

**BORRADOR DE PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL
REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE VIVIENDA VACACIONAL
DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS**

Esta publicación es un borrador de trabajo, previo a la tramitación del proyecto de decreto, que se ha iniciado por parte de este Departamento.

Es necesario señalar que aún no se ha abierto el plazo de presentación de alegaciones, toda vez que **se iniciará en el momento en que se publique el trámite de información pública en el Boletín Oficial de Canarias y en este portal web**, dentro del procedimiento de tramitación de la iniciativa reglamentaria.

La vivienda vacacional supone una nueva modalidad de oferta de estancia para el usuario turístico frente a las formas tradicionales de alojamiento turístico. El periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, aunque escaso, ha permitido contar con una aproximación sobre este fenómeno y su implantación en Canarias: si bien dio cumplimiento a los objetivos inicialmente previstos, ha resultado insuficiente para atender de forma satisfactoria los problemas detectados en su aplicación práctica, habiendo surgido al poco de su entrada en vigor numerosas reacciones y dificultades que aconsejan una revisión completa del inicial régimen jurídico.

Se aborda así una revisión total de la regulación contemplada en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, resultado de un detenido y profundo análisis del fenómeno del alojamiento vacacional que se ha realizado con visión interdisciplinar, atendiendo no sólo al aspecto exclusivamente turístico que comporta esta actividad sino, como viene siendo denominador común en nuestra normativa turística autonómica, contemplando otros factores que inciden en esta actividad como son los urbanísticos, medioambientales, los que exigen la debida protección a consumidores y usuarios, la seguridad, la protección del entorno urbano, la vivienda, etc...

Así, el nuevo régimen jurídico de la vivienda vacacional parte de reconocer la incidencia de esta modalidad de alojamiento en nuestro territorio y de la evidencia de que no afecta por igual a todas las islas y, dentro de ellas, a sus diferentes municipios e, incluso, dentro de estos, a sus diferentes núcleos de población. Se pone el acento en la necesidad de garantizar un modelo de desarrollo sostenible considerando que la sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente. Constatado que todo

crecimiento turístico, también el que deriva del alojamiento vacacional, no puede tener lugar sin una previa planificación y ordenación, se posibilita, siguiendo la estela de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que los poderes públicos territoriales ejerzan sus competencias y que sean ellos lo que valoren los distintos intereses en concurrencia dignos de protección.

La presente norma considera que la ordenación turística no puede comprenderse al margen de la planificación del territorio y del urbanismo, aun reconociendo que el fenómeno vacacional, como actividad económica, debe beneficiarse de los principios de libertad de empresa y de libre prestación de servicios, si bien, en coherencia con los principios y regulaciones a nivel legal vigentes en nuestro territorio, no ha podido obviarse la necesidad de imponer límites y establecer un régimen de intervención administrativa, en cuya determinación se han tenido especialmente en cuenta las exigencias que se derivan de la normativa comunitaria y de su transposición en el ordenamiento jurídico nacional.

En este sentido, la presente regulación ha tenido especialmente en cuenta, las previsiones legales que se contemplan en los artículos 4 y 9 de la Directiva 2006/123/CE, de los que se desprende que la intervención pública mediante autorización o limitación de los servicios solo puede realizarse cuando se encuentre justificada por una razón imperiosa de interés general; el artículo 4.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que también establece que las razones que motivan la limitación o restricción administrativa en la regulación de la libre competencia en el acceso a las actividades económicas y su ejercicio, deben obedecer a razones de interés general, y el art. 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, que manifiesta que las Administraciones Públicas que establezcan límites al acceso de una actividad económica motivarán su necesidad en alguna razón imperiosa de interés general, debiendo ser cualquier restricción proporcionada y lo menos restrictiva posible.

De forma especial se ha analizado si la protección y ordenación del territorio, del medio ambiente y del entorno urbano podrían ser consideradas como razones imperiosas de interés general que justificaran, en mayor o menor medida, la imposición de límites al libre ejercicio de la actividad de vivienda vacacional. El desarrollo de esta modalidad de alojamiento turístico, que se suma a las modalidades alojativas convencionales, incrementa la presión sobre el territorio, las infraestructuras, medio ambiente, recursos hídricos y energéticos, etc... La capacidad de carga turística, la capacidad de acogida de cada territorio insular, de asumir la mayor afluencia turística que el alquiler vacacional supone, debe ser evaluada a fin de garantizar la mejor atención al visitante sin que ello suponga una repercusión importante en sus recursos, en la capacidad de gestión y en la calidad de vida de sus habitantes.

La posibilidad de llevar a cabo esta actividad residencial turística junto con el uso estrictamente residencial, unido a la mayor densidad poblacional admitida en parcela de uso residencial frente a las exigidas en el resto de modalidades alojativas turísticas, obliga a prever criterios territoriales y urbanísticos que permitan dar solución a las distintas problemáticas que puedan surgir en cada territorio, correspondiendo en última instancia a los poderes territoriales competentes delimitar la implantación efectiva del alojamiento municipal.

Resultan, por tanto, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la afección al signo de identidad en su mercado turístico, fundamentalmente basado en la defensa, protección y conservación de un entorno natural diferente y único, con el objetivo de lograr el equilibrio necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes, las razones imperiosas de interés general que entonces justificaron las limitaciones impuestas, que han seguido justificando iniciativas normativas posteriores en materia turística adoptadas por esta Comunidad Autónoma y que hoy se mantienen en sintonía con las exigencias de la normativa comunitaria y estatal sobrevenida.

A lo anterior, debe tenerse en cuenta que la admisión de la vivienda vacacional en zonas turísticas supone la convivencia de distintas tipologías de establecimiento turístico de alojamiento sometidas a distintos requerimientos constructivos, de equipamientos y dotaciones mínimas, notoriamente más atenuados en el caso de las viviendas vacacionales en virtud de su origen como edificación residencial.

