

D. JUAN MANUEL RODRIGUEZ DEL MORAL. Abogado, colegiado numero 6.418 del ICALPA, especialista en derecho turístico, ante el Gobierno de Canarias y en el ejercicio de la participación ciudadana en iniciativas normativas.

Consulta pública previa iniciativa elaboración Proyecto de Ley regulador del uso turístico de las viviendas

PERMISIVIDAD DEL ALQUILER VACACIONAL EN COMPLEJOS TURÍSTICOS DONDE YA OPERA UNA EMPRESA EXPLOTADORA.

Agradezco la oportunidad de dirigirme a las autoridades, conozco la problemática desde la óptica del profesional de derecho, especialista en derecho turístico, ya que en varias ocasiones me ha tocado defender y asesorar los intereses de varias de estas empresas que se dedican a la explotación turística bajo el prisma del principio de unidad de explotación, problemática agravada en los últimos años desde la “permisividad y descoordinación ” por parte de las administraciones, a que haya numerosas viviendas vacacionales operando con total impunidad en un mismo complejo donde ya venía y/o viene operando una empresa explotadora, generándose con ello, no menos problemas de distinta índole entre esas partes, que en la mayoría de las ocasiones tienen que convivir y no precisamente en armonía.

Quizás estas notas o apuntes acerquen a los legisladores de la futura ley, conocer la realidad de primera mano “la praxis frecuente” que sufren los diversos operadores turísticos en su vida diaria. No entendiéndose, como las autoridades turísticas canarias que tienen acceso a los diferentes registros turísticos, permiten o autorizan el registro de nuevas viviendas vacacionales en complejos turísticos donde las autoridades saben perfectamente que hay operando una empresa explotadora, pues le han otorgado su título habilitante previo. Creando graves perjuicios, un grave problema de seguridad jurídica, falsas expectativas a esos propietarios y fomentando la aparición de todo tipo de problemas, incluso de convivencia entre todos los implicados.

Con todo el respecto a las autoridades turísticas de Canarias, la ciudadanía ha notado la debilidad de la administración en ejercer su poder coactivo y precisamente esa debilidad y la insuficiencia de ejercer el principio de autoridad ha delegado, repartido, trasladado a los particulares la sensación, que el caos “turístico” reine en la actualidad y convivan en un mismo escenario y clima nada pacífico de coexistencia en un mismo complejo; estar una empresa explotadora, ejerciendo su actividad legal, reglada y otros tantos propietarios de unidades alojativas, que, primero, debido a la descoordinación de administraciones turísticas y esa

antedicha debilidad de la administración, han ido extrayendo sus propiedades de la unidad de explotación, vulnerando por ello lo contemplado en el artículo 38 de la Ley 7/1995 de ordenación del turismo de Canarias, (que dan un mandato expreso de la obligación de someter las unidades alojativas al principio de unidad de explotación bajo una única empresa explotadora), lanzándose, los propietarios de las unidades alojativas a la aventura de explotaras personalmente bajo el prisma de las viviendas vacacionales, y, que, a pesar de estar prohibidas por las leyes turísticas en los complejos turísticos donde ya opera una empresa explotadora, han sido dadas de alta por la administración turística, contra-*legem*, siendo meros testigos inocuos y creando con esta sistemática de coexistencias de modelos de explotación turística, problemas graves de convivencia entre los propietarios de las viviendas vacacionales y la empresa explotadora operante, que es a quien, las autoridades turísticas si exigen el rígido cumplimiento de la normativa turística.

Precisamente, el cumplimiento de este principio de unidad de explotación viene referido al sometimiento de todas las unidades de alojamiento de un establecimiento turístico a una única empresa de explotación turística, **siendo su finalidad** la de gestionar de una manera más coordinada los establecimientos a fin de tratar de proyectar una imagen de calidad e integridad al turista, cosa que no se da en la actualidad en muchos de estos complejos.

Al hilo de lo referido en los párrafos precedentes, aunque por mi profesión tengo conocimiento de unos cuantos casos referidos a esta problemática, que lejos de disminuir, aumentan en número y complejidad, de complejos turísticos en el sur de Gran Canaria afectados y muy preocupados por la situación, las empresas explotadoras me transmiten la poca o escasa sensibilidad o propuesta de solución que las autoridades han mostrado hasta el momento para paliar o poner fin a la problemática, que más bien, con sus pronunciamientos, la agravan más si cabe y a “las pruebas me remito” (como se verá).

Les paso a exponer uno de los problemas mas graves que he detectado, y que puede servirnos de ejemplo de la grave situación:

Una empresa X, explotadora de un complejo turístico histórico del sur de Gran Canaria solicitó el **auxilio administrativo a la Consejería de Turismo**, debido a que el numero de las unidades que estaba explotando, (en un complejo donde hay sobradamente más de 100 unidades), llegó un momento en el que solo podía explotar unas 30 unidades, pues muchos de los propietarios de las unidades alojativas, comenzaron a explotar sus propios apartamentos mediante la modalidad de la vivienda vacacional, sacándolos del principio de unidad de explotación.

El mismo auxilio administrativo también se solicitó al **Cabildo de Gran Canaria**, que contestó que efectivamente, tras la comunicación había detectado numerosas viviendas vacacionales inscritas en el registro general turístico de dicho establecimiento y que iniciaban procedimientos para la imposibilidad de continuar la actividad de estas, pero que quien ostenta la competencia sancionadora es el Gobierno de Canarias.

Como se indicó, una vez expuesto el problema a las autoridades y en las alegaciones de un procedimiento sancionador, y en evitación de otras sanciones, o incluso, llegado el caso, redefinir el negocio de explotación de la mercantil explotadora, incluyendo la posibilidad después de la contestación de ese auxilio descrito, el de desistir como empresa explotadora por imposibilidad real de seguir explotando el citado complejo, ya que irremediamente se venía observando un goteo continuo de propietarios que explotaban ya de forma individualizada, particular y mediante la modalidad de la vivienda vacacional sus unidades alojativas y fuera del principio de unidad de explotación, algo que las leyes prohíben y dan un mandato expreso contemplado en el artículo 38 de la Ley 7/1995 de ordenación del turismo de Canarias.

Increíblemente, la administración sancionó a la empresa explotadora, sus argumentos fueron:

*En cualquier caso, no se trata de que los propietarios no quieran continuar con la explotación de los apartamentos del complejo o que la empresa explotadora no pueda cumplir los requisitos del artículo 38, según las manifestaciones de la titular, sino que las razones expuestas no hacen desaparecer el incumplimiento del principio de unidad de explotación, pues ha de partirse del hecho que la titular como explotadora del mercado turístico **tiene el deber de conocer que ha de explotar más del 50% de los alojamientos turísticos del complejo y desde el momento que no cuenta con la autorización de los propietarios que excedan del 50% se comete la infracción***

textualmente: **“toda vez que la titular debe conocer que si no dispone de más del 50% de las unidades alojativas del complejo, no puede continuar con la explotación del mismo”.**

Incrédulamente, la administración con ese criterio sancionador y despojándose de su responsabilidad de obligar a acatar las leyes a quien las vulnera, está obligando a las empresas explotadoras a tener que dedicarse a otro modelo explotador (fuera del marco legal) e incomprensiblemente ahoga al sector hotelero o extrahotelero llevándole a desaparecer. Incomprensiblemente, no sanciona a quien dedica su apartamento al uso privado como vivienda vacacional en un mismo complejo donde ya opera una empresa explotadora, (algo prohibido) no actuando sobre quien ilegalmente dedica la unidad alojativa a la vivienda vacacional. Y, si acciona todo su poder sancionador ante quien le solicita el auxilio administrativo y busca estar desesperadamente en el marco legal para cumplir con su objeto social y contribuir al desarrollo turístico ordenado y del interés general.

Es el caso también, de numerosas empresas explotadoras que van camino de perder el 50% de sus unidades alojativas y que han hecho todo lo que ha estado en su mano para cumplir las leyes, que no está en su capacidad ni decisión sumar más unidades alojativas, que ese sería su real deseo de negocio y ser más rentable, y, es muy probable que tengan que cerrar sus puertas y despedir a trabajadores que tienen en su haber, ya que día a día observan con sorpresa como unidades alojativas dejan de estar vinculadas al principio de unidad de explotación y si a la explotación mediante la modalidad de vivienda vacacional, proyectándose mala imagen de calidad e integridad al turista en el complejo turístico.

