

I. Disposiciones generales

Presidencia del Gobierno

1058 *DECRETO ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.*

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 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, señala en su Preámbulo que “Es obvio que el logro de la cualificación turística tiene una magnitud estratégica y de interés público que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde el sector privado. La renovación de la oferta turística obsoleta constituye un deber que es necesario acometer, con las indispensables ayudas por parte del sector público, pero sin la menor dilación, pues nos va en ello el posicionamiento del sector turístico y la propia economía de las islas. Se hace preciso, en consecuencia, dotar a la Administración actuante de medios eficaces para remover los obstáculos que puedan interponerse en la marcha de las iniciativas para la cualificación, reforzando los mecanismos de intervención y posibilitando la sustitución de establecimientos deteriorados, o donde el uso turístico se haya alterado, por otros de mayor calidad y categoría. En tal sentido, la ley parte del deber que tienen los titulares de establecimientos y actividades turísticas de mantener, conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa turística y el planeamiento; y proporciona técnicas administrativas efectivas para que, cuando concurren las condiciones establecidas, puedan imponerse por la Administración las actuaciones de conservación y rehabilitación.

La nueva ley instituye además un mecanismo de control indirecto y a cargo de los titulares, consistente en la obligación de presentar, periódicamente, ante la Administración un informe a emitir por entidades acreditadas, relativo al estado de conservación y uso efectivo de los establecimientos. Las inspecciones técnicas se convierten, así, en un mecanismo eficaz de colaboración con la inspección turística, actuando esta en los casos de incumplimiento”.

De esa justificación se desprende su Título III, “Del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos”, integrado por dos capítulos:

Capítulo I. Deber de renovación edificatoria.

- Artículo 22. Deber de conservación y rehabilitación edificatoria.

Capítulo II. Deber de atenerse al uso establecido.

- Artículo 23. Deber de atenerse al uso turístico.
- Artículo 24. Declaración de incumplimiento del uso efectivo.
- Artículo 25. Especialización de usos en las zonas turísticas.

Especialmente significativo resulta el artículo 24, relativo a la declaración de incumplimiento del uso efectivo, puesto que prevé un régimen de sustitución que debe calificarse de drástico o radical, sin que en el Preámbulo, al que anteriormente se ha hecho referencia, se encuentre una justificación adecuada y suficiente en relación a la entidad de las medidas que la Administración podría aceptar en caso de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento, incumpléndose así de esta manera el deber de motivar adecuadamente las medidas a adoptar en el texto normativo.

Por su parte, el Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, tampoco aporta mayor justificación al respecto, pues tan solo señala que “El Título II se dedica a desarrollar, en dos capítulos y 15 artículos (22 a 36), el deber de conservación y rehabilitación edificatoria y el de atenerse al uso efectivo del establecimiento, destinándose gran parte de su articulado a reglamentar el procedimiento de declaración de incumplimiento y ejecución por sustitución del propietario; y a la especialización de usos de las áreas mixtas”.

La realidad puesta de manifiesto con ocasión de los procesos participativos llevados a cabo en relación a la iniciativa legislativa de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas acredita que se trata de una cuestión que afecta masivamente a la planta de alojamiento turístico extra hotelero en algunos de los principales destinos turísticos de las Islas Canarias, creando una realidad social de tensión entre los usos turísticos y los residenciales frente a la cual el imprescindible e irrenunciable objetivo de especialización de usos en las zonas turísticas no ha tenido los resultados esperados, por lo cual la aplicación de una medida tan drástica como la expuesta no se acompasa con la actuación debida por parte de las Administraciones Públicas competentes en materia de planificación urbanística, no resultando adecuada la vigencia de mecanismos de sustitución del propietario junto con la inactividad administrativa señalada, por lo que parece oportuno y necesario eliminar los citados mecanismos.

En consecuencia, se debe acordar la derogación del citado artículo 24 y de las normas reglamentarias previstas en desarrollo del mismo.

II

La situación de emergencia habitacional que vive Canarias es pública y notoria, habiendo adoptado el Gobierno de Canarias iniciativas legislativas en tal sentido, refrendadas por el Parlamento de Canarias, pero que necesariamente han de ir acompañadas de otras medidas complementarias, como por ejemplo las referidas a la problemática de los usos residenciales en zonas turísticas, que han de tener por objeto evitar que en el periodo transitorio en que alcanzan eficacia las medidas proyectadas no se agrave el problema del déficit de vivienda para residencia habitual en las citadas zonas turísticas, por lo cual ha de anticiparse necesariamente la aplicación de

alguna de las medidas que en tal sentido se incluyen en el Proyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, recogiendo incluso algunas de las consideraciones previstas en el mismo.

En ese sentido, se “intenta dar una nueva respuesta al desafío que todavía permanece presente en muchas zonas turísticas del archipiélago, en ocasiones con gran amplitud, y que es el referido a la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos. Para ello, la ley, sin modificar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, y a la vista de las medidas que plantea expresamente el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en concreto las referidas al cambio de uso de parcelas de uso turístico a uso residencial, ofrece un mecanismo específico para la especialización de determinadas edificaciones en un uso residencial exclusivo en aquellas áreas o edificaciones en que las circunstancias específicas concurrentes en el área o en los propios inmuebles así lo aconsejen, y el planeamiento municipal así lo determine, incorporando adicionalmente medidas relativas a la no incoación o a la suspensión tanto de los expedientes sancionadores relativos al incumplimiento de aquel deber como de los de declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento previstos en el artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, atendiendo a que esa medida, en caso de que se produzca la legalización final del uso residencial, resulta más acorde con los valores de seguridad jurídica y justicia material.

De este modo, se consigue paliar en cierta medida el déficit de la oferta de vivienda para residencia habitual y permanente en las zonas turísticas, ya que la medida de forzar el abandono del uso residencial actualmente existente lo que haría sería agravar el problema y, por otro lado, el posibilitar la incorporación de edificaciones actualmente destinadas según el planeamiento a un uso turístico no competitivo y de baja calidad al uso residencial, permite tal y como se ha señalado, aumentar la oferta residencial en dichas zonas. El plazo de dos años establecido como máximo para la duración de la suspensión de las medidas sancionadoras es acorde con el previsto por la normativa urbanística para la duración máxima de la suspensión del otorgamiento de licencias con ocasión de la incoación del expediente de aprobación del planeamiento. Las citadas medidas mantienen, tal y como se ha indicado, con carácter general, el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, al que no se renuncia, pues constituye uno de los pilares básicos de la calidad, competitividad y protección del consumidor de la industria turística canaria, así como del modelo urbanístico, territorial, ambiental y turístico del archipiélago, al igual que se sigue insistiendo en la necesidad de especialización de usos por parte del planeamiento urbanístico municipal, en virtud del cual y por pura congruencia se prohíbe taxativamente que el nuevo uso residencial pudiera dar acogida a cualquier modalidad de explotación turística de las viviendas resultantes pues ello resultaría un verdadero fraude a la ciudadanía y al propio modelo de desarrollo sostenible que se pretende implantar”.

Pues bien, las medidas propuestas no pueden esperar a la tramitación parlamentaria, sino que la urgencia de la situación exige anticipar la adopción de algunas de las medidas señaladas, precisamente en congruencia con la derogación del citado artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y concordantes de su Reglamento, de tal modo que la paralización e interrupción de los correspondientes expedientes sancionadores se aplique desde este momento, otorgando un periodo complementario a las corporaciones municipales para la adaptación de su planeamiento urbanístico y otorgando a la ciudadanía afectada por la

ausencia de medidas efectivas de cumplimiento del principio de especialización de usos, una tranquilidad temporal para que pueda conseguir despejar definitivamente la situación jurídica de su propiedad a través de los procedimientos participativos de modificación del planeamiento urbanístico municipal, siempre con respecto a la decisión democrática que se adopte al respecto, la cual no puede en ningún caso prejuzgarse ni desde el ámbito legislativo ni desde el ámbito de la propiedad privada, de tal modo que será el interés general y colectivo el que determine la decisión final a adoptar en cada caso concreto.

La directa vinculación de las medidas referidas a la paralización de procedimientos y a la interrupción de los plazos de caducidad y de prescripción con los procedimientos especiales de suspensión de licencias y autorizaciones vinculados tradicionalmente a la tramitación de planeamiento urbanístico justifica su adopción dentro de la especificidad y singularidad de los citados procedimientos urbanísticos, con todas las garantías y sin perjuicio alguno para los interesados, de cuya iniciativa libre y unilateral depende la aplicación de las citadas medidas en su favor.

III

El Decreto ley respeta íntegramente, sin modificación alguna, el criterio de reparto competencial establecido por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que es la garantía de la autonomía de cada Administración pública; autonomía para ejercer sus competencias sin injerencias indebidas de otras entidades públicas.

El 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, respecto de los principios de necesidad y eficacia, la medida es necesaria debido a la situación crítica que enfrentan las Islas Canarias con respecto al déficit de viviendas para residencia habitual en zonas turísticas. Este Decreto ley responde a una necesidad urgente de resolver la tensión entre los usos turísticos y residenciales en áreas clave del archipiélago, lo que ha generado un desequilibrio en el mercado de la vivienda. El objetivo es evitar que se agrave el problema habitacional y facilitar la adaptación del planeamiento urbanístico a las necesidades reales del territorio. Se trata de lograr de manera eficaz paliar el déficit de vivienda sin renunciar a los principios fundamentales del planeamiento urbano y turístico.

De otro lado, el principio de proporcionalidad se cumple al optar por medidas menos gravosas, en lugar de adoptar medidas definitivas o drásticas que podrían generar un daño innecesario. El periodo de tres años permite a los ciudadanos adaptarse a los cambios normativos y regularizar sus propiedades.

Asimismo, el Decreto ley refuerza la seguridad jurídica permitiendo que los interesados tengan un marco legal previsible mientras adaptan sus propiedades a la normativa urbanística y turística. Además, se garantiza que no se pierdan los derechos ni se generen situaciones de incertidumbre jurídica.

También se da cumplimiento al principio de transparencia, en la medida en que el acceso al Decreto ley es viable no solo como norma general, sino a través del portal de transparencia, recogiendo los objetivos de la norma.

Finalmente, la adopción de las medidas previstas se hace de manera eficiente, dado que contribuye al equilibrio entre la oferta turística y la demanda de viviendas en las zonas turísticas, sin desperdiciar recursos ni tiempo, reduciendo la presión administrativa y proporcionando un marco adecuado para la resolución definitiva de los problemas de urbanismo y turismo en la región.

IV

La extraordinaria urgencia y necesidad del Decreto ley derivan de que la situación de emergencia habitacional en Canarias se ha visto agravada por la falta de medidas que regulen de manera eficiente el uso de inmuebles destinados a fines turísticos, provocando la escasez de viviendas para residencia habitual en zonas clave de alta demanda, que hace imprescindible adoptar medidas inmediatas y efectivas que posibiliten la adaptación de la normativa y ofrezcan soluciones jurídicas para resolver la tensión entre el uso turístico y residencial. Una de las medidas que pueden arbitrarse con urgencia, puesto que la construcción de viviendas exige de periodos temporales que no se acompañan con la citada situación de emergencia actual, es la que derivaría de la imprescindible especialización de usos, puesto que en algunos casos puede conllevar la transformación de usos turísticos, inicialmente previstos para edificaciones que difícilmente pueden mantenerlos en la actualidad en las debidas condiciones de calidad y competitividad, en usos residenciales habituales, de tal manera que se consolide en las zonas turísticas una mínima capacidad de acogida residencial imprescindible en los actuales momentos, a la par que se evitaría la desaparición de esos usos residenciales que actualmente se desarrollan de manera irregular en contra de la normativa vigente, es decir, se evita que por vía sancionadora se minore de forma directa la actual disponibilidad de alojamientos de carácter habitual o permanente.

La extraordinaria urgencia y necesidad del Decreto ley deriva asimismo de la alarma social y la situación de incertidumbre jurídica generada por las actuales disposiciones normativas, que afecta a la estabilidad de las familias y a la viabilidad de la reconversión de la oferta turística hacia un modelo más sostenible.

Igualmente, debe señalarse que de mantenerse la vigencia del régimen de sustitución a que hace expresa referencia el artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, la administración turística vendrá obligada a su aplicación, de tal manera que la culminación de los procedimientos de sustitución provocaría situaciones que deben calificarse de irreversibles, causando perjuicios irreparables para los propietarios afectados por aquellos, que en todo caso tendrían el deber de soportar la aplicación de la legislación vigente en la actualidad. Es decir, la derogación de aquella disposición no puede esperar a la culminación de la tramitación de los correspondientes expedientes de sustitución y a la ejecución de los actos administrativos dictados en su aplicación.

V

El presente Decreto ley se dicta en ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de turismo. En concreto, el Estatuto de Autonomía de Canarias reconoce a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva sobre el turismo, que incluye, entre otros, la ordenación del sector turístico, que abarca la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos, la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos, la implantación, coordinación y seguimiento del sistema de información turística y la regulación del régimen de inspección y sanción, así como de los medios alternativos de resolución de conflictos, conforme a lo dispuesto en el apartado b) del citado artículo 129 del Estatuto de Autonomía.

Por otra parte, en virtud del apartado 1.c) del artículo 106 del citado Estatuto de Autonomía, corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia en materia de régimen jurídico y procedimiento de las administraciones públicas canarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.18 de la Constitución española.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 46 del Estatuto de Autonomía de Canarias, en relación con lo previsto en el artículo 74 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, a propuesta de la Consejera de Turismo y Empleo, previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 17 de marzo de 2025,

DISPONGO:

Artículo 1. Modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

El apartado 1 de la disposición transitoria séptima. Usos residenciales en zonas turísticas, de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, queda redactado en los siguientes términos:

“1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación”.

Artículo 2. Modificación del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.

Uno. El apartado 1 del artículo 26. Declaración de incumplimiento, del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, queda redactado en los siguientes términos:

“1. Transcurridos los plazos señalados en la resolución de orden de ejecución sin que se hayan llevado a efecto las actuaciones requeridas, la administración turística competente, previo informe propuesta acreditativo de tal incumplimiento y audiencia del obligado, procederá a la declaración de incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, y procederá consecuentemente a la adopción del régimen de ejecución, conforme a lo previsto en el artículo siguiente”.

Dos. Se modifica el subapartado b) del apartado 2 del artículo 8 del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, quedando redactado dicho artículo en los siguientes términos:

“Artículo 8.- Sistema de evaluación e indicadores.

1. La evaluación de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se concretará en cada plan mediante un sistema que contemple los siguientes indicadores de resultados, conforme al tipo de evaluación y criterio utilizado:

a) De eficiencia: miden los recursos empleados en la consecución de los objetivos.

b) De eficacia: miden el grado de consecución de los objetivos específicos y, en su caso, el logro de las metas establecidas, y grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

2. En función de su propio programa de gestión y ejecución, cada plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad dispondrá su sistema de evaluación eligiendo indicadores referidos a sus objetivos específicos. Sin carácter exhaustivo, se enumeran los siguientes:

a) Cumplimiento del objetivo general “impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos”.

- Indicadores de eficiencia:

* Porcentaje de ejecución y desviación de las inversiones públicas previstas, diferenciando cada uno de los capítulos de que conste el programa y las administraciones públicas responsables de su ejecución.

* Nivel de cumplimiento del cronograma de plazos de ejecución de las actuaciones.

* Cuando el plan contemple actuaciones de regeneración y renovación urbanas que afecten al tejido urbano de los núcleos turísticos, indicadores de implementación que describan empíricamente el cumplimiento de los distintos trámites, plazos e hitos en que consista su ejecución.

- Indicadores de eficacia definidos en términos de capacidad de servicios, número, superficie, estado de ejecución, etc., en función del elemento contemplado en el programa:

* Redes de infraestructuras.

* Aparcamientos públicos.

* Espacios libres públicos.

* Dotaciones y equipamientos públicos, diferenciados por usos.

* Otros elementos que hayan sido objeto de intervenciones públicas previstas en el programa (mobiliario urbano, señalización, etc.).

b) Cumplimiento del objetivo general “Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento y complementaria”.

- Indicadores de eficiencia:

* Actuaciones privadas ejecutadas con subvenciones y ayudas, beneficios fiscales, etc.

* Actuaciones que se hayan beneficiado de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras.

* Actuaciones ejecutadas por orden de ejecución de obras de conservación o rehabilitación edificatoria, incoados por la administración gestora u otras medidas adoptadas en base a lo establecido en este Reglamento.

- Indicadores de eficacia:
- Renovación de la planta de alojamiento:
- Convenios firmados tras la aprobación del plan; autorizaciones previas y licencias solicitadas y otorgadas; tasas y participación de la comunidad en las plusvalías generadas; valores temporales de tramitación.
 - Proyectos, plazas y superficie edificada afectada. Cambios en tipologías y mejora de categoría producidos. Mejora de la eficiencia energética.
 - Montante de la inversión privada destinada a la renovación.
 - Traslados y sustituciones de la planta de alojamiento obsoleta producidos.
 - Trasvases de edificabilidad conforme al apartado 4 del artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
 - Plazas adicionales generadas por los incentivos a la renovación; plazas adicionales generadas como incentivos por la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o privados. Plazas registradas en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular.
- * Cambios generales sobre el total del núcleo turístico: estado de conservación y obsolescencia de la edificación, densidades, estándares de densidad de parcela, incrementos en la edificabilidad y ocupación de parcela, etc.
 - * Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación edificatoria, declaraciones de incumplimiento y procedimientos de sustitución de la propiedad incoados por la administración gestora u otras medidas adoptadas en base a lo establecido en este Reglamento.
 - * Renovación y mejora del equipamiento complementario:
 - Número de proyectos, superficie comercial y de ocio, locales afectados.
 - Montante de la inversión generada.
 - Sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios.
 - Número y superficie de usos terciarios reducida en virtud del artículo 19 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, calificados como usos turísticos de alojamiento.
 - * Reconducción de la residencialización:
 - Número de edificios afectados, plazas reconvertidas, superficie, etc.
 - Cumplimiento de los plazos en que deben llevarse a cabo la especialización de usos en áreas donde coexistan, cuando se halle prevista por el plan, y resultados obtenidos.

- Número y superficie de plazas residenciales reconvertidas a villas.
 - Procedimientos de reconducción incoados mediante la declaración de incumplimiento de atenerse al uso efectivo y sujeción del inmueble a la sustitución del propietario.
- c) Cumplimiento del objetivo general “Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación”.
- * Indicadores de eficiencia:
 - Plusvalías generadas por la renovación de los establecimientos turísticos y empleadas en la ejecución de las actuaciones.
 - Gasto público invertido en la consecución de los objetivos en función de la inversión privada.
 - Aumento del IGIC recaudado por número de empresas.
 - Nuevo empleo generado por número de empresas, en el ámbito del Plan.
 - * Indicadores de eficacia:
 - Nuevas licencias de apertura de locales comerciales; mayor superficie comercial.
 - Nuevas licencias de establecimientos de alojamiento y/o de equipamientos complementarios.

3. La evaluación del plan se realizará al final del primer año a la finalización del plazo de ejecución previsto por el Plan aprobado, a partir del primer Informe de Evaluación, y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la misma se repetirá, periódicamente, de forma anual. El Informe de Evaluación contendrá un apartado de conclusiones en el que se ponga de relieve las desviaciones detectadas respecto a las previsiones del plan y las correcciones a introducir en lo sucesivo. Deberá presentarse al Gobierno de Canarias para su conocimiento y aprobación y, una vez que se apruebe, se expondrá al público interesado a través de los portales y sitios web oficiales donde podrá ser consultado”.

Artículo 3. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial.

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Decreto ley, las personas propietarias de aquellas edificaciones de uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación, en el caso de que la calificación fuera de uso mixto, residencial o turístico indistintamente, en que, por razones de incompatibilidad funcional del uso turístico con la zona en la que se han situado o por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad de la explotación turística en los términos exigidos por la legislación vigente o en términos de rentabilidad económica, o presentar situaciones de intensa residencialización del establecimiento turístico que se consideren de difícil reversión, podrán instar el cambio de uso a residencial, referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que existan, ante el ayuntamiento correspondiente, quien decidirá lo que proceda en ejercicio de sus competencias.

2. La solicitud deberá ir acompañada de un estudio del área o recinto en el que se analizará pormenorizadamente la estructura de la propiedad, la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, justificando las razones que avalan la especialización del área o edificación para uso residencial.

3. Los propietarios que hubiesen formulado la solicitud a que hace referencia el apartado anterior podrán instar ante la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, adjuntando necesariamente copia de aquella, la paralización de los procedimientos siguientes:

a) Procedimientos sancionadores en los que no hubiera recaído resolución sancionadora, referidos a, o que se hubieran iniciado, por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación -en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente-, así como por no atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación turística o sectorial, que le sean aplicables.

b) Los procedimientos correspondientes a los recursos administrativos que se hubieran presentado frente a las resoluciones dictadas en los procedimientos sancionadores que tuvieran alguno de los objetos señalados en el apartado anterior.

c) Los procedimientos correspondientes a la ejecución de las sanciones impuestas en los procedimientos que tuvieran alguno de los objetos señalados en el apartado a).

4. La presentación en el Registro Electrónico General de la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias de la citada solicitud de paralización prevista en el apartado anterior, junto con la preceptiva documentación que habrá de acompañar a la misma, determinará automáticamente, sin necesidad de notificación al interesado:

a) La paralización de los procedimientos sancionadores en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme, referidos a, o que se hubieran iniciado, por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, así como los referidos a la resolución de los recursos administrativos que se hubieran presentado o a la ejecución de las sanciones impuestas, interrumpiéndose el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución que corresponda en cada caso, atendiendo a que la paralización obedece a causa imputable al interesado, por haber sido este quien ha instado la citada paralización y, por tanto, tiene conocimiento de la aplicación automática de la misma.

b) La interrupción de los plazos de prescripción de infracciones y sanciones correspondientes a los procedimientos sancionadores que se hubieran iniciado por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, atendiendo a que la paralización del expediente sancionador o del recurso interpuesto contra el mismo o a la ejecución de las sanciones impuestas, obedece a causa imputable al interesado por haber sido este quien ha instado la citada interrupción y, por tanto, tiene conocimiento de la aplicación automática de la misma.

5. La paralización e interrupción a que hacen referencia el apartado cuarto anterior tendrá una duración máxima de 6 meses, salvo que, dentro del citado plazo, los mencionados propietarios o el ayuntamiento correspondiente acrediten fehacientemente que se hubiese producido el acuerdo de iniciación de elaboración del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, adoptado por el órgano sustantivo municipal, bien de oficio, bien a iniciativa de las personas propietarias conforme al apartado 1 de este artículo.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, bien los mencionados propietarios bien el ayuntamiento correspondiente deberán remitir, en plazo, a la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, junto con la certificación literal del citado acuerdo de iniciación, certificación expedida por la Secretaría General municipal referida a la identificación, debidamente georreferenciada, del área a que se refiere el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, junto con el listado de todas las referencias catastrales de los inmuebles que se vean afectados por la citada tramitación de planeamiento.

La presentación de la documentación exigida en el párrafo anterior determinará la ampliación automática del plazo de paralización e interrupción a que hacen referencia los subapartados del apartado 4 de este artículo por plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, la paralización e interrupción se mantendrán para las edificaciones cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística habilitando exclusivamente el uso residencial de la edificación, extinguiéndose definitivamente sus efectos transcurridos tres años desde la presentación en el Registro Electrónico General de la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias de la solicitud a la que se refieren los apartados 3.a), 3.b) y 3.c) de este artículo.

En ese plazo máximo de tres años debería haberse producido la notificación del acuerdo municipal a la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, referido a la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación urbanística que habilite el cambio de uso a exclusivamente residencial e incompatible con cualquier uso turístico de alojamiento de las viviendas y de la edificación, en cualquier modalidad o tipología, en congruencia con el cambio de uso realizado. La notificación deberá incluir la correspondiente certificación municipal al efecto, acompañando una copia íntegra, en soporte electrónico, del instrumento de ordenación urbanística aprobado, incorporando la debida diligencia acreditativa de su aprobación definitiva expedida por la secretaria general municipal, y con la indicación de la publicación íntegra de su normativa conforme a la legislación vigente a los efectos de su entrada en vigor dentro del mencionado plazo de tres años.

En esos supuestos, se pondrá fin al procedimiento sancionador, con archivo del expediente, dictándose la oportuna resolución que será debidamente notificada a los interesados.

Transcurrido el plazo sin haberse producido la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, se continuará la tramitación de los expedientes iniciados y se procederá a reanudar el procedimiento sancionador, resolver el recurso presentado o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

6. En ningún caso podrán revertir dichas edificaciones de uso turístico residencializadas a un uso turístico de vivienda conforme a lo dispuesto en este Decreto ley, no pudiendo ningún instrumento de ordenación urbanística habilitar tal uso.

Disposición derogatoria. Derogación normativa.

Quedan derogadas las siguientes normas:

- a) El artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
- b) El apartado 2 del artículo 31 y el artículo 32 del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
- c) Cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto ley.

Disposición final primera. Desarrollo reglamentario.

Se habilita al Gobierno de Canarias para dictar las disposiciones de desarrollo del presente Decreto ley.

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.

Dado en Canarias, a 17 de marzo de 2025.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE TURISMO
Y EMPLEO,
Jéssica del Carmen de León Verdugo.