

Consejería de Turismo y empleo
Gobierno de Canarias

Doña Eileen Izquierdo Lawlor, abogado, con domicilio profesional en Calle Ginés de Castro y Álvarez número 12 piso 3 de Arrecife de Lanzarote, y de DNI número 42818251W ante esa administración comparezco al objeto de formular alegaciones y observaciones frente al proyecto de Ley del Uso Turístico de viviendas publicado en fecha 3 de Abril de 2024, alegaciones que pasó a exponer a continuación

INTRODUCCION:

El alquiler de viviendas vacacionales o de uso turístico se encuadra en el concepto de actividad de servicios .

Como tal actividad y como establece, entre otras la STS 1816/75/2021 de 26 de Enero, la normativa que la regule debe cumplir los criterios de no discriminación, proporcionalidad y necesidad y cualquier limitación debe obedecer a una razón imperiosa de protección del interés general debiendo obedecer tales limitaciones a criterios claros inequívocos y objetivos.

Como se acreditará, la ley propuesta no pretende proteger el interés general sino el interés de unos particulares y la normativa propuesta no cumple con los requisitos aplicables a las actividades de servicios.

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020, establece que la Directiva Bolkestein no solo propugna la libre prestación de servicios turísticos sino que debe interpretarse en el sentido de que la normativa nacional, bien puede someter a ciertas limitaciones a la comercialización de alojamientos turísticos, en aras de defender el acceso a la vivienda y luchar contra la escasez de oferta de alojamientos destinados a alquiler que sufren algunas zonas de influencia turística pero, eso si, siempre que las limitaciones estén suficientemente motivadas y se realicen bajo los principios de proporcionalidad necesidad e Igualdad, así como que las limitaciones obedezcan a una imperiosa razón ((STS, 3ª, Sección 5ª, de 2 de junio de 2021,)).

Como toda potestad de ejercicio discrecional por la Administración, ésta se sujeta a las prescripciones de los artículos 9.3) y 103.1 de la CE , en la medida que el primero proscribela arbitrariedad en la actuación de los poderes públicos, con sometimiento a la Ley y al Derecho, y el segundo impone a las Administraciones que sirvan con objetividad los **intereses generales**

De la lectura del proyecto de ley ,la conclusión que se extrae es que no se trata de una regulación de las viviendas vacacionales para adecuarla a las circunstancias del mercado y procurar la protección de otros derechos, sino que se trata de un intento de erradicación total de las viviendas de uso turístico con el único objeto de dejar sin competencia alguna a los establecimientos turísticos hoteleros y de apartamentos, así como beneficiar a los grandes tenedores de viviendas vacacionales con el más absoluto desprecio a los principios rectores de la actuación administrativa .

Además, la legislación pretendida, vulnera los derechos de propiedad y libertad de empresa reconocidos en los artículos 33 y 38 de la Constitución española

La exposición de motivos fundamenta la presente ley en la protección del derecho a la vivienda y al uso que ha de darse a las viviendas en zonas residenciales así como al principio de sostenibilidad ambiental.

Argumenta que uno de los motivos de la carencia de viviendas es la proliferación de viviendas vacacionales que se ha desarrollado en dirección contraria a la limitación radical del crecimiento de la planta destinada a alojamiento turístico reglado en las Islas Canarias. Sin embargo, este argumento carece de solidez por cuanto se están autorizando especialmente en fechas recientes la implantación de nuevos establecimientos hoteleros de nueva planta . Léanse los siguientes entre otros

https://www.eldiario.es/canariasahora/lanzaroteahora/autorizado-nuevo-hotel-lanzarote-700-camas-pleno-debate-masificacion_1_11263155.html

https://www.eldiario.es/canariasahora/lanzaroteahora/lanzarote-tendra-nuevos-hoteles-complejo-apartamentos-pese-saturada-turistas_1_10882202.html

Se pretende justificar también la nueva normativa alegando que la proliferación de viviendas produce que la población residencial tenga que realizar grandes desplazamientos para acudir a sus centros de trabajo en zonas turísticas .

