I. Disposiciones generales

Presidencia del Gobierno

3911 *DECRETO ley 10/2026, de 9 de noviembre, de medidas urgentes en materia de actividades clasificadas.*

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación del Decreto ley 10/2026, de 9 de noviembre, de medidas urgentes en materia de materias clasificadas, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La imperiosa necesidad de actuar

Tras un largo debate, político y social, el Parlamento de Canarias aprobó el marco normativo regulador del uso turístico de viviendas, afrontando, con ello, una problemática de enorme trascendencia para las islas. Esa regulación se recoge en la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, parcialmente modificada por la disposición final undécima de la Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas. Se trata de un conjunto normativo que incorpora mandatos y plazos de cumplimiento que obligan tanto a las personas que vienen desarrollando esta actividad económica (en particular, en su caso, el cumplimiento de la normativa sobre actividad clasificada, disposición transitoria décima), como también a quienes quieran hacerlo en el futuro (tal y como resulta de los artículos 6 y 7), así como a las Administraciones públicas canarias, en particular a Cabildos y Ayuntamientos, a los que se imponen deberes de ordenación (artículo 4) y de policía (disposición adicional segunda).

Ahora bien, el correcto cumplimiento de lo dispuesto en la Ley en los plazos que fija requiere la aprobación de determinadas normas que viabilicen el ejercicio de esas actuaciones, de modo particular las condiciones y los criterios técnicos que deban ser cumplidos en tanto que actividad clasificada, tanto por aquellas personas que ya están desarrollando la actividad de uso turístico de vivienda, a las que la Ley otorga un plazo tasado -que vence el 31 de julio de 2027- para que puedan completar la declaración responsable presentada en su día con la comunicación de actividad clasificada, como aquellos otros que, con base en el nuevo marco normativo, quieran hacerlo, sin que su iniciativa pueda resultar suspendida o impedida ante la ausencia de los criterios y condiciones que deban cumplir, que deben ser iguales en todo el territorio insular, sin distinción entre municipios. La disposición transitoria décima así lo establece. La aplicación efectiva de la Ley depende de la aprobación de esa normativa técnica.

Por otra parte, la aplicación de las nuevas reglas sobre las viviendas vacacionales en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, desde el primer momento, viene resultando controvertido, en buena medida porque en esas islas, al amparo de 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, la vivienda vacacional viene siendo promovida, sin limitaciones territoriales o

urbanísticas, siendo un elemento fundamental del desarrollo económico de las mismas. La diferencia con la expansión de la vivienda vacacional en las islas turísticas es patente. Nada tiene que ver ni en términos cualitativos, ni, claro está, en términos cuantitativos, de número de viviendas y de visitantes. Tal y como se describe en el preámbulo de la Ley 6/2025, de 60.000 establecimientos existentes en 2024, solo 3.000, aproximadamente, se ubicaban en esas islas (con unas 12.000 plazas del total de 250.000). De esta distinta realidad da cuenta la propia Ley reconociendo de forma expresa la primacía de las determinaciones de la Ley 14/2019 de ordenación territorial de la actividad turística en esas islas frente a sus previsiones, que tienen carácter subsidiario, y no solo de forma genérica como en su artículo 1.1, sino también de forma particular a lo largo de sus preceptos (entre otros, artículos 3.1, 4.1 y 5, 5.1 y 2, 7.7, 10.1 Ley 6/2025).

Es pacífico que los requisitos para operar como vivienda de uso turístico deben ser iguales -como ya lo venían siendo con la normativa derogada-, sin embargo, el cambio radical de las normas sobre ocupación del suelo para llevar a cabo esa actividad que introduce la Ley 6/2025, exige determinar con la mayor precisión la relación entre la Ley de ordenación sostenible del uso turístico de la vivienda y la Ley de ordenación de la actividad turística en las Islas Verdes, una disposición legal que, desde su origen, ha favorecido esa modalidad de establecimiento turístico sin casi limitaciones en cuanto a localización territorial. La articulación de esas disposiciones es condición básica para la implantación progresiva del nuevo modelo de ordenación también en esas islas, sin menoscabo de aquello que esa tipología turística ha aportado al desarrollo económico y social de El Hierro, La Gomera y La Palma. Como en el caso anterior, los plazos para cumplimentar las obligaciones establecidas por la nueva Ley exigen que esta clarificación se produzca cuanto antes con el fin de evitar parálisis económica y conflictividad.

