

DOCUMENTO	TÍTULO DOCUMENTO	 GLEZCO [®] asesores y consultores
CIRCULAR	REGULACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CANTABRIA	



1. INTRODUCCIÓN

El Consejo de Gobierno de Cantabria aprobó el pasado 24 de julio de 2025 el Decreto 50/2025, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma, sustituyendo al anterior Decreto 225/2019.

La nueva norma adapta la regulación a la evolución del sector, a recientes pronunciamientos judiciales y a exigencias de la normativa estatal y comunitaria, como el Reglamento (UE) 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de alquileres de corta duración y el Real Decreto 1312/2024 que regula el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital.

El objetivo es reforzar la seguridad jurídica, mejorar la calidad de la oferta turística y garantizar la coherencia con la normativa urbanística, de consumidores, de seguridad y demás sectores concurrentes.



2. PRINCIPALES MEDIDAS INCLUIDAS

1. Ámbito y definición

El Decreto redefine el concepto de vivienda de uso turístico (VUT) para acotar su alcance y reforzar la seguridad jurídica. Solo tendrán esta consideración aquellas viviendas:

- Cedidas íntegramente a terceros.
- A cambio de contraprestación económica.
- Con finalidad lucrativa (excluyendo expresamente las cesiones gratuitas o en régimen de préstamo sin ánimo de lucro).

La norma aclara que podrán ser titulares de la actividad no solo las personas físicas sino también las personas jurídicas, y que dicha titularidad no requiere la condición de propietario, bastando con ostentar un derecho legítimo de uso (por ejemplo, usufructo, arrendamiento o cualquier otra figura que confiera facultad de explotación turística).

2. Procedimiento y requisitos

Declaración responsable previa: La actividad se podrá iniciar únicamente tras la presentación ante la Dirección General de Turismo de una declaración responsable, que debe incluir datos identificativos del titular, acreditación de la disponibilidad legítima de la vivienda, cumplimiento de requisitos de calidad y seguridad, y compatibilidad urbanística.

Requisitos reforzados: Se amplía el contenido mínimo de la declaración, incorporando información sobre aforo máximo, medidas de accesibilidad, certificaciones de

Fecha: 11/08/2025	Departamento T&L	Realizado por: SL	Página 1/3
----------------------	---------------------	----------------------	---------------

DOCUMENTO	TITULO DOCUMENTO	
CIRCULAR	REGULACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CANTABRIA	

eficiencia energética y datos para la interoperabilidad con la Ventanilla Única Digital estatal.

Cumplimiento normativo transversal: Además de la normativa turística autonómica, el titular deberá garantizar el respeto a:

- Normativa urbanística (uso permitido y licencias).
- Normativa de seguridad ciudadana (incluyendo comunicación de datos de huéspedes a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad).
- Normativa de consumo (información veraz y condiciones contractuales).
- Normativa sanitaria y de accesibilidad.

Interoperabilidad y control: La norma establece la integración de los datos de las VUT en los sistemas estatales y europeos, lo que permitirá a las administraciones verificar información de manera automática y en tiempo real, así como el control de la oferta publicada en plataformas digitales.

3. Competencias municipales

El Decreto reconoce que los ayuntamientos tienen la potestad para:

- Determinar, mediante planeamiento urbanístico o normativa municipal, las zonas aptas para la implantación de VUT.
- Establecer limitaciones de número, densidad o condiciones, siempre que respeten los principios de no discriminación, necesidad, objetividad y proporcionalidad establecidos en la normativa europea y estatal.
- Exigir informes de compatibilidad urbanística como requisito previo a la declaración responsable.

4. Régimen sancionador

Se clasifican las infracciones en leves, graves y muy graves, con una graduación de sanciones que van desde apercibimientos y multas de menor cuantía hasta sanciones económicas elevadas.

Se contemplan como infracciones graves o muy graves, entre otras:

- Ejercer la actividad sin declaración responsable.
- Publicitar la vivienda sin cumplir los requisitos.
- Superar el aforo autorizado.
- Se habilita la suspensión temporal o el cese definitivo de la actividad en supuestos de especial gravedad o reincidencia.

5. Régimen transitorio

Las VUT que ya estuviesen inscritas conforme al Decreto 225/2019 deberán adaptarse a las nuevas obligaciones en el plazo fijado (que el Decreto concreta), presentando una nueva declaración responsable ajustada a los requisitos actuales y, en su caso,

Fecha: 11/08/2025	Departamento T&L	Realizado por: SL	Página 2/3
----------------------	---------------------	----------------------	---------------

DOCUMENTO	TÍTULO DOCUMENTO	 GLEZCO [®] asesores y consultores
CIRCULAR	REGULACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN CANTABRIA	

aportando la documentación complementaria exigida. La falta de adaptación en plazo podrá conllevar la baja de oficio en el registro.



3. CONCLUSIÓN Y ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO

Desde GLEZCO, seguimos de cerca las implicaciones jurídicas, administrativas y económicas derivadas del Decreto 50/2025, por su incidencia directa en propietarios, gestores, plataformas de intermediación y operadores turísticos en Cantabria.

Entendemos que algunas de las novedades —especialmente las relativas a la nueva declaración responsable, la adaptación a los requisitos reforzados, la compatibilidad urbanística municipal y el cumplimiento de obligaciones de registro e interoperabilidad con plataformas— pueden plantear dudas prácticas o requerir actuaciones inmediatas para evitar sanciones o la suspensión de la actividad.

Por ello, ponemos a tu disposición nuestro equipo especializado en derecho turístico, urbanismo, consumo y fiscalidad para acompañarte en:

- Verificación del cumplimiento de requisitos para mantener o iniciar la actividad de vivienda de uso turístico.
- Tramitación y presentación de la nueva declaración responsable, incluyendo la obtención de informes y certificados necesarios.
- Revisión contractual y documental para garantizar la adecuación a la normativa turística y sectorial concurrente.
- Asesoramiento en procedimientos sancionadores o en la defensa de intereses ante la administración.
- Planificación estratégica para adaptar la explotación de la vivienda a las posibles limitaciones municipales o cambios normativos futuros.

Para cualquier consulta o para iniciar el proceso de adaptación, puedes dirigirte a tu contacto habitual en GLEZCO.

Fecha: 11/08/2025	Departamento T&L	Realizado por: SL	Página 3/3
----------------------	---------------------	----------------------	---------------