Este argumento, en cuanto a su generalización para todas las situaciones de los distintos municipios y localidades de las Islas Canarias, es totalmente inconsistente: No es lo mismo valorar esta circunstancia en zonas como el sur de Gran Canaria o sur de Tenerife con una distancia considerable hacia los núcleos puramente residenciales de las capitales insulares , que, por ejemplo con la situación de Lanzarote dónde los núcleos turísticos, que siempre han sido puramente turísticos, están concretamente a 6, 12 y 15 km del núcleo fundamentalmente residencial del municipio

Es una realidad constatable que la población trabajadora de Puerto del Carmen por lo general y salvo excepciones localizadas fundamentalmente en el núcleo histórico, no

tiene en su mayoría su domicilio en la localidad turística pues, entre otras cosas ,ni el comercio ni los servicios de esa localidad están orientados a una población residencial . Los mismos argumentos son aplicables a la zona de Playa Blanca o Costa Teguiise . Centrándonos en las localidades turísticas de puerto del Carmen, Playa Blanca o Costa Teguiise ,ninguna de ellas cuenta con servicios públicos o privados necesarios para una población residencial con carácter fijo dígase centros escolares suficientes centros socioculturales, comercio local orientado al residente, cementerios ., iglesias Etc

En cualquier caso, las dificultades de desplazamiento no se van a solucionar con la pretendida eliminación de viviendas eminentemente turísticas (que como argumentamos más adelante no van a pasar al mercado de alquiler convencional) sino con la creación de viviendas adecuadas para la población trabajadora y con otras actuaciones como sería por ejemplo la promoción de vivienda pública o ,por solo poner un ejemplo, exigiendo a los establecimientos hoteleros de nueva creación la obligatoriedad de crear una planta puramente residencial apta para sus empleados.

La propia exposición de motivos establece que el objetivo de la ley es establecer un modelo urbanístico territorial y turístico que garantice un adecuado equilibrio entre los diferentes intereses concurrentes, pero teniendo siempre presente la perspectiva medioambiental.

Este presunto objetivo no se cumple en la ley propuesta pues como después se analiza no hay en absoluto un equilibrio entre los intereses de las distintas partes.

La única conclusión que se obtiene de la lectura de la exposición de motivos y del texto de la ley es que se quiere erradicar o limitar al máximo únicamente una modalidad de turismo, el de las viviendas vacacionales , ahora llamadas de uso turístico y que la pretendida sostenibilidad solo es aplicable a la vivienda de uso turístico y no al resto de alojamientos turísticos , incurriendo la ley que se propone en una gravísima discriminación y en una vulneración de los principios que deben de regir no solo la normativa reguladora de las actividades de servicios sino la actuación administrativa.

Esta forma de actuación del Gobierno de Canarias no es nueva . Ya en su día el Tribunal Constitucional en sentencia 209/2015 tuvo que corregir la pretensión del Gobierno de Canarias de que el posible incremento de plazas turísticas solo beneficiara a los establecimientos hoteles de 5 estrellas, o cuando tuvo que anular el derecho de tanteo que pretendía fijar el Gobierno de Canarias sobre edificaciones de apartamentos a fin de hacerse con los mismos ,o cuando el Tribunal Supremo en sentencia de 18 de diciembre del 2019 dejó sin efecto los preceptos del Decreto vacacional todavía en vigor que prohibían expresamente este tipo de alojamientos en zonas turísticas (una chapuza jurídica exactamente opuesta a lo que el borrador ahora plantea) o que prohibían el

alquiler por habitaciones argumentando el alto tribunal estas limitaciones solo obedecían a intereses económicos de beneficiar a un determinado sector.

La regulación que se intenta aprobar y que pretende la práctica erradicación de la vivienda de uso turístico, además, va en contra de la realidad económica y social, concretamente de la tendencia a nivel mundial de derivación del turismo tradicional a un turismo en donde el usuario opta por evadir los grandes paquetes y hoteles y por un turismo más independiente que se identifica más con la vivienda de uso turístico.

La ley que se pretende aprobar ignora esta tendencia e **ignora completamente la importantísima influencia que tal normativa va a tener no solo en la economía** de familias propietarias de inmuebles dedicados al alquiler turístico, sino en los comercios, profesionales servicios que generan las viviendas de uso turístico, así por ejemplo mismas restaurantes, lavanderías limpiemas, servicios de mantenimiento, coches de alquiler supermercados etc.