Por otra parte, el cambio de modelo en las Islas Verdes resultará más sencillo reforzando las medidas específicas que recoge la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en El Hierro, La Gomera y La Palma. En este sentido, la experiencia con la aplicación de esta Ley ha puesto de manifiesto la necesidad de viabilizar sus medidas superando el freno que, en la práctica administrativa, resulta de la falta de adaptación a la misma de los instrumentos ordenación territorial y urbanística, con independencia de que esa adaptación no sea condición para la aplicación de sus disposiciones. Con independencia de sus causas, el resultado es el incumplimiento de los fines de esa Ley, que persigue un modelo de desarrollo turístico diferenciado y propio en esas islas, una realidad que se agravará con la reforma del uso turístico de viviendas, si, en paralelo, no se adoptan normas que clarifiquen la potencialidad de este marco normativo especial. La necesidad de actuar resulta perentoria.

En última instancia, el proceso de recuperación económica y social puesto en marcha en la isla de La Palma a raíz de la erupción volcánica de Cumbre Vieja a través, fundamentalmente, de la Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística, y de la Ley 3/2024, de 23 de julio, de medidas en materia agraria, reconoce a las personas afectadas el derecho a reconstruir lo preexistente cuando las condiciones de seguridad lo permitan, lo que incluye las viviendas vacacionales que hubieran sido destruidas por la colada. Pues bien, el cambio de la regulación del uso turístico de viviendas exige aclarar que esas viviendas se pueden recuperar en las condiciones anteriores sin que les sea de aplicación lo previsto por la nueva Ley 6/2025. Y es que en determinados lugares ya es seguro solicitar licencias para reconstruir esa clase de establecimientos turísticos, de ahí la necesidad de establecer su viabilidad jurídica, evitando que el ejercicio de ese derecho resulte obstaculizado o, incluso, impedido.

II. Las medidas recogidas en el Decreto ley

En coherencia con cuanto queda expuesto, el presente Decreto ley aborda la modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, en concreto sobre las siguientes cuestiones:

1. Los requisitos mínimos del uso turístico de vivienda como actividad clasificada.

La Ley 6/2025 declara expresamente que el uso turístico de viviendas es actividad clasificada, superando con ello los debates planteados con la normativa previa. Esta declaración requiere la determinación precisa de las condiciones y los criterios que son exigibles para el ejercicio de esa actividad; una determinación que, cuando menos con carácter provisional, debe ser establecida para viabilizar el que quienes vengan desarrollando la actividad antes de la entrada en vigor de la Ley puedan, en caso de no haberla aportado o de haberlo hecho pero haber sido rechazada o declarada ineficaz, cumplimentar la comunicación previa de actividad clasificada ante el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo acogerse, en consecuencia al régimen transitorio de la propia Ley. Así se recoge en la disposición transitoria décima introducida por la Ley 7/2026. Lo decisivo es que el cumplimiento de esta obligación se encuentra sometido a término: esa comunicación, acompañada del preceptivo informe técnico, se podrá aportar hasta el 31 de julio de 2027.

A esos efectos, el presente Decreto ley introduce una nueva disposición transitoria decimoprimera que establece el mínimo requerido -y que debe quedar acreditado en la memoria técnica preceptiva- para cumplir con esa normativa. Además, habida cuenta el retraso en la concreción de esos requisitos, la presente norma amplía el plazo para su cumplimiento hasta el 31 de diciembre de 2027. Por otra parte, a modo de compensación, aplicando el criterio que la Ley 6/2025 utiliza como referencia, se establece que quienes no cumplan esa exigencia en el plazo fijado podrán continuar la explotación durante un plazo máximo de 5 años, cesando entonces la actividad. A su vez, esas mismas exigencias son aplicables respecto de quienes pretendan iniciar esta actividad a partir de ahora; esta es la función de la nueva disposición transitoria decimosegunda.

