/in/javiervalentin/)

[javier@valentinabogados.com](mailto:javier@valentinabogados.com)

# ANTECEDENTES → MARCO NORMATIVO

## Art. 5 e) LAU

Excluye de LAU y remite a legislación sectorial autonómica

## CE

Art. 148.1.18ª CE

## Canarias

Decreto 113/2015 RVV / Decreto 142/2010 RATA / LOTC / LRMTC

## Otros

PGOUs / SSTs / UE...

# CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN LOSUTV

## Competencia autonómica

Art. 143 EACan: Canarias tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del territorio y turismo

## Ausencia de planificación

El crecimiento del alquiler vacacional se ha producido al margen del planeamiento urbanístico vigente

## Presión territorial

Impacto sobre los valores naturales, patrimonio cultural y calidad de vida en barrios residenciales de las islas

## Finalidades y objetivos LOSUTV

Desarrollo sostenible; garantizar derecho acceso vivienda; protección medio ambiente; fomento convivencia social; calidad oferta turística

# OBJETIVOS Y FINALIDAD

Art. 1 — Objeto, ámbito de aplicación y finalidad de la ley. → Canarias (especial regimen Islas Verdes [Ley 14/2019](#))



## Derecho a la vivienda

Priorizar el uso residencial sobre el turístico, garantizando el acceso a la vivienda digna (art. 47 CE)



## Sostenibilidad territorial

Proteger los valores naturales del archipiélago, el patrimonio cultural y el modelo urbanístico planificado



## Convivencia social

Fortalecer la convivencia vecinal e integración social en los entornos residenciales afectados



## Calidad turística

Mejorar la imagen, competitividad y calidad de la oferta turística de Canarias de forma ordenada



## Eficiencia energética

Vincular el **USO TURÍSTICO** con criterios de sostenibilidad energética, renovables y huella de carbono



## Planificación pública

**El uso turístico deja de ser un derecho automático y pasa a depender de la planificación urbanística**

Art. 2. Definiciones. (...) *Uso turístico de vivienda: utilización temporal, habitual o intermitente de una vivienda con fines turísticos de hospedaje mediante precio, siempre que se ajuste a lo previsto en la presente ley.*

# RÉGIMEN JURÍDICO DEL USO TURÍSTICO VIVIENDA: CARACTERÍSTICAS GENERALES

## Uso Residencial (Prioritario)

- **Uso residencial no habilita uso turístico salvo habilitación expresa planeamiento urbanístico (art. 3)**
- Función social de la propiedad
- Garantizar acceso vivienda digna
- **Especialidades Islas Verdes (prevalece Ley 14/2019)**

## Uso Turístico (Condicionado)

- **Planeamiento urbanístico lo admita expresamente**
- **Actividad clasificada**
- Requiere declaración responsable de inicio de actividad
- No es un derecho automático

## Intervención Administrativa

- Control por cabildos y ayuntamientos
- Inspección y régimen sancionador
- Clausura y cese de actividad
- Comprobación de declaraciones

# PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (art. 4)

Los Aytos **DEBERÁN...**



## Reserva 90-80% uso residencial

Destino exclusivo uso residencial y excluyente de viviendas turísticas. \*  
Cabe zonificación



## Instrumentos

PGOU / ordenanzas provisionales  
(art. 154 LSENPC)\*  
Acreditación de extremos (art. 4.3)



> 10%

Otros instrumentos ordenación / estudio  
capacidad carga justificativo



## Prohibiciones (art. 4.4)

Concentraciones de uso de hospedaje /  
asentamientos agrícolas / uso característico  
de parcela / contraria al principio de  
especialización de usos permita uso  
residencial y turísticos indistintamente









## Prohibiciones (art. 4.4)







Espacios naturales y Red Natura 2000 /  
determinadas tipologías suelo / VPO (10  
años) / infravivienda

# REQUISITOS Y DECLARACIÓN RESPONSABLE (Arts. 7–10)


## Requisitos para el Uso Turístico

-  Antigüedad mínima de 10 años (art. 5)
-  Planeamiento urbanístico municipal que lo permita
-  Autorización expresa de la comunidad de propietarios (art. 7.3 LPH)
-  Presentación de declaración responsable inicio actividad
-  Cumplimiento de requisitos técnicos y energéticos
-  Medidas de sostenibilidad (agua, residuos, ruido)