La ley también ignora el hecho de que la eliminación de las viviendas de uso turístico existentes y la restricción en su desarrollo no va a producir el efecto buscado por los grandes operadores y hoteleros de que esos turistas se deriven a otro tipo de alojamiento turístico. El turista que busca una vivienda individual independiente, si no se le ofrece este tipo de alojamiento en las Islas Canarias, va a optar por otro destino en detrimento de nuestra economía y perjudicando la supervivencia de cientos y miles de familias que viven del turismo.

Si se aplicara la ley que se pretende aprobar, el pretendido objetivo de facilitar vivienda vendría por una vía perversa ya que se produciría tal batacazo en la economía, con la disminución de miles y miles de camas generadoras de ingresos, que lo que al final sobraría serían precisamente viviendas.

Decimos que se pretende una erradicación total de la vivienda vacacional porque efectivamente la vivienda de uso exclusivo que se regula nada tiene que ver con la vivienda vacacional regulada en el anterior Decreto y en la totalidad de las disposiciones legales que regulan la misma en las diferentes comunidades autónomas (véase Baleares, Andalucía o la Comunidad Valenciana) exigiéndose unos requisitos, en la mayoría de los casos de imposible cumplimiento.

La vivienda vacacional o de uso turístico es una vivienda en principio, pero no exclusivamente, ubicada en suelo residencial que ocasionalmente o permanentemente se alquila a turistas. es práctica extendida que los propietarios se reserven para su uso personal periodos estivales y de vacaciones en efecto consentido con lo que ahora la ley pretende. Se trata de un alquiler parcial o completo donde no se ofrecen servicios

adicionales de limpieza o recepción. Se trata de utilizar una vivienda convencional a los fines turísticos.

Tanto es así, qué a diferencia de la fiscalidad de otros establecimientos turísticos, la normativa fiscal solo permite desgravar los gastos en proporción a los días de ocupación por un turista de esa vivienda entendiendo que el resto la está disfrutando su propietario.

Tanto es así que el anterior Decreto regulador del alquiler vacacional en Canarias del año 2015 prohibía las viviendas vacacionales precisamente en zonas turísticas o urbanizaciones turísticas o urbanizaciones mixtas relegándolas únicamente a los núcleos residenciales, limitación que fue corregida por el Tribunal Supremo.

Como digo, la vivienda de uso turístico que regula este proyecto de ley se aparta totalmente de este concepto. Se pretende crear un tipo de alojamiento nuevo, puramente turístico, con unas especificaciones mucho más exigentes que las que se le pueda dar a cualquier otro tipo de alojamientos, incluso a apartamentos y hoteles , requisitos en muchos casos de imposible cumplimiento.

Sobre la errónea consideración contraria a la anterior legislación y a la del resto de comunidades , se establece como norma básica que la vivienda de uso turístico no es apta , en principio, para ubicarse el suelo residencial (art 3 del proyecto de Ley) .

Se limita a un máximo de un 10% del total de las camas residenciales el número de viviendas de uso turístico que los ayuntamientos puedan permitir, sin que el Decreto señale cual es la situación legal de las viviendas vacacionales ya registradas o futuras en suelo calificado como turístico.

En aplicación de los principios que dice justificar la normativa (derecho de acceso a la vivienda) no debería haber restricción alguna para la ubicación de una vivienda de uso turístico tolerado turístico. Sin embargo, la ley, sorprendentemente, en el artículo 4. D) prohíbe la ubicación de viviendas de uso turístico en parcelas mixtas discriminado de nuevo a la vivienda vacacional frente a cualquier otro tipo de alojamiento turístico.

Se pretende además que ese nuevo tipo de vivienda sea, en principio (aunque luego la ley se contradice limitando su actividad a 5 años) , con carácter permanente exigiendo para ello numerosos requisitos de adaptación técnica de la que carecen incluso hoteles de 5 estrellas e incluso una modificación del Registro de la Propiedad. Implícitamente está, además, prohibiendo el uso compartido por su propietario y por usuarios en vacaciones lo cual carece de justificación alguna como ya tiene declarado nuestros

tribunales en misma Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Enero de 2019 Sentencia 26/2019.

Mas adelante entraremos en los detalles que corroboran las afirmaciones realizadas

Si la nueva ley realmente tuviera la finalidad que pretende, podría, por ejemplo, limitar el número de viviendas vacacionales por titular pues, desde luego, esta parte reconoce que la titularidad de las mismas por partes de fondos de inversión y grandes tenedores va en contra del espíritu de su definición como parte de la economía colaborativa . Sin embargo la ley reguladora no hace ni una sola mención a esta situación ni fija limitación alguna .