Por otra parte, en congruencia con el régimen descrito y dada la relación de esta obligación con la labor de comprobación e inspección que el legislador encomienda a Cabildos y Ayuntamientos, se procede a ampliar el plazo que tienen para realizar esa actividad de policía (nueva redacción párrafo primero del apartado 2 de la disposición adicional segunda). Con ello no solo se adapta el plazo a los cambios introducidos por la Ley 7/2026, sino que sobre todo se permite que esa labor de verificación se realice teniendo en cuenta la posibilidad de que quienes vienen desarrollando la actividad puedan completar los requisitos como actividad clasificada.

En última instancia, para evitar dudas sobre su alcance, se modifica puntualmente el apartado 3 de la disposición transitoria primera de la Ley con el fin de que la documentación que se debe aportar se acomode al momento en que la declaración responsable original fue presentada (letra b) y, por otra parte, se incluya la posibilidad de que la comunicación previa de actividad clasificada se realice conforme al derecho transitorio de la Ley 6/2025. Con la misma finalidad, dada la coincidencia entre el segundo párrafo del apartado 4 y el apartado 13 introducido por la Ley 7/2026, se incorpora este último en aquel, evitando la duplicidad.

2. La clarificación del régimen aplicable en las Islas Verdes.

El Decreto ley precisa que, en las Islas Verdes, resulta exigible en tanto sea compatible con la Ley 14/2019 todas las determinaciones que regulan el uso turístico de viviendas en tanto que actividad y tipología de establecimiento turístico, incluida la normativa como actividad clasificada, modificando y ampliando el segundo párrafo del artículo 1 de la Ley 6/2025. Del mismo modo se declara que las determinaciones territoriales y urbanísticas, esto es, las relativas a la localización y compatibilidad con el uso residencial ordinario, no serán de aplicación durante un plazo de 5 años, que se entiende el adecuado para viabilizar el tránsito hacia el modelo diseñado por la nueva Ley, un plazo que, además, encaja con el previsto como compensatorio de los derechos que pudieran resultar afectados.

Por otra parte, en relación con las viviendas vacacionales afectadas por la erupción volcánica en La Palma, con el fin de garantizar que su recuperación y reconstrucción es jurídicamente viable, sin que el nuevo marco legal pueda suponer un freno u obstáculo a ese derecho, se añade una nueva disposición transitoria decimotercera sobre las determinaciones aplicables a la recuperación de las viviendas vacacionales arrasadas por la colada.

En última instancia, como medida de aplicación general, con el fin de asegurar la mayor eficacia de este Decreto ley, la disposición final precisa que sus disposiciones se aprueban con efecto desde la entrada en vigor de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

III. La fundamentación del Decreto ley

La aprobación y puesta en marcha de las medidas que quedan descritas, imprescindibles para la adecuada aplicación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Vivienda, conforme a los principios de proporcionalidad y buena administración, exige una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el que se necesita por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de una ley (desde STC 6/1983, F.J. 5.º). Esta fórmula es el Decreto ley.

El artículo 46.1 del vigente Estatuto de Autonomía de Canarias dispone que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar normas con rango de ley, que recibirán el nombre de decretos-leyes. Su utilización, por tanto, requiere la concurrencia de una necesidad urgente y extraordinaria que, como reitera el Tribunal Constitucional, debe ser "explícita y razonada" (entre otras, STC 8/2023, F.J. 2.º, STC 145/2023, F.J. 3.º, STC 118/2025, F.J. 3.º, y STC 40/2026, F.J. 3.º).

Según la abundante doctrina constitucional sobre el presupuesto habilitante de la necesidad extraordinaria y urgente, los órganos estatales que intervienen en la aprobación y en la convalidación de los reales decretos-leyes disponen de un margen amplio de discrecionalidad política en la apreciación de la concurrencia de ese presupuesto habilitante, puesto que con esa norma con fuerza de ley se trata de afrontar situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieren de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el que se necesita por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes (desde STC 6/1983, FJ 5). Además, la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa

inactividad del propio Gobierno, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación; porque lo que importa no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia, cuanto que esas circunstancias existan (desde la STC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6, para la inactividad, y desde la STC 68/2007, de 28 de marzo, FJ 8, para la previsibilidad).

La necesidad que se debe atender es la determinación y concreción de los requisitos básicos esenciales para la aplicación, en todo su alcance, del modelo de ordenación de las viviendas vacacionales en las islas que, a través de sus disposiciones, establece la Ley 6/2025. La aplicación de la norma y la viabilidad de cumplir sus mandatos pasa por el establecimiento de los criterios y exigencias como actividad clasificada, tanto de quienes ya desarrollan esa actividad, como de quienes quieran iniciarla. De igual modo, es necesario precisar el modo y el tiempo de aplicación de la nueva regulación en el ámbito territorial y turístico de las Islas Verdes, con todas sus particularidades, sin que tenga sentido mantener una situación incierta sobre las reglas vigentes y exigibles. La necesidad que debe ser atendida es la completitud del marco normativo en tanto condición imprescindible para la tutela y adecuado ejercicio por las personas directamente afectadas por el nuevo modelo de ordenación, en concreto, la mayor parte de los titulares de los 60.000 establecimientos existentes antes de la entrada en vigor de la Ley a los que se permite, cumpliendo determinados requisitos, continuar con la actividad que vienen desarrollando y que, sin este ajuste normativo, verían como transcurren los plazos sin poder ejercer el derecho que tienen reconocido. Lo mismo debe decirse respecto de quienes desarrollan la actividad en las Islas Verdes.

La situación es extraordinaria, esto es, fuera de lo ordinario o de lo normal. Es así como en todas las ocasiones en que se produce un cambio cualitativo y radical de la regulación de una actividad económica, en este caso con una clara dimensión social por la numerosa presencia de operadores de pequeña dimensión -en ocasiones, con una única vivienda vacacional-, que pasa de un modelo abierto como el amparado por el Decreto 113/2015 a otro basado en la previa y expresa habilitación del uso por el planeamiento urbanístico. La Ley 6/2025 lo califica de “cambio de paradigma”. En todos estos supuestos resulta obligada la adopción de medidas excepcionales, más allá de las normas transitorias ordinarias, que concilien la implantación de la nueva ordenación con los intereses y derechos que resultan afectados, permitiendo la integración en el nuevo régimen de quienes venían operando conforme a las reglas que se sustituyen. No se trata de modificar uno u otro requisito, la Ley 6/2025 comporta un cambio drástico del alcance y del modo de intervención pública sobre la actividad de las viviendas vacacionales. En las Islas Verdes, en las que a tenor de su legislación especial se ha venido fomentando y promoviendo esa tipología, tal modificación supone una ruptura aún más patente y, por tanto, fuera de lo común, que afecta directamente a los explotadores, pero también de manera directa al desarrollo económico y social de esos territorios.

A su vez, se requiere una actuación urgente, la acción normativa para enfrentar la problemática vinculada con la aplicación de la nueva regulación de las viviendas vacacionales debe ser aprobada en el plazo más breve posible por cuanto los plazos fijados para hacerla efectiva y, en particular, para actuar sobre quienes vienen desarrollando esa actividad -titulares de buena parte de los 60.000 establecimientos-, permitiendo su adaptación o bien la pérdida de eficacia de títulos habilitantes tal y como prevén las disposiciones transitorias-, imponen la inmediatez de la respuesta normativa y, con ella, de las medidas que se aprueban. Siendo así, deviene imperativo regular con la mayor prontitud los aspectos pendientes de desarrollo para la tutela y la protección de los derechos e intereses de las personas afectadas, así como para hacer efectivo los objetivos establecidos por el

legislador, que estableció el régimen transitorio haciéndolo depender del cumplimiento de los requisitos como actividad clasificada. De igual modo, la concreción del alcance de la nueva Ley en las islas verdes precisa una actuación inmediata por el impacto negativo directo sobre la actividad económica en esas islas articulada, entre otras medidas, sobre las determinaciones de la Ley 14/2019, de las Islas Verdes. Demorar la aprobación de estas medidas al procedimiento ordinario de elaboración de leyes pondría en peligro los legítimos intereses de los afectados directos -explotadores actuales-, de quienes pretendan ejercer esta actividad -ya afectados por la demora-, así como tendría un impacto negativo en el desarrollo económico y social insular, tanto más cuando las medidas de ajuste que se recogen en el presente Decreto ley son ordenadas por la propia Ley 6/2025.

En consecuencia, la aplicación efectiva de la nueva regulación del uso turístico de las vivienda, imprescindible para viabilizar el derecho reconocido a quienes ya vienen desarrollando la actividad, pero también el de quienes pretendan hacerlo a partir de ahora, constituye una circunstancia singular que demanda una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos, teniendo establecido el Tribunal Constitucional que la clave es que, efectivamente, concurra una situación excepcional, porque lo que importa no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia, cuanto que esas circunstancias existan (STC 40/2026, F.J. 3.º.b). Esta es la razón y el presupuesto de la presente disposición.

Acreditada la concurrencia de la extraordinaria y urgente necesidad, la doctrina constitucional exige que las medidas que se adopten tengan "conexión de sentido o relación de adecuación" con la situación que constituye el presupuesto habilitante (por todas, STC 40/2021, F.J. 2.º). Las medidas que se recogen en este Decreto ley constituyen determinaciones que tienen plena relación con la necesidad de reaccionar de forma inmediata y urgente para la correcta aplicación del nuevo modelo de ordenación del uso turístico de viviendas, que es la causa que lo justifica, siendo plenamente coherentes y congruentes.

En cuanto a los límites materiales del Decreto ley, la presente disposición no afecta ni incide sobre las materias relacionadas en el artículo 46.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, ni tampoco a la regulación esencial de los derechos y deberes establecidos en dicho Estatuto y en la Constitución Española.

IV. Competencias estatutarias

El presente Decreto ley se dicta en ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de turismo, de vivienda, así como de ordenación territorial y urbanismo. En concreto, el Estatuto de Autonomía de Canarias (aprobado por Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, EAC), reconoce a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de "turismo" (artículo 129 del EAC), de "vivienda" (artículo 143 del EAC); e, igualmente, ostenta competencia en materia de "ordenación del territorio y urbanismo" (artículos 156 y 158 del EAC).

V. Principios de buena regulación

El presente Decreto ley se inspira en los principios de buena regulación contemplados en el artículo 66 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias. En concreto, en los principios de necesidad y de eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el decreto ley el instrumento

más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad en tanto incorpora la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Asimismo se da cumplimiento al principio de seguridad jurídica en tanto la presente disposición es fundamental para consolidar un marco normativo estable, predecible y claro que viabilice la aplicación progresiva del nuevo modelo de intervención sobre las viviendas de uso turístico. Igualmente se cumple el principio de transparencia, en la medida que el acceso al Decreto ley es viable no solo como norma general sino a través del portal de transparencia, recogiendo en esta exposición los motivos y los objetivos de la norma. Y, finalmente, también se cumple con el principio de eficiencia por cuanto las medidas que se acuerdan no comportan nuevas cargas administrativas.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Presidencia, Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 9 de noviembre de 2026,

D I S P O N G O:

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

Uno. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 1 con el siguiente texto:

“Artículo 1.- Objeto, ámbito de aplicación y finalidad de la Ley.

1.

(…).

En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma la presente Ley se aplicará exclusivamente en los términos y en los plazos establecidos en la disposición final quinta”.

Dos. Se modifica el apartado d) del punto 4 del artículo 8, en los siguientes términos:

“Artículo 8.- Inscripción de la declaración responsable y efectos.

(…).

4. (…).

d) La capacidad de la vivienda, su referencia catastral o su régimen urbanístico. Las viviendas vacacionales podrán disponer de equipamiento convertible en cama supletoria que no computará a efectos de capacidad de alojamiento para su uso por menores de 12 años”.

Tres. Se modifica el párrafo primero del apartado 2 de la disposición adicional segunda, en los siguientes términos:

“2. En el plazo máximo de dos años contado a partir de la entrada en vigor de la normativa de actividades clasificadas de uso turístico de viviendas aprobado por el Decreto ley de medidas urgentes en materia de uso turístico de viviendas, los ayuntamientos correspondientes deberán haber aprobado y comenzado a aplicar un plan de comprobación y control de todas las viviendas vacacionales existentes en sus términos municipales, conforme

a la relación facilitada por la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias. Plan cuya duración no deberá exceder de cuatro años e incluirá también las oportunas actuaciones de inspección de aquellas viviendas vacacionales que, conforme a los criterios determinados en el citado plan, el ayuntamiento considere que deben ser objeto de la misma por los indicios de riesgo o de irregularidades advertidos y comunicados por quienes sean agentes de la autoridad en ejercicio de sus funciones. En la duración del plan de comprobación, las viviendas vacacionales que se detecten por el ayuntamiento que no hayan presentado la comunicación previa de actividades clasificadas quedaran apercibidas de que su no regularización en los plazos establecidos en esta Ley provocará el cese de su actividad tal y como está regulado en la disposición transitoria decimoprimera".

Cuatro. Se añade una nueva disposición adicional quinta con el siguiente contenido:

"Disposición adicional quinta.- Régimen especial de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

1. En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma será de aplicación directa y preferente la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en dichas islas. La presente Ley será de aplicación supletoria, en defecto de regulación en aquella, únicamente respecto de los requisitos técnicos y funcionales de las viviendas y de la prestación del servicio relativos a calidad, seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad, equipamiento, información y protección de las personas usuarias, así como en materia de registro, inspección, control y régimen sancionador vinculados al cumplimiento de tales requisitos, siempre que resulten compatibles con el citado régimen especial.

2. En estas islas no serán aplicables las determinaciones territoriales y urbanísticas de esta Ley, ni las de intervención administrativa dirigidas a garantizar su cumplimiento, que contradigan, restrinjan, condicionen o desplacen el régimen especial establecido en la Ley 14/2019, de 25 de abril. Esta regla comprende, además, las determinaciones contenidas en los apartados 2 y 3 del artículo 3; en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 4; en las letras a) y b) del apartado 1 y en los apartados 2 y 3 del artículo 5; en la letra e) del apartado 4 y en la letra c) del apartado 7 del artículo 7; en el artículo 10; en las disposiciones transitorias primera, segunda, tercera, octava y novena; así como los efectos limitativos derivados de las disposiciones finales primera y segunda, y cualesquiera otras determinaciones que, directa o indirectamente, produzcan efectos equivalentes.

Las determinaciones territoriales y urbanísticas mencionadas serán aplicables a partir del 13 de diciembre de 2030. En esa fecha comenzará a computarse el inicio de los plazos para el ejercicio de potestades, la aprobación de instrumentos y cuantas acciones establece la presente Ley 6/2025, de 10 de diciembre.

En ningún caso, durante el plazo mencionado, las normas reguladoras de la actividad a que se refiere el apartado primero podrán ser interpretadas, condicionadas, restringidas o limitadas por la aplicación, directa o indirecta, de las determinaciones territoriales o urbanísticas de la presente Ley".

Cinco. Se modifican las letras b) y c) del apartado 3 de la disposición transitoria primera, que pasan a tener el siguiente contenido:

"b) En los supuestos de propiedad horizontal, certificación registral o cualquier otro medio válido en derecho oponible frente a terceros que acredite que, a la fecha de la

presentación de la declaración responsable habilitante del uso de la vivienda vacacional, 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, o, en su caso conforme a lo previsto en las disposiciones transitoria décima y décimo primera de la presente Ley, excepto en aquellos casos en que la documentación ya obre en poder del correspondiente ayuntamiento".

Seis. Se modifica el apartado 4 incorporando el apartado 13, que se suprime, de la disposición transitoria primera, que queda con el contenido siguiente:

"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.

El cabildo insular llevará a cabo la comprobación de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional, que abarcará el ámbito establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, y, en caso de resultar negativa, remitirá su informe, que tendrá carácter vinculante, al ayuntamiento quien deberá dictar, previa audiencia del interesado, la pertinente resolución dejando sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda. Igualmente, el cabildo, también con audiencia del interesado, dejará sin efecto la declaración responsable de inicio de la actividad que se presentó al amparo del Decreto 113/2015 y dará de baja a la vivienda en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del uso turístico de la vivienda desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a las que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento del derecho al uso turístico consolidado de la vivienda".

Siete. Se suprime el apartado 4 de la disposición transitoria décima, que queda con el siguiente contenido:

"Disposición transitoria décima.- Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional.

1. En aquellos supuestos en que los interesados hayan presentado declaración responsable antes de la entrada en vigor de la presente Ley, pero no hayan presentado la comunicación previa de actividades clasificadas ante el ayuntamiento correspondiente, o bien cuando habiéndola presentado hubiera sido rechazada o declarada ineficaz, podrán presentarla antes del 31 de diciembre de 2027.

2. La comunicación previa aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Certificación municipal acreditativa de que la vivienda fue edificada de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación y de que cuenta con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles. Alternativamente, podrá acreditarse que la edificación, construcción o instalación se encuentra en situación de fuera de ordenación, al no resultar ya posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en los artículos 361 y 362 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Del mismo modo, cuando proceda, podrá acreditarse el carácter consolidado del uso turístico del inmueble. La concurrencia de tales circunstancias podrá justificarse mediante cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

b) Memoria, suscrita por técnico competente, que incluya también una descripción gráfica de la edificación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda. Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de la normativa de aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas.

3. La comunicación previa aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria habilita al interesado para poder acogerse al régimen transitorio previsto en la presente Ley.

4. La presente disposición transitoria no será de aplicación a los supuestos en los que los interesados hayan presentado comunicación previa con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley".

Ocho. Se añade una nueva disposición transitoria decimoprimera con el siguiente texto:

"Disposición transitoria decimoprimera.- Regulación de las viviendas de uso turístico que deban cumplir con la normativa de actividades clasificadas.

1. A los efectos de lo previsto en el apartado 2.b) de la disposición transitoria décima, la memoria técnica, redactada por profesional competente, deberá tener el siguiente contenido:

• Plano de situación conforme al planeamiento vigente y planos de planta de la vivienda con su actual distribución y dimensiones.

• Fotografías del exterior e interior de la vivienda.

• Copia o bien indicación del número de expediente de la autorización o, en su caso, declaración responsable debidamente presentada que legitime la primera ocupación del

edificio de conformidad con lo previsto en el artículo 33 del Decreto 182/2018 (Reglamento de intervención y protección de legalidad urbanística de Canarias) o normativa equivalente vigente con anterioridad a esta relativa a la Primera Ocupación y obtención de la Cédula de Habitabilidad.

En los supuestos de edificaciones preexistentes no adaptadas a la legalidad vigente, que permitieran su autorización y hubiera transcurrido el plazo previsto para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la acreditación de las condiciones de seguridad estructural de la vivienda y, cuando fuere necesario, del inmueble o edificación en el que aquella se ubique.

• La acreditación de que la vivienda cuenta con sistemas contraincendios, como mínimo: detector de humos, extintor y señalización adecuada para abandonar la vivienda en caso de siniestro.

• En el caso de contar con piscina, acreditar que la misma tiene el equipamiento necesario para el adecuado tratamiento del agua. Igualmente, el técnico deberá verificar que la piscina individual y/o comunitaria cumple con las normas de seguridad que por sus características le sean de aplicación.

• En relación con el acceso a la vivienda, se acreditará que se cumple con los requisitos establecidos en esta Ley.