También, es cuanto menos sorprendente la insensibilidad que han venido mostrando las autoridades turísticas de Canarias, respecto a la descoordinación, en permisividad o inacción administrativa, de poner orden en los reiterados y cada vez más numerosos casos de la “ficticia, que no real residencialización, cuando el destino final de la unidad alojativa es el alquiler vacacional en los complejos turísticos”. No me estoy refiriendo a los casos exceptuados en la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias o la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, que estas normas legales y para esos supuestos si los permiten expresamente. Se debería regular en la futura ley procedimientos o protocolos para el trasvase de datos entre administraciones públicas y conocer de primera mano y orden datos sobre empadronamientos, personas, fechas, históricos, etc., declarados por los solicitantes con objeto de comprobar fehacientemente su veracidad.

Como decía al principio de este artículo, la administración ha delegado y trasladado un “problema” que su competencia que debe ordenar y hacer cumplir las leyes a los numerosos particulares y/o operadores turísticos de las zonas turísticas, que mantienen diariamente numerosos conflictos de convivencia de toda índole, bajo mi modesta opinión, por inacción, (quizás se trate de falta de recursos). Ya el legislador de la nueva norma que se pretende, con mejor criterio, podrá valorar si se necesitan clarificar conceptos determinados, ampliarlos, exigir los regulados, aumentar los recursos de la administración, etc.

El propio criterio de las autoridades turísticas en sus resoluciones y de las leyes turísticas aplicada a la causística que aquí se alega, es que : No puedan coexistir en un mismo edificio los apartamentos o complejos turísticos (erigidos en suelo turístico calificado como tal por el planeamiento) con las viviendas vacacionales (que requieren que el uso urbanístico del suelo sea residencial). En este sentido, el artículo 5.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, establece que, en los establecimientos turísticos autorizados en suelos de uso turístico, independientemente de que se hayan erigido en parcelas o solares con uso mixto, no se permitirán cambios de uso de sus unidades de alojamiento turístico en residenciales

Los propietarios de esas unidades alojativas situadas en complejos turísticos, que fuera del marco legal, explotan sus unidades alojativas mediante la modalidad de la vivienda vacacional, estarían incumpliendo además, el uso urbanístico del suelo, ya que si bien la vivienda vacacional constituye, sin duda, un uso turístico, sin embargo debe operar siempre de forma ocasional sobre un inmueble construido, autorizado y utilizado, desde el punto de vista urbanístico, como uso residencial (que no es el caso de los complejos turísticos hoteleros ni extrahoteleros), ya que ese uso turístico (pretendido por los propietarios de las viviendas vacacionales ubicadas en complejos turísticos) no implica que el del suelo y la edificación sea, igualmente, turístico. El uso urbanístico del suelo y la edificación establecido por el plan debe ser, necesariamente, residencial, sin que la vivienda vacacional, dado su carácter ocasional y voluntario, no supla ni altere el uso urbanístico pormenorizado del plan que, de forma principal y vinculante, sigue siendo residencial.

Aquí los propios ayuntamientos implicados, velantes por el cumplimiento del uso urbanístico del suelo son piedra angular en la búsqueda de solución del problema, a los que considero se deberán implicar más en la futura ley.

Conclusión.-

El caso es que, bajo mi modesta opinión, de la experiencia vivida estos últimos años, asevero que se han agravado y recrudecido las relaciones entre propietarios/comuneros y empresas explotadoras , pues recuérdese que muchos de estos complejos turísticos también están constituidos en régimen de propiedad horizontal y las autoridades han trasladado tácitamente a los propietarios y a los explotadores turísticos un problema, que además ya lo es de convivencia, que hubo y debe ser resuelto por aquellas con la simple aplicación de las leyes turísticas, la Ley 4/2017 del Suelo y Ley 2/2013 de modernización y mejora del sector turístico de Canarias entre otras en armonía con la futura ley que se desarrolle buscando el sitio para todos, pero con orden y seguridad jurídica.

Esperemos que la futura ley, mediante el proyecto ley que está en marcha, pueda dar luz, paz y seguridad jurídica a toda las partes, en beneficio del interés general y, nunca olvidar mirar de “rejojo” a la industria turística reglada que es el verdadero y principal motor de la economía de las Islas, que a veces parece ser que lo olvidamos.

San Bartolomé de Tirajana, a 5 de noviembre de 2.023

Atentamente.



Juan M. Rodríguez Del Moral
Colegiado N.º 6418 del Iltr.
Colegio de Abogados
de Las Palmas

jmdelmoralabogados@gmail.com