Curiosamente el responsable de la redacción de la ley, señor Miguel Ángel Rodríguez director general de ordenación turística realizó en días pasados unas manifestaciones como siempre en contra de la vivienda de uso turístico, (https://www.lavozdelanzarote.com/ekonomus/turismo/en-canarias-hay-empresas-con-hasta-500-viviendas-vacacionales-en-propiedad_225575_102.html) poniendo de manifiesto que la mayor parte de las viviendas están en manos de grandes tenedores. Sin embargo en el proyecto promovido por él mismo no fija limitación alguna a ese situación ni para el pasado ni para el futuro (como si lo hacen otras normativas autonómicas como la de Baleares) ¿ Por qué? ¿Existe acaso algún tipo de interés oculto?

En el Proyecto de ley se opta , por el contrario, por machacar al pequeño propietario que ha adquirido una vivienda, en muchas ocasiones como complemento de una pensión o de un sueldo, **beneficiando expresamente a los citados grandes tenedores**, a los que se les facilita el acceso a una vivienda vacacional si ponen a disposición otras viviendas para alquiler a largo plazo (disposición transitoria tercera) y se les permite el cambio de vivienda vacacional a apartamentos turísticos u Hoteles en aquellos edificios dedicados a alquiler vacacional en su totalidad y con un solo propietario. (disposición transitoria cuarta) todo ello con la vulneración más descarada del principio de no discriminación.

Resulta curioso además observar cómo en Arrecife , en los últimos tiempos, se ha producido una proliferación de transformación de edificios residenciales enteros a vivienda de uso turístico, transformación que ahora va a amparar la ley en detrimento del pequeño propietario.

ALEGACIONES AL PROYECTO DE LEY

Dividimos estas alegaciones en tres apartados

A.-En el primero hacemos constar las premisas erróneas de las que parte la normativa, premisas que se reflejan en su exposición de motivos.

B-En el segundo parte analizamos la ilegalidad que supone el pretender que esta nueva regulación de viviendas turísticas afecte retroactivamente a las viviendas vacacionales legalmente inscritas conforme a la normativa publicada por el propio Gobierno de Canarias del mismo partido político en el año 2015.

C-Y en tercer lugar analizaremos como las disposiciones que pretenden regular el futuro las viviendas vacacionales vulneran preceptos constitucionales , comunitarios y los principios aplicables a la actividad de servicios que regulan.

Comenzamos con el primer apartado:

A PREMISAS ERRONEAS DE LAS QUE PARTE LA LEY

A. 1 la norma propuesta se fundamenta en que la normativa anterior, promulgada por ese mismo gobierno afecta al derecho constitucional de vivienda recogido en el artículo 47 de la Constitución al apartarse las viviendas registradas del uso característico del suelo asignado esto es el uso residencial.

Esta afirmación carece de justificación jurídica, entre otras cosas, porque como hemos antes expuesto la regulación hasta la fecha de las viviendas vacacionales establecía que la vivienda vacacional era un tipo de alojamiento permitido en suelos residenciales. Si se hubiera producido un apartamiento del uso característico habría sido porque la legislación así lo habría permitido.

No es esta una afirmación gratuita. Basta leer el decreto regulador de las viviendas vacacionales originalmente aprobado o cualquiera de la normativa aprobada por el resto de comunidades para acreditar este punto.

El Decreto regulador de vivienda vacacional aprobado en 2015 definía la vivienda vacacional como

*“Viviendas vacacionales: **las viviendas**, 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 vacacional y a cambio de un precio.”*

Y disponia:

*“No obstante, debido a las características especiales de esta tipología extrahotelera, a desarrollar en viviendas que han sido construidas o rehabilitadas conforme a unos requisitos ya regulados **por su normativa específica, que los diferencian del resto de las tipologías de establecimientos turísticos de alojamiento**, no le deben resultar de aplicación ni los requisitos constructivos ni los de equipamientos o servicios aplicables al resto de los establecimientos turísticos de alojamiento, debiendo cumplir unos requisitos específicos.*

Además de ello, en su redacción original el decreto limitaba el establecimiento de las viviendas vacacionales a las zonas residenciales prohibiendo las mismas terminantemente en zonas turísticas y mixtas

Por ello, el que la vivienda vacacional sea un “vivienda” y que se asiente en un suelo residencial no vulnera ninguna disposición legal . Todo lo contrario, si actualmente afecta o puede afectar otros derechos como el de acceso a una vivienda será, además de por muchos otros factores ajenos a la vivienda de uso turístico , por una deficiente regulación de la misma que ha impedido hasta la fecha su control efectivo .