2. Las viviendas de uso turístico que deban cumplir con la normativa de actividades clasificadas y que no cumplan con la obligación de hacerlo en los plazos previstos en las disposiciones transitorias de esta Ley, podrán continuar con la actividad en los cinco años posteriores a la finalización del plazo previsto en esta Ley para cumplir con esta obligación. Transcurridos los cinco años, deberán cesar en la actividad de uso turístico de viviendas, contando dicho periodo como efecto compensatorio".

Nueve. Se añade una nueva disposición transitoria decimosegunda con el siguiente texto:

"Disposición transitoria decimosegunda.- Requisitos como actividad clasificada exigibles a las nuevas viviendas de uso turístico.

A los efectos de lo previsto los artículos 6 y 7, hasta tanto se apruebe la normativa que desarrolle los criterios técnicos y las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y convivencia, respetando la normativa básica estatal y autonómica vigente, exigibles a las viviendas respecto de las cuales se pretenda habilitar su uso turístico, la comunicación previa de actividades clasificadas podrá presentarse en el ayuntamiento acompañada por una memoria técnica redactado por profesional competente en el que se incorpore la misma documentación que se indica en el apartado 1 de la disposición transitoria decimoprimera".

Diez. Se añade una nueva disposición transitoria decimotercera, en los términos siguientes:

"Disposición transitoria decimotercera.- Determinaciones de las viviendas vacacionales arrasadas por la erupción volcánica del año 2021 en la isla de La Palma.

1. Aquellas viviendas vacacionales que hubiesen sido destruidas por las coladas de la erupción volcánica acaecida a partir del 19 de septiembre de 2021 en la isla de La Palma, conservarán su signatura y derechos inherentes a todos los efectos de esta Ley, no

siéndole de aplicación lo preceptuado en el apartado a) del artículo 5.1 sobre la antigüedad mínima de las viviendas residenciales sobre las que se pretende habilitar la actividad de comercialización turística, debiéndose acreditar dicho extremo mediante su inscripción en Registro Único de Personas Afectadas por la Erupción Volcánica en la isla de La Palma y/o cualquier otro documento admisible en derecho que acredite la correspondencia entre la vivienda destruida, su uso y el inmueble reconstruido.

2. Estas viviendas, una vez reconstruidas de acuerdo con lo previsto por la legislación para la recuperación económica y social de La Palma tras la erupción del volcán de Cumbre Vieja, y a partir del momento en que se haya habilitado conforme a la legislación vigente la primera ocupación, quedarán sujetas al régimen establecido en la disposición adicional quinta de esta Ley.

3. Las viviendas vacacionales que sean reconstruidas mantendrán, a los efectos pertinentes y en particular de 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, la antigüedad que tuvieran las originales destruidas, así como la situación jurídico-urbanística previa, salvo que la resultante de la nueva ordenación sea más favorable".

Once. Se modifica la disposición final quinta, incorporando un apartado 2, que queda con el siguiente texto:

"Disposición final quinta.- Entrada en vigor.

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

2. Las determinaciones territoriales y urbanísticas a que se refiere la disposición adicional quinta de la presente Ley serán de aplicación en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma únicamente a partir del 13 de diciembre de 2030 y en los términos fijados en esa misma disposición".

Disposición derogatoria única.- Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto ley.

Disposición final primera.- Rango reglamentario de determinadas disposiciones.

Por su carácter técnico, y sin perjuicio de su regulación en este Decreto ley para viabilizar su inmediata aplicación, los requisitos establecidos en el apartado 8 del artículo 1 del presente Decreto ley, que incorpora la disposición transitoria decimoprimera a la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, podrán ser modificados por norma de rango reglamentario.

Disposición final segunda.- Entrada en vigor.

El presente Decreto ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, teniendo efectos retroactivos a 13 de diciembre de 2025, fecha de entrada en vigor de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

Dado en Canarias, a 9 de noviembre de 2026.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE PRESIDENCIA,
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS,
JUSTICIA Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.