## Procedimiento de Habilitación

-  1 Verificar planeamiento municipal vigente
-  2 Obtener autorización de la comunidad de vecinos (3/5 mayoría) (art. 7.3 LPH)
-  3 Presentar declaración responsable (vigencia 5 años /10 años renovables)
-  4 Inscripción en registro y efectos habilitantes
-  5 Inicio de la actividad con limitación temporal
-  6 Renovación sujeta a planeamiento actualizado

# COMUNIDADES DE PROPIETARIOS — PAPEL CLAVE

 La ley se alinea con la Ley de Propiedad Horizontal: las comunidades pasan a tener un papel DECISIVO en la autorización del uso vacacional

## Capacidad de Prohibición

Las comunidades pueden prohibir expresamente la actividad mediante estatutos o acuerdos adoptados en junta de propietarios

## Mayoría Cualificada

Se requiere acuerdo favorable con mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas para autorizar el uso turístico en el edificio

## Recargo Económico

Las comunidades pueden imponer un recargo de hasta el 20% a viviendas vacacionales por mayor uso de zonas comunes \*

## Doble Requisito

Aunque el planeamiento lo permita, sin autorización de la comunidad no se puede ejercer la actividad vacacional

# SOBRE ACTIVIDADES CLASIFICADAS (*para nuevas*) Art. 6

1. Sometidas a legislación actividad clasificada. Ley 7/2011 y Decretos.
2. Exentas de instrumentos de intervención de legislación de actividades clasificadas

# RÉGIMEN TRANSITORIO — DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª: CONSOLIDACIÓN DE USO TITULARES DECLARACIONES RESPONSABLES VIGENTES

¿Quién puede presentarla?

Doble condición: **propietario y titular** de la declaración responsable debidamente habilitada conforme RVV 2015

Plazo y forma

5 años desde entrada en vigor / nueva declaración responsable consolidación uso turístico Vivienda ante Ayto

Límites

No límite temporal de vigencia / aunque no sea conforme planeamiento urbanístico  
No uso residencial

Documentación

Apdo. 3º: copia declaración responsable; certifi si comunidad propietarios; actividad clasificada; nueva declaración responsable con contenido y manifestaciones

Prohibiciones

No transmisible ni inter vivos ni mortis causa

# Algunas limitaciones...

● No se pueden presentar nuevas declaraciones responsables hasta que cada Ayuntamiento apruebe su planeamiento urbanístico específico ordenando el uso turístico. Esta suspensión puede durar hasta 5 AÑOS.



## Edificios nuevos blindados

Ninguna vivienda de nueva construcción puede destinarse a uso turístico durante 10 años desde la finalización de la obra (certificado de fin de obra)



## Sin edificios exclusivamente turísticos

En suelo residencial queda prohibida la implantación de edificios completos dedicados exclusivamente al uso turístico vacacional



## Dependencia del planeamiento municipal

Hasta que el ayuntamiento no apruebe su plan específico, NO se admiten nuevas viviendas vacacionales en ese municipio

# MODIFICACIONES NORMATIVAS — DISPOSICIONES FINALES

D.F. 1ª

**Ley 2/2013, de 29 de mayo — Renovación y Modernización Turística de Canarias**

Adaptación del marco de renovación turística a las nuevas limitaciones sobre uso vacacional en viviendas residenciales

D.F. 2ª

**Ley 4/2017, de 13 de julio — Del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**

Incorporación de los nuevos usos turísticos en viviendas como uso reglado dentro del planeamiento urbanístico insular y municipal

D.F. 3ª

**Ley 7/1995, de 6 de abril — Ordenación del Turismo de Canarias**

Actualización de la normativa turística para incluir la nueva categoría de uso turístico de viviendas como actividad clasificada y sometida a control

D.DT. Única

**Decreto 113/2015, de 22 de mayo — Reglamento de Viviendas Vacacionales (DEROGADO PARCIALMENTE)**

Se derogan los artículos 12.2 y 13, y todos los preceptos que se opongan a las disposiciones de la nueva Ley 6/2025

# IMPACTO PRÁCTICO — PROPIETARIOS, INVERSORES Y GESTORES

## Viviendas YA habilitadas (antes 13/12/2025)

- Pueden seguir operando en régimen transitorio
- Plazo de adaptación: hasta 5 años (10 en islas pequeñas)
- Posibilidad de consolidar uso si eres propietario + titular
- Continuidad depende del planeamiento municipal futuro
- Riesgo de limitación o no renovación de habilitación

## Nuevas viviendas (desde 13/12/2025)

- **SUSPENSIÓN:** no se admiten nuevas declaraciones responsables
- Se requiere planeamiento municipal aprobado previamente
- Obra nueva protegida 10 años para uso residencial
- Necesaria autorización de la comunidad de propietarios
- El uso turístico ya **NO** es automático ni garantizado

💡 Recomendación: Verificar la situación urbanística del inmueble y consultar al ayuntamiento o cabildo insular sobre el estado del planeamiento antes de actuar.

# CONCLUSIONES CLAVE

01 El uso turístico de viviendas deja de ser automático y pasa a depender de la planificación urbanística

02 Se prioriza el uso residencial para garantizar el acceso a la vivienda digna frente a la presión del mercado vacacional

03 Se establecen directrices de directo cumplimiento y subsidiarias a los Aytos.

04 Régimen transitorio para las VV anteriores. Diferencia: propietario titular vs titular no propietario

05 **Problemática:** actividad clasificada; complejos turísticos; adaptación planeamiento municipal

# Javier Valentín Peñate

Abogado. Doctor en Derecho.

Socio Valentín Abogados. Prof. universitario UNIR

[linkedin.com/in/javiervalentin/](https://www.linkedin.com/in/javiervalentin/)

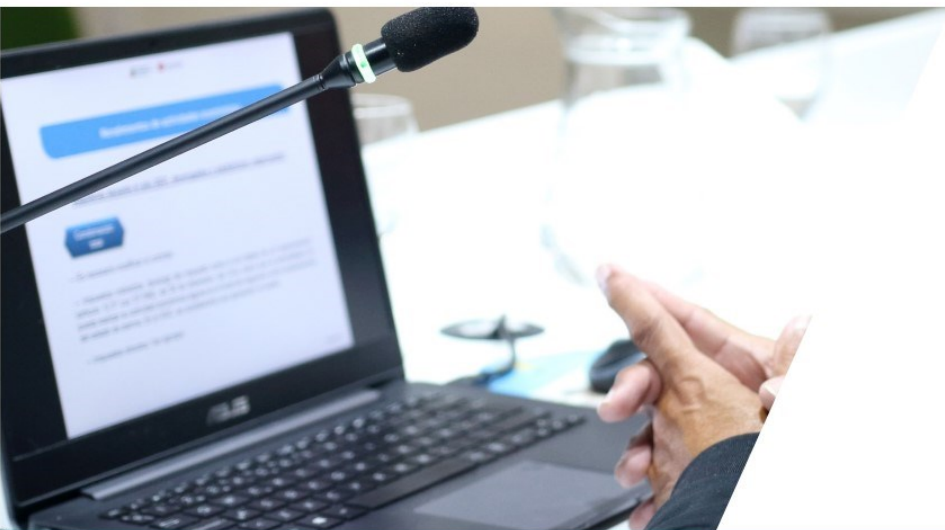
[javier@valentinabogados.com](mailto:javier@valentinabogados.com)

Gracias



ASOCIACIÓN DE  
ASESORES FISCALES  
DE CANARIAS

PROMOCIÓN - DESARROLLO - DEFENSA  
FORMACIÓN - CALIDAD



Asociación de Asesores Fiscales de Canarias  
C/ Olof Palme nº43 2ªA  
Las Palmas de Gran Canaria

☎ 928 22 70 64  
✉ [asociacion@asesoresfiscalesdecanarias.org](mailto:asociacion@asesoresfiscalesdecanarias.org)  
🌐 [www.asesoresfiscalesdecanarias.org](http://www.asesoresfiscalesdecanarias.org)