Esta parte no niega la necesidad de control y limitación de las viviendas vacacionales o de uso turístico pero siempre que ese control y limitación se adecúe a los principios constitucionales y comunitarios citados anteriormente.

El proyecto de ley ignora a las también numerosas viviendas vacacionales inscritas en suelos turísticos y mixtos y por tanto a las que nunca podría ser de aplicación este argumento ni las limitaciones de esta Ley. Aunque después profundizaremos más en este punto, la ley llega a ser tan absurda que no solo pretende eliminar las viviendas vacacionales de suelos residenciales sino que además dispone que tampoco podrán ubicarse en suelos mixtos o donde esté el uso turístico tolerado (véase artículo 4, d)) con lo cual ni en residencial ni en turístico ¿dónde encuentran entonces su ubicación legal las viviendas vacacionales o de uso turístico?

En consecuencia con lo expuesto, solo se puede decir que la proliferación de viviendas vacacionales en localidades puramente residenciales no es contraria a la ley y solo es achacable al propio gobierno que ahora dicta esta norma, culpabilizando a los usuarios de las viviendas registradas que lo único que han hecho es cumplir con la legislación vigente.

A.2. La exposición de motivos parece achacar toda la falta de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma a la proliferación de viviendas vacacionales lo cual no se ajusta a la realidad o cuanto menos no está debidamente documentado.

La pretendida normativa parte de una premisa errónea y pretende hacer creer que las viviendas registradas como viviendas vacacionales antes estaban en el mercado de alquiler a largo plazo y que, con la eliminación de las viviendas vacacionales registradas, las mismas van a volver al mercado de alquiler convencional solucionándose todos los problemas de vivienda .

Esto no solo es completamente falso sino que además es fácilmente constatable que estas premisas no son correctas.

Si, por ejemplo, analizamos el municipio de Yaiza o el de Tías podemos observar cómo desde el año 2015 la población empadronada no solo no ha disminuido sino que se **ha incrementado** paulatinamente año tras año lo que demuestra que las viviendas disponibles para esos nuevos habitantes están ahí y están ocupadas y ello a pesar de que, por ejemplo, en Puerto del Carmen casi no se han construido viviendas en los últimos 10 años. En 2015 había una población de 11.115 y actualmente, en 2023 de 11566 .

Si siguiéramos la argumentación del texto propuesto de que todas estas viviendas registradas se han retirado del mercado convencional para pasar al turístico, esto obviamente tendría su reflejo en la disminución de población empadronada y como se puede constatar con datos objetivos, no es el caso.

A.3 Se parte de la premisa de que si se prohíbe, (como en definitiva pretende la norma), el alquiler vacacional esas viviendas van a volver al mercado convencional de largo plazo. Afirma que es necesario “reponer”

Obviamente esta es una afirmación errónea, entre otras cosas porque la mayor parte de las viviendas vacacionales inscritas, especialmente en municipios turísticos nunca han estado en el mercado de alquiler a largo plazo y por tanto no van a volver a él .

Las viviendas hoy registradas eran, fundamentalmente, viviendas que se utilizaban por sus propietarios algunos meses al año o, en numerosos casos, se alquilaban de forma clandestina. Basta observar las plataformas de alquiler antes del 2018 que es cuando se permitió legalmente la vivienda vacacional después de las Sentencias que modificaron el Decreto de 2015 , para poder acreditar que ya entonces se alquilaban numerosas viviendas. Si no estaban registradas como tales, era porque no existía una norma que

las amparara y por ello, cuando finalmente en el año 2015 se aprobó el Decreto de vivienda vacacional o más bien en los años posteriores, cuándo las distintas resoluciones judiciales permitieron el registro en zonas turísticas mixtas etcétera, es cuando se produjo una legalización de unas viviendas que ya existían .

