

**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**

**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 competencia y prestado de forma temporal, que se desarrolla en un establecimiento que no constituya residencia habitual del usuario turístico.
  - 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 publiquen 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. Explotador de viviendas vacacionales: los propietarios, 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: los propietarios 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 el propietario 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 alojativas 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 los usuarios en perfectas condiciones de limpieza e higiene, de tal forma que se permita su utilización de forma inmediata.
2. A tal fin, los explotadores 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 los clientes 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. Los propietarios 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 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 I 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 los usuarios 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 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 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, los explotadores 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 usuarios**

1. Queda prohibido, en todo caso, a los usuarios 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 del explotador 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, los titulares de la vivienda vacacional o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario 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 II.
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. La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad faculta al explotador 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 titular o explotador, 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 I.

*Al establecer el formato y características de la placa-distintivo, deberá incluirse 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. "*