El artículo 35 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, sobre estándares relativos a la urbanización turística, inserto en la sección referida a la “actividad turística alojativa” dispone en su apartado 1 que “El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m² de superficie mínima de parcela neta por plaza”.

Resulta evidente que este estándar de densidad previsto en la Ley no fue concebido para ser aplicado a edificaciones construidas como viviendas que, con posterioridad, son destinadas a un uso turístico. La circunstancia de tratarse de viviendas que, al tiempo de ser edificadas, sólo han de cumplir las exigencias acordes a su destino residencial, hace imposible, materialmente, requerirles aquellos estándares de densidad específicamente previstos para establecimientos turísticos cuando su inicial destino residencial sea alterado por el vacacional. Ahora bien, esta circunstancia no impide que la presente regulación establezca criterios a tener en cuenta en la fijación de estándares territoriales del uso de vivienda vacacional por las Administraciones territoriales competentes, para

atemperar la expansión de la vivienda vacacional y hacerla compatible con la protección debida al territorio.

Se considera lógico y coherente con el criterio ya expuesto por el legislador que la norma reglamentaria atribuya al planificador municipal la delimitación de las áreas en las zonas turísticas en las que será posible el alojamiento vacacional, incluso, en su caso, la fijación de los porcentajes de plazas de esta modalidad de alojamiento. De no optar por esta solución, cabría entender necesaria la justificación de la razón por la que el proceso de viviendas en establecimiento turístico extrahotelero no se sujeta a límites y sí cuando la conversión se realiza hacia la modalidad de villa (artículo 32 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística).

Dicho lo anterior, y en base a las competencias que ostenta la Comunidad Autónoma de Canarias, corresponde al Gobierno de Canarias establecer una ordenación integral sobre la cesión de las viviendas para un uso turístico, las directrices y los contenidos que se consideren imprescindibles para alcanzar el fin pretendido y evitar posibles desviaciones en su aplicación. De esta manera, las determinaciones que haya de adoptar el planificador sobre esta actividad turística deben estar motivadas y fundamentadas en los criterios fijados por la presente norma.

Por tanto, la admisibilidad de otorgar destino turístico a las viviendas situadas en zonas turísticas o urbanizaciones turísticas no puede resolverse sin examinar conjuntamente el principio de especialización del uso turístico y la necesidad de evitar la residencialización de las zonas turísticas.

Declarada esta competencia de asignación de usos de vivienda vacacional a los instrumentos de planeamiento, la primera cuestión que se suscita, es determinar cuál es el régimen aplicable mientras esa zonificación por parte de los planes urbanísticos se produce.

La norma pretende dar respuesta a los distintos supuestos que se dan en la realidad y, con tal vocación, y en evitación de situaciones de vacío normativo hasta tanto el planificador se pronuncie sobre este uso turístico de las viviendas, establece unos criterios generales de implantación del uso turístico en su artículo 8.

La presente norma no es ajena a las competencias insulares: ya hemos señalado que, en nuestro ordenamiento autonómico, al planificador insular le corresponde la ordenación estructural del territorio, definiendo el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. En consecuencia, deberá igualmente tener en cuenta esta nueva forma de uso turístico de las viviendas y valorar su incidencia en el territorio por cuanto supone un mayor crecimiento turístico que pudiera afectar negativamente, de no existir límite alguno, al desarrollo sostenible de la respectiva isla y

al equilibrio del modelo. En tal sentido, el Reglamento se refiere, en su artículo 9, a los estándares territoriales de implantación del uso vacacional sobre la base de atribuir al planificador insular la tarea de establecer los estándares máximos de implantación del uso complementario de vivienda vacacional y estableciendo los criterios a tener en cuenta en tal operación.

Por otro lado, la protección de los consumidores y usuarios aparece como uno de los más destacados principios inspiradores de la actuación de los poderes públicos que normativamente ostentan competencias para regular una actividad económica a efectos de fundamentar restricciones a su ejercicio, según la Directiva de Servicios. De ahí que deba ser el principio capital para justificar la imposición, en las viviendas vacacionales, de requisitos y servicios mínimos obligatorios. En consecuencia, al tiempo de establecer equipamientos mínimos obligatorios, dimensiones y diseño de las viviendas, requisitos de información y publicidad, de exhibición de placa-distintivo, etc. ha sido el usuario y la necesidad de garantizar la calidad del servicio, la que justifica su imposición, destacando en la nueva regulación las obligaciones de veracidad de la publicidad y de la información que facilitan los canales de oferta turística, que deberán retirar los contenidos o imposibilitar el acceso a las ofertas ilícitas que le sean comunicadas por la Administración competente.

La presente regulación no desconoce el derecho social a una vivienda digna. Lo que comprende no solo el derecho al inmueble, sino que la referencia a su dignidad implica que el edificio esté inserto en una red de dotaciones y servicios adecuada y en una situación que no sea de exclusión social. A nivel autonómico, el artículo 5 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, considera como principio específico la promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.

La admisibilidad del uso turístico de las viviendas como uso compatible en todo el suelo del archipiélago puede suponer una alteración de los principios y fines referidos, con evidente impacto en el mercado inmobiliario de alquiler. La posibilidad de que el proceso de conversión de las viviendas en alojamientos turísticos en alquiler provoque o pueda provocar impactos negativos en cuanto al acceso a la vivienda con la consiguiente expulsión del residente local, dado el encarecimiento de la vivienda, justifica una regulación que favorezca, en su caso, la opción de salvaguardar el derecho de la población local a una vivienda digna y a precios razonables, considerado el residente como consumidor demandante de vivienda en alquiler y, por tanto, merecedor de protección. Siempre con los límites que supone el mercado libre de viviendas, el planificador puede atender a esta realidad al tiempo de configurar el modelo adecuado a los respectivos territorios.

La decisión sobre cuál ha de ser el bien jurídico predominante que merezca la mayor protección debe recaer necesariamente en el planificador urbanístico. El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, operó, por sí mismo y al margen del planificador, una zonificación del uso turístico de las viviendas, al permitir este uso en toda vivienda existente en suelo residencial. Este efecto se corrige con esta regulación en el entendido de que son los planes urbanísticos – o los instrumentos previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, como pudieran ser las ordenanzas provisionales – los que ostentan la virtualidad de otorgar facultades urbanísticas y de limitar el haz de facultades inherentes al derecho de propiedad.

La presente regulación encuentra su fundamento en varios títulos competenciales autonómicos, con el indudable protagonismo del que se ostenta en materia de turismo reconocido en el artículo 148.1.18 de la CE y 30.21 del Estatuto de Autonomía, pero también en los concurrentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, o en materia de vivienda o de protección de los consumidores y usuarios. Asumiendo que existen aspectos controvertidos que inciden en esta modalidad de alojamiento turístico, no se aborda su regulación por referirse a materias de competencia estatal, como es la relativa a la legislación civil y obligaciones contractuales, legislación laboral, mercantil o en materia fiscal. Así, por ejemplo, la presente regulación no regula el contrato de alquiler vacacional, pues se trata de una competencia en materia contractual que resulta ajena al ámbito competencial autonómico: Tampoco aborda la relación contractual entre el propietario y el comercializador, ni la de este con el cliente, ni el régimen que afecta a la propiedad horizontal, ajena al ámbito competencial autonómico.

Este Decreto, además de ser plenamente respetuoso con los títulos competenciales estatales, lo es también en relación con el ámbito constitucionalmente reconocido de la autonomía local. El texto que se propone parte de considerar imprescindible el análisis de las razones imperiosas de interés general que pivotan en relación al fenómeno de la vivienda vacacional, entendiendo que la previsión anticipada de los potenciales usuarios turísticos a alojarse en viviendas a efectos de calcular su impacto en nuestro territorio debe corresponder al planificador territorial y urbanístico, si bien con las pautas y estándares que se predeterminan por el Gobierno de Canarias en uso de sus competencias en materia de turismo.

Se regula el alojamiento vacacional como actividad turística pero se reconoce que, como modalidad de alojamiento extrahotelero, su implantación supone un uso turístico que debe estar previsto en la ordenación urbanística aplicable y en el marco de la ordenación territorial diseñada a nivel insular: no obstante, en evitación de situaciones de vacío normativo hasta tanto el planificador se pronuncie sobre este uso turístico de las viviendas, el Decreto ofrece unos criterios urbanísticos de implantación de este uso, a modo de marco general, favoreciendo su implantación en suelos de uso residencial y no permitiéndolo en los restantes suelos.

Por lo que se refiere a la habilitación legal para el dictado de la presente norma, la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, además de las atribuciones competenciales a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma recogidas en su artículo 5, realiza diversos llamamientos al ejercicio de la potestad reglamentaria por parte del Gobierno de Canarias, como la prevista en su artículo 33 al disponer que *el planeamiento urbanístico municipal deberá adaptarse a los estándares mínimos de esta ley y a los que complementariamente se establezcan en su reglamento y en los Planes Insulares de Ordenación.*

La nueva regulación coincide con el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, en la consideración del alojamiento vacacional como actividad turística, manteniendo la tipología contemplada en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento, modificado entonces a los efectos de incluir como modalidad extrahotelera la vivienda vacacional (artículo 5.2 e) y remitir su régimen jurídico a una reglamentación específica (artículo 3.2).

La regulación autonómica se refiere al uso turístico de las viviendas con la voluntad de ofrecer un régimen jurídico a este fenómeno vacacional entendido como actividad turística.

Quedan fuera de esta regulación los arrendamientos para uso distinto de viviendas, que no tengan la consideración de turísticos de acuerdo con esta normativa sectorial, los cuales se someterán bien a la Ley de Arrendamientos Urbanos o bien a las disposiciones del Código Civil. Con ello se quiere significar que los alquileres para uso distinto de la vivienda (cuya finalidad primordial no sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, incluyendo los llamados arrendamientos de temporada), sin servicios turísticos, que no se ajusten a esta normativa, no pueden considerarse prohibidos. Se trata de una modalidad de arrendamiento sometida a la regulación estatal y sobre la que las Comunidades Autónomas no pueden incidir, de acuerdo con el marco jurídico vigente. Debe tenerse en cuenta que este tipo de arrendamientos no pueden ofrecerse ni comercializarse por canales de oferta turística puesto que tal circunstancia los convierte en alquileres turísticos y, por tanto, sometidos a esta regulación sectorial autonómica.

A fin de clarificar el ámbito de aplicación de la presente norma, se incluye de forma expresa este supuesto de exclusión en el artículo 2 del proyecto, así como las restantes modalidades de alojamiento turístico reguladas en su normativa específica, a la que se sujetarán. Se contempla, además, la prohibición del uso vacacional en las viviendas sometidas a un régimen especial de protección según la normativa de viviendas, y que no pueden ser objeto de un uso distinto a domicilio habitual y permanente según el artículo 34 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.

La presente regulación es consciente de que el fenómeno de la vivienda vacacional encubre, en muchas ocasiones, el desarrollo de actividades realizadas con carácter empresarial que no siempre cumplen debidamente con sus obligaciones fiscales. En evitación de fraudes de esta naturaleza, la norma establece la presunción de que la actividad de alojamiento vacacional se desarrolla con carácter profesional cuando el propietario lo sea de tres o más viviendas y, en todo caso, cuando se trate de empresas explotadoras cuyo objeto permita la comercialización de viviendas vacacionales: en estos casos, se impone la obligación de destinar un número suficiente de personas a la explotación que garanticen los servicios turísticos mínimos que se relacionan.

Por lo que se refiere a las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, la presente norma, dada la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en *las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, operada por la Ley 4/2017, de 13 de julio, en el sentido de reconocer la implantación de la vivienda vacacional sin restricción alguna por la calificación del suelo, declara no aplicables los criterios urbanísticos de aplicación recogidos en el artículo 8, lo cual no impide, como es natural, el ejercicio de su potestad planificadora a la Administración urbanística.

El capítulo dedicado al régimen de funcionamiento ha procurado regular todos los aspectos más destacados sobre el desarrollo efectivo de esta actividad turística, manteniendo la declaración responsable como título de intervención administrativa. Se impone y regulan con detalle las obligaciones de los explotadores de las viviendas en materia de seguridad, de información y publicidad y en cuanto a las adecuadas condiciones de uso y servicios a ofrecer al usuario turístico.

Por otro lado, se regulan las prohibiciones y obligaciones de comportamiento que se imponen a los usuarios, poniendo especial acento en las viviendas incluidas en un edificio sujeto a propiedad horizontal.

Otro aspecto novedoso que se incluye en el texto es la obligación, y consiguiente responsabilidad, de los canales de oferta turística sobre la veracidad de la publicidad e información que facilitan respecto del alquiler de viviendas vacacionales, con el deber de incluir el número de inscripción en el Registro General Turístico que tengan asignadas. En los edificios sujetos a propiedad horizontal, ha reforzado la necesidad de que el propietario facilite al usuario y haga público en el canal de oferta turística, las normas de régimen interior del edificio

En cuanto a los requisitos de las viviendas, se especifica que cualquier tipología de vivienda puede ser destinada al uso turístico, ofreciendo, en el artículo 3, definiciones que contribuyan a identificar las mismas.

Se mantiene la exigencia de que las viviendas a destinar a este uso turístico hayan sido edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento, si bien se aclaran los títulos habilitantes de los que debe disponerse, teniendo en cuenta la nueva regulación urbanística contenida en la Ley 4/2017, de 13 de julio, que alude a comunicación previa de primera ocupación, acompañada de licencia de obras y certificado final de la misma expedido por técnico competente. Al propio tiempo, dado que dicha norma legal reconoce los usos consolidados en edificios en situación de fuera de ordenación, la presente norma responde a esa realidad, exigiendo que tales viviendas dispongan, por un lado, de cédula de habitabilidad, y de otro, certificación expedida por profesional técnico competente en cuanto a la seguridad estructural, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas, en su disposición adicional primera, así como de lo previsto en el artículo 73 del Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.

Se mantiene el régimen de declaración responsable, si bien, en consonancia con lo que de forma indubitada establece el artículo 69.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se dispone de forma expresa que con la presentación de la declaración responsable podrá iniciarse el desarrollo de la actividad, así como retirar las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador y el libro de inspección.

Con la finalidad de garantizar el ejercicio de la competencia municipal e insular en relación con la implantación del uso turístico de las viviendas en los términos que establece el proyecto, se ha optado, como medida de contención de carácter provisional, por no permitir el uso turístico de las viviendas cuya licencia de construcción se otorgue con posterioridad a la entrada en vigor de esta norma. Al propio tiempo, se pretende respetar y no desvirtuar la finalidad de los suelos residenciales, que es la de ofrecer residencia permanente a las personas, así como ordenar el desarrollo de esta modalidad de alojamiento turístico, evitando el uso desmedido e incontrolado de la misma, con los perjuicios que al territorio y medio ambiente y al propio entorno urbano puede llevar consigo, y controlando la especulación inmobiliaria. En última instancia, se persigue la coherencia con nuestro modelo turístico que lleva apostando por localizar las zonas y usos turísticos y por la especialización de usos, evitando la residencialidad en las zonas turísticas y, ahora, la conversión en turístico de lo que son zonas residenciales.

Artículo único.- Aprobación del Reglamento

Se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Vivienda Vacacional de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuyo texto se inserta a continuación como Anexo.

Disposición adicional única.- Colaboración interadministrativa

El Gobierno de Canarias, a través de la Consejería competente en materia de turismo, podrá desarrollar un procedimiento telemático para la realización de los trámites previstos en este Decreto, que pondrá a disposición de los Cabildos Insulares, quienes podrán utilizarlo previo convenio al efecto. El sistema será diseñado de modo que facilite la asignación inmediata del número de registro e incluirá el envío telemático de las hojas de reclamaciones y el cartel anunciador de las viviendas vacacionales al explotador, de forma que puedan ser impresas y convenientemente utilizadas.

Disposición transitoria primera.- Régimen de admisibilidad de usos hasta la adaptación de los instrumentos de ordenación

Hasta tanto tenga lugar la determinación de los estándares territoriales de implantación en el planeamiento insular así como el régimen de usos en el urbanístico, en desarrollo de este Reglamento, se permitirá la actividad de vivienda vacacional en suelos de uso residencial no incluido en zonas turísticas de acuerdo con los requisitos y equipamientos de calidad exigidos en el presente Decreto.

Disposición transitoria segunda.- Viviendas de nueva construcción

Hasta tanto se apruebe el planeamiento urbanístico que, en desarrollo de este Reglamento, contenga las determinaciones relativas al uso turístico de las viviendas, no se permitirá el uso vacacional de las viviendas cuya solicitud de licencia de construcción tenga lugar con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria tercera.- Plazo de adaptación de las viviendas vacacionales declaradas conforme a la normativa anterior

Los titulares de la explotación de las viviendas vacacionales inscritas en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias dispondrán de un plazo de seis meses para adaptarse a las nuevas determinaciones del presente Reglamento.

Disposición transitoria cuarta.- Régimen transitorio aplicable a las viviendas vacacionales declaradas conforme a la normativa anterior

El uso turístico de las viviendas vacacionales inscritas en el Registro General Turístico a la entrada en vigor del presente Decreto y que resulten conformes con la normativa anterior pero que, con ocasión de las previsiones insulares y municipales establecidas en desarrollo del mismo, devenga incompatible con las mismas, quedará en situación legal de consolidación.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto: en particular, queda derogado el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Vacacionales.

Disposición final primera.- Habilitación

Se faculta a la persona titular del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del Reglamento anexo, así como para modificar el contenido de los Anexos del Reglamento.

Disposición final segunda.- Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE VIVIENDA VACACIONAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto ordenar la actividad de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda vacacional.

Se entenderán por viviendas vacacionales, las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Artículo 2. Ámbito de aplicación y exclusiones

1. Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas vacacionales ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento:

- a) Las viviendas que se arrienden de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, incluidas las viviendas que se alquilan por temporada, siempre que el alojamiento no se comercialice turísticamente, en cuyo caso deberán cumplirse las prescripciones de este Decreto.
 - b) La prestación de servicios de alojamiento turístico en cualquiera de las otras modalidades y tipologías reguladas en la normativa específica, a la que se sujetarán.
3. Se prohíbe el uso vacacional en las viviendas sometidas a un régimen de protección de acuerdo con la normativa de vivienda, que no admiten otro uso distinto al de domicilio habitual y permanente.

Artículo 3. Definiciones

1. A los efectos del presente Reglamento se entiende por:
- a) Vivienda: Conjunto de estancias conexas e integradas en un único perímetro edificado con destino a uso residencial, separado de otras viviendas o unidades funcionales de distinto uso. La vivienda cumplirá las condiciones de habitabilidad que sean de aplicación por la normativa sectorial, de modo que en su interior puedan satisfacerse todas las necesidades normales del uso residencial.
 - b) Viviendas de tipología unifamiliar o colectiva: las emplazadas de modo tal que la proyección en planta de cada una de ellas no se superponga a la de ninguna otra vivienda, o, respectivamente, cuando sí se superpongan.
 - c) Viviendas de tipología independiente o agrupada: cuando exista una única vivienda en una parcela, o cuando existan dos o más, respectivamente.
 - d) Servicio de alojamiento turístico; servicio de estancia ofertado en libre concurrencia y prestado de forma temporal, que se desarrolla en un establecimiento que no constituye residencia habitual de la persona usuaria.
 - e) Canales de oferta turística: Las agencias de viajes, las centrales de reserva y cualesquiera otras empresas de intermediación u organización de servicios turísticos, incluidas las de intermediación virtual, a través de internet o de otros sistemas de las tecnologías de la información y la comunicación, las agencias inmobiliarias, las páginas web de promoción, publicidad, reserva o alquiler de servicios turísticos, las plataformas digitales, los medios y redes de comunicación social y, en general, cualquier medio o soporte, siempre que oferten, faciliten o publiciten el alquiler de viviendas con fines turísticos.

f) Forma habitual: la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año.

g) Cesión temporal: toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo, que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria.

h) Personas explotadoras de viviendas vacacionales: las personas propietarias, o las personas físicas o jurídicas con título suficiente para la comercialización de la vivienda, que ceden a título oneroso el uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en el presente Reglamento.

i) Empresa explotadora de viviendas vacacionales: las personas propietarias o personas físicas o jurídicas a quienes aquellos ceden la comercialización de sus viviendas, cuando la actividad de alojamiento vacacional se desarrolle con carácter profesional.

Se presumirá que la actividad de alojamiento vacacional se desarrolla con carácter profesional cuando la persona propietaria lo sea de tres o más viviendas con destino vacacional y, en todo caso, cuando se trate de empresas explotadoras cuyo objeto permita la comercialización de viviendas vacacionales.

j) Intermediario turístico: la persona física o jurídica cuya gestión empresarial incluye la reserva o contratación de alojamiento en viviendas vacacionales, sometiéndose a la normativa específica que regula la intermediación turística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

k) Uso principal: es aquel uso pormenorizado que el planeamiento municipal señala como normal o característico de la parcela.

l) Uso complementario: es todo uso pormenorizado, sin el carácter de principal, que el planeamiento urbanístico autoriza a implantarse en las parcelas del uso principal al que complementa.

2. A los efectos de aplicación del presente Reglamento, los términos definidos en él tendrán el significado que aquí se les asigna. Supletoriamente se aplicarán las definiciones incluidas en la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

Artículo 4. Régimen jurídico

1. La actividad de vivienda vacacional se someterá a las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias en lo que resulte de aplicación, a las establecidas en el presente Reglamento y a las demás normas aplicables,

especialmente las de construcción y edificación, seguridad, salubridad, medioambientales, urbanísticas, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.

2. Asimismo, la actividad turística de vivienda vacacional queda sometida a la normativa en materia de actividades clasificadas, así como a la establecida en materia estadística.

Artículo 5. Principio de responsabilidad

1. Se presumirá que la persona propietaria de la vivienda destinada a la actividad de vivienda vacacional es la explotadora de la misma y será la responsable ante la Administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio, salvo que, en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 19, conste otra persona o entidad como explotadora de la misma, debiendo disponer en tal caso de título jurídico habilitante.
2. Los canales de oferta turística serán responsables de la veracidad de la publicidad e información que facilitan respecto al alquiler de viviendas vacacionales, debiendo incluir el número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias en todo tipo de publicidad que anuncie viviendas vacacionales ubicadas en el ámbito territorial de Canarias.

Cuando por la Administración competente se declare la ilicitud de los datos publicados, ordenado su retirada o que se imposibilite el acceso a los mismos, los canales de oferta turística a los que se les ponga en conocimiento de tal circunstancia deberán retirar los contenidos a que se refiera o hacer imposible el acceso a ellos. En todos los casos, los canales de oferta turística deberán prestar colaboración a las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

CAPÍTULO II

DE LOS CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDA VACACIONAL

Artículo 6. Requisitos generales de implantación

1. Para poder ser destinadas al uso turístico vacacional, las viviendas deberán:
 - a) Disponer de licencia de primera ocupación o, en su defecto, acreditación de haber presentado declaración responsable o comunicación previa al efecto acompañada de

licencia de obras y certificado final de la misma expedido por técnico competente, así como de la correspondiente cédula de habitabilidad.

b) En el caso de viviendas en situación de fuera de ordenación con uso residencial consolidado conforme a la normativa urbanística, deberá acreditarse su adecuación a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la vivienda mediante la correspondiente cédula de habitabilidad, así como las condiciones de seguridad estructural mediante certificación expedida por profesional técnico competente para ello.

c) No estar prohibido el uso turístico de la vivienda por el planeamiento urbanístico y, en los supuestos contemplados en el artículo 8 en que así se impone, estar expresamente permitido por dicho planeamiento.

d) Haber comunicado al Ayuntamiento correspondiente el inicio de la actividad clasificada

e) No estar prohibida esta actividad por los estatutos de la comunidad de propietarios en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

f) Cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el presente Reglamento.

g) En ningún caso, se podrá simultanear el uso residencial con el uso complementario de vivienda vacacional, no pudiendo residir nadie en el inmueble mientras esté destinado a esta actividad turística.

2. Las viviendas vacacionales ubicadas en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma quedan exentas del requisito del apartado c) anterior, salvo lo relativo a las viviendas en situación de fuera de ordenación con uso residencial consolidado, cuyo uso turístico deberá estar expresamente permitido en el planeamiento urbanístico.

Artículo 7. Principios rectores básicos de los instrumentos de planeamiento para la ordenación de la vivienda vacacional

Para contribuir a la promoción y desarrollo de la actividad turística en la tipología de vivienda vacacional, garantizando la cohesión social en todo el territorio autonómico, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su alcance y contenido, deberán cumplir los siguientes principios básicos:

a) Impulsar o facilitar el desarrollo de los nuevos requerimientos del mercado turístico, desarrollando políticas territoriales, de acuerdo con la planificación turística, que induzcan al mercado a introducir las nuevas tipologías demandadas

por los usuarios, incrementando la calidad y competitividad del destino y el crecimiento de la economía local y del archipiélago.

b) Armonizar la expansión de esta oferta turística con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con las infraestructuras, servicios y equipamientos existentes, velando porque tengan la calidad y la capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de los usuarios turísticos.

c) Compatibilizar el uso de vivienda vacacional con la finalidad de protección del medio ambiente, garantizando el desarrollo sostenible y el uso eficiente del suelo y demás recursos naturales, así como su adecuada integración en el territorio, adoptando medidas territoriales y urbanísticas que reduzcan su impacto.

d) Respetar la proporcionalidad y el carácter no absoluto en la implantación del uso de vivienda vacacional, de manera que contribuya a asegurar la calidad de vida de la población residente, su bienestar social y la conservación de los signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de cada isla, municipio y núcleo.

Artículo 8. Criterios urbanísticos de implantación

1. Los instrumentos de planificación urbanística deberán contemplar entre sus determinaciones el uso turístico de las viviendas como complementario al uso principal residencial, no pudiendo en ningún caso, implantarse de forma independiente de aquel, de acuerdo con los criterios de implantación siguientes:

a) Las viviendas vacacionales estarán situadas en suelo de uso residencial salvo que el planeamiento urbanístico lo prohíba de forma expresa.

b) Las viviendas situadas en suelo residencial dentro de las zonas turísticas delimitadas por el planeamiento territorial no podrán ser destinadas a vivienda vacacional salvo que el planeamiento urbanístico lo permita expresamente.

c) Las viviendas que se encuentren ubicadas en suelos de uso turístico en zonas turísticas y en las que el uso residencial se encuentre en situación legal de consolidación conforme a la normativa urbanística no podrán ser destinadas a vivienda vacacional salvo que el planeamiento urbanístico lo permita de forma expresa, y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación.

d) En los suelos distintos a los que se refiere el apartado anterior, las viviendas con uso residencial consolidado que se encuentren en situación de fuera de ordenación

admitirán la actividad de vivienda vacacional siempre que el planeamiento urbanístico así lo establezca expresamente.

e) Las viviendas ubicadas en asentamientos rurales o agrícolas podrán destinarse a alojamiento vacacional siempre que el planeamiento urbanístico lo permita de forma expresa.

2. Salvo el criterio del apartado d), que resultará aplicable, los restantes criterios urbanísticos de implantación previstos en el apartado anterior no serán de aplicación en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en los que se admitirá el alojamiento vacacional independientemente de la calificación del suelo y dejando a salvo el principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos.

Artículo 9. Estándares territoriales del uso de vivienda vacacional

1. Los instrumentos de ordenación insular, de acuerdo con su alcance y contenido, podrán fijar el estándar máximo de implantación del uso complementario de vivienda vacacional en consonancia con su modelo territorial, teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Superficie de suelo destinado a uso turístico y a uso residencial.
 - b) Suficiencia de infraestructuras, equipamientos y servicios.
 - c) Distribución equilibrada de los usos.
 - d) Previsión en relación con sistemas generales y equipamientos de trascendencia supramunicipal.
 - e) Impactos, directos e inducidos, de sostenibilidad ambiental, social, económica y referidos al territorio.
2. Con pleno respeto a los estándares territoriales del uso de vivienda vacacional que, en su caso, se contemplen en los instrumentos de ordenación insular, el planeamiento urbanístico podrá fijar otros añadidos en relación al respectivo término municipal, teniendo en cuenta los criterios señalados en el apartado anterior.

CAPÍTULO III

DEL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 10. Régimen de explotación

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

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 alojarse en la vivienda y los precios a cobrar por el servicio de alojamiento, con el Impuesto General Indirecto incluido. Este documento estará redactado en español, en inglés, y, opcionalmente, en cualquier otro idioma.

2. Las unidades de alojamiento con uso residencial, consolidado o no, que existieran integradas en un establecimiento turístico extrahotelero de los regulados en la normativa de actividad turística de alojamiento, no podrán destinarse al uso turístico en la modalidad de vivienda vacacional sino en la de apartamentos turísticos, debiendo cumplir en tal supuesto con el principio de unidad de explotación.

Artículo 11. Condiciones de uso y servicios incluidos

1. Las viviendas vacacionales deberán permanecer en un adecuado estado de conservación y ponerse a disposición de las personas usuarias en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización de forma inmediata.
2. A tal fin, las personas explotadoras de viviendas vacacionales, tienen que garantizar como mínimo, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los servicios turísticos siguientes:
 - a) Limpieza de la vivienda, a la entrada y salida de nuevos ocupantes.
 - b) Suministro de ropa de cama, lencería y menaje de la casa en general.

- c) Mantenimiento de las instalaciones.
 - d) Asistencia 24 horas, al menos, telefónicamente.
 - e) Garantizar el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria, así como de energía eléctrica, durante todo el período de estancia de las personas usuarias en las viviendas.
3. En caso de contratarse personal para llevar a cabo los servicios mencionados, u otros añadidos propios de la hostelería, se deberán cumplir las normas laborales, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales aplicables a los trabajadores, así como el convenio colectivo que sea de aplicación.
 4. Las personas propietarias de tres o más viviendas destinadas a alojamiento vacacional, cualquiera que sea su localización, y, en todo caso, las empresas explotadoras cuya actividad profesional consista en la comercialización de viviendas vacacionales, deberán destinar un número suficiente de personas a la explotación que garanticen los servicios turísticos mínimos mencionados.

Artículo 12. Obligaciones en materia de seguridad

Las empresas explotadoras de las viviendas deberán remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ella, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables.

Artículo 13. Obligaciones generales de información y de publicidad

1. Las viviendas vacacionales, exhibirán, siempre que no conste prohibición expresa por parte de las normas de la comunidad de propietarios, en la entrada, en lugar visible, una placa-distintivo según el formato y características establecidas en el Anexo 1 del presente Reglamento, donde conste el número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias que se le hubiese asignado.
2. Con carácter previo a la formalización de la reserva o contratación del servicio de alojamiento, se informará a las personas usuarias, de las condiciones de acceso a la vivienda vacacional, horas de entrada y salida, admisión de animales de compañía, régimen de reservas y precios del servicio ofertado, así como cualquier otro requisito necesario para el uso de la vivienda vacacional, en particular, sobre las normas de convivencia y uso de la vivienda y zonas comunes, en su caso.

Existirá, en cada vivienda vacacional, en un lugar visible, un cartel informativo con un número de teléfono de atención, en horario 24 horas, que permita resolver cualquier incidencia relativa a la misma, así como teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactadas en español, en inglés, y, opcionalmente, en cualquier otro idioma.

Asimismo, estará disponible en cada vivienda vacacional un catálogo de servicios y de uso de equipamientos, y un cartel de sensibilización medioambiental, que se redactarán en español, en inglés y, opcionalmente, en cualquier otro idioma.

3. La publicidad, oferta y gestión de las viviendas vacacionales se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando a la persona usuaria información suficiente sobre las características de aquellas, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor.
4. La publicidad de las viviendas vacacionales habrá de efectuarse de forma que no induzca a confusión o error acerca de su modalidad y tipología, quedando expresamente clara su modalidad extrahotelera y su tipología de vivienda vacacional.
5. Asimismo, las personas propietarias, las empresas explotadoras de viviendas vacacionales y los canales de oferta turística estarán obligadas a incluir de forma permanente, en toda la publicidad que efectúen y cualquiera que sea el medio empleado, el número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias que se le hubiese asignado, para su público conocimiento.

Artículo 14. Obligaciones de información y publicidad en viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal

1. Además de las obligaciones generales señaladas en el artículo anterior, tratándose de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el explotador de la misma hará entrega, a la entrada del usuario en la vivienda vacacional, de las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, de existir. En su defecto, les hará entrega de normas específicas de uso de las zonas comunes en términos compatibles con el derecho de uso del resto de las personas propietarias o residentes del inmueble. Estarán redactadas en español, en inglés, y, opcionalmente, en cualquier otro idioma.
2. Las viviendas vacacionales integradas en viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal deberán poner a disposición de la comunidad de propietarios

un número de teléfono de atención, en horario 24 horas, a fin de poder comunicar incidencias graves que se puedan producir y que le afecten.

Artículo 15. Otras obligaciones de las empresas explotadoras de viviendas vacacionales

1. Además de la observancia de los deberes de las empresas turísticas establecidos en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las empresas explotadoras de las viviendas vacacionales serán las responsables del cumplimiento de las siguientes obligaciones:
 - a) Tener a disposición de los usuarios las hojas de reclamaciones, haciendo entrega de un ejemplar cuando así se solicite.
 - b) Velar por la seguridad del establecimiento y cuidar de su buen funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones y servicios.
 - c) Cumplir con el deber de renovación edificatoria y mantener en buen estado de conservación el inmueble donde se ubica la vivienda vacacional.
 - d) Encargarse del buen trato a las personas usuarias y velar por la buena convivencia entre estas y los residentes vecinos.
 - e) Alojar a un número de personas que no supere el máximo que correspondan a la capacidad de la vivienda establecida por el número de dormitorios y ocupación, según los datos incluidos en la comunicación o declaración responsable de ocupación, o en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.
 - f) No se podrán cobrar precios superiores, ni se podrá cobrar por conceptos no solicitados o que no estén indicados en los canales de oferta turística o en las comunicaciones mantenidas con el usuario por cualquier medio.
2. Por su consideración de actividad clasificada, las empresas explotadoras de viviendas vacacionales están obligados a suscribir una póliza de seguro que cubra responsabilidades civiles por importe mínimo de 150.000 €.

Artículo 16. Prohibiciones para las personas usuarias

1. Queda prohibido, en todo caso, a las personas usuarias de las viviendas vacacionales:
 - a) Destinar la vivienda vacacional a fines que no sean los propiamente turísticos para los que se contrató.

- b) Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para la vivienda.
 - c) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble.
 - d) Contravenir las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda vacacional se ubique.
 - e) Introducir animales contra la prohibición de la empresa explotadora de la vivienda, salvo que se trate de perros de asistencia para personas con discapacidades.
 - f) Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo medio de agua y energía.
2. Estas prohibiciones deberán ser incorporadas al reglamento de régimen interior en el supuesto de que éste se haya formalizado, o en las normas específicas de uso de la vivienda, puestas en conocimiento del usuario, previamente o en el momento de la contratación, y, en todo caso, deben ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda vacacional en español, en inglés, y, opcionalmente, en cualquier otro idioma.

CAPÍTULO IV

DE LOS REQUISITOS Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS

Artículo 17. Requisitos funcionales

1. El diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando, junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso y vestuario, aseo, manutención, estar y almacenaje.
2. Las viviendas vacacionales deberán permanecer en un adecuado estado de conservación y ponerse a disposición de las personas usuarias en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización con carácter inmediato.

Artículo 18. Requisitos de equipamientos mínimos

1. Las viviendas vacacionales deberán contar con el equipamiento mínimo exigido para las casas rurales en la normativa reguladora de esta modalidad alojativa extrahotelera.
2. Las viviendas vacacionales tienen que acreditar su sostenibilidad energética mediante la obtención, previa a la comercialización, del certificado energético que corresponda según la normativa específica. Asimismo, las viviendas vacacionales deberán cumplir los estándares de sostenibilidad que, en su caso, determine la normativa turística para esta tipología de alojamiento.
3. Asimismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que disponga la normativa específica y respetando, en su caso, la normativa relativa a patrimonio histórico y cultural.
4. Las viviendas vacacionales deberán disponer de contador de agua y de electricidad independiente.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO DE INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

Artículo 19. Régimen de declaración responsable de inicio de actividad

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación, las personas titulares de la vivienda vacacional o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya cedido su explotación, presentarán declaración responsable ante el Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 del 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 actividad deberá ajustarse al modelo que se incluye en el Anexo 2.
3. La presentación de la citada declaración responsable faculta para el inicio de la actividad de vivienda vacacional desde ese mismo día, sin perjuicio de la potestad

administrativa de comprobación e inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actividad.

Artículo 20. Inscripción en el Registro General Turístico

1. Una vez presentada la declaración a que se refiere el artículo anterior, el Cabildo Insular procederá a inscribir la actividad en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, notificando al explotador de manera inmediata el número correspondiente. Asimismo, notificará la inscripción de la actividad al Ayuntamiento correspondiente.
2. En aquellos casos en que, por cualquier motivo, no se efectúe la notificación del referido número, el propietario o explotador deberá utilizar el número de registro de entrada otorgado cuando se presentó la declaración responsable de inicio de actividad ante el Cabildo Insular correspondiente a los efectos de cumplir las obligaciones de información y publicidad previstas en este Reglamento.
3. La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad faculta a la persona explotadora de la vivienda vacacional para retirar las hojas de reclamaciones y el cartel anunciador de las mismas en el Cabildo Insular correspondiente.

Artículo 21. Modificaciones e incidencias en el ejercicio de la actividad

Cualquier alteración o modificación de los datos incluidos en la declaración responsable de inicio de la actividad, incluyendo el cambio de titularidad en la explotación, se comunicarán al Cabildo Insular correspondiente en un plazo no superior a treinta días desde que tengan lugar, al objeto de que se proceda a su anotación en el Registro.

Artículo 22. Cese en la actividad

1. Las personas propietarias de las viviendas vacacionales, o en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya encomendado su explotación, comunicarán el cese definitivo al Cabildo Insular correspondiente, en un plazo máximo de treinta días siguientes a dicho cese, haciendo entrega de las hojas de reclamaciones y del libro de inspección.
2. La comunicación se podrá realizar por cualquier medio admitido en derecho que permita su constancia y el mismo se inscribirá en el Registro General Turístico.

CAPÍTULO VI

RECLAMACIONES, INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 23. Reclamaciones

1. En todo momento se encontrará, a disposición de las personas usuarias, hojas de reclamaciones ajustadas al modelo oficial regulado en la normativa turística, sin perjuicio de las que fueren exigibles en otras materias.
2. En los casos de reclamaciones basadas en precios, se entregará a la persona usuaria, junto con las hojas de reclamaciones, copia de la confirmación o acreditación de la reserva.
3. Esta copia, estará suscrita por los explotadores de la vivienda vacacional, y deberá contener, además de la firma, la fecha en que se hace entrega de la misma.

Artículo 24. Inspección y Régimen sancionador

1. Cuando se compruebe por cualquier Administración pública o agente de la autoridad con facultades inspectoras el incumplimiento de alguna de las condiciones o requisitos previstos en el presente Reglamento, lo comunicará a la inspección turística a los efectos de la aplicación, en su caso, del régimen sancionador previsto en la normativa turística.
2. Serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística, que les sea de aplicación, las personas propietarias de las viviendas o en su caso las personas físicas o jurídicas a las que previamente la persona propietaria haya encomendado la explotación de las viviendas vacacionales.
3. Los canales de oferta turística serán responsables del cumplimiento de las obligaciones de información y publicidad establecidas en este Reglamento. Asimismo, deberán retirar los contenidos o imposibilitar su acceso respecto de las ofertas ilícitas que le sean comunicadas por la Administración competente, a requerimiento de ésta.
4. La responsabilidad en que se incurra por las acciones u omisiones relativas a los requisitos y obligaciones establecidos en el presente Reglamento y que sean constitutivas de infracciones tipificadas en la legislación de ordenación turística de Canarias, será exigible de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas y

disposiciones vigentes en materia de ejercicio de la potestad sancionadora en materia turística de Canarias.

5. En ningún caso el titular de la vivienda podrá alegar que la vivienda vacacional tiene la condición de domicilio habitual a los efectos de evitar las actuaciones del Servicio de Inspección turística.

Anexo 1
Placa distintivo

Al establecer el formato y características de la placa-distintivo, se incluirá el siguiente supuesto: "Cuando existan en un mismo edificio más de una vivienda vacacional, la placa-distintivo deberá ser única, comprendiendo la mención de los números de registro de cada una de las viviendas vacacionales inscritas en el Registro General Turístico."

Anexo 2
Modelo de declaración responsable de inicio