Ni que decir tiene que si finalmente se fuerza la cancelación de los registros, la gran mayoría de las viviendas **no van a entrar en el mercado de alquiler a largo plazo** por varios motivos; uno porque sus propietarios las pretenden disfrutar algunos meses al año, dos porque en muchísimos casos son viviendas construidas para un usuario turístico no aptas para un alquiler convencional, especialmente de un trabajador medio y su familia y tres porque como es de sobra conocido ,la actual legislación sobre vivienda crea tal inseguridad jurídica que los propietarios en la mayoría de los casos prefieren cerrarlas a alquilarlas.

A.4. Se parte de la premisa completamente incorrecta de que el uso del suelo asignado en los planes se ha aprobado democráticamente y que se ajusta a las necesidades y situaciones consolidadas. De nuevo esto no se ajusta a la realidad.

No se le escapa nadie de que los planes urbanísticos actualmente vigentes y me refiero a las zonas turísticas especialmente puerto del Carmen, Playa Blanca y Costa Teguiise, se han realizado con posterioridad a la construcción de la mayoría de sus edificaciones con lo que no se puede afirmar que responden a una planificación ordenada.

Si nos centramos, por solo poner un ejemplo en Puerto del Carmen, donde prácticamente no se ha construido en los últimos años, el Plan General aprobado en 2005 realizó una distinción de zonas, calificando por ejemplo toda la zona desde la mitad de puerto del Carmen hasta el final de la Tiñosa, como residencial, incluyendo en la misma complejos de apartamentos ,villas, distintas edificaciones dedicadas desde siempre al turismo y que nunca se construyeron con vocación de ser residenciales .

El Plan General de Tías aprobado en el año 2005, a pesar de la existencia de numerosos establecimientos turísticos existentes, trazó una línea calificando de residencial todo lo que estaba a la izquierda de esa línea y de turístico la parte más oriental de puerto del Carmen, sin criterio alguno, y cuando ya la planta actual alojativa estaba construida.

Lo manifestado se puede constatar en el plano siguiente:



No se trata pues de que se haya fijado un suelo residencial con un criterio de futuro: se ha calificado como residencial un suelo y unas edificaciones eminentemente turísticas con el solo propósito de intentar regular , a toro pasado, un caos urbanístico.

Otro ejemplo de este sinsentido en el planeamiento y de lo erróneo de las premisas de las que parte la pretendida regulación, es la situación del Plan General de Yaiza aprobado en 2014, donde , con modificación del plan original , **Plan interés turístico Nacional de Montaña Roja** ,se realiza una separación de parcelas residenciales y turísticas calificando únicamente como turísticas las parcelas hoteleras y algunas en donde estaban ubicados complejos de apartamentos o bungalow con licencia turística en vigor. El resto , que lo constituyen en su mayor parte parcelas de entre 500 y 1000 m con un volumen edificatorio bajo donde se han construido cientos de viviendas unifamiliares o adosadas que están dedicadas en su mayor parte al turista o a segunda residencia de sus propietarios , no se planificaron ni se construyeron con el fin de uso de residencia permanente.

Prueba de todo ello es la previsión de otros equipamientos. Si en el Plan General de Yaiza se fijan en Playa Blanca un número de camas residenciales de unos 18.516 ¿porque sin embargo hay un único centro escolar de educación primaria? dónde se supone que van a estudiar todos esos residentes?

Por ello, **no se puede afirmar como lo hace el proyecto y no se puede asumir como premisa válida para fundamentar una legislación, que se está vulnerando un uso previamente establecido:** es un uso, salvo excepciones, establecido a posteriori. No es por ello un argumento válido que justifique las restricciones que pretende imponer la ley.

Siendo lo cierto que la vivienda de uso turístico es un alojamiento ubicado en principio en suelo residencial lo que habrá que estudiar y valorar para limitar el mismo en ciertas

zonas es qué cantidad de suelo residencial es el necesario para cubrir las necesidades de vivienda de la explotación fija y residente permanente en cada localidad, lo cual varía enormemente de un de una localidad a otra.

Lo que no se puede es con carácter general afirmar que todo suelo calificado como residencial en principio no es apto para la vivienda de uso turístico y que solo se puede habilitar para el uso turístico un 10% del mismo , sin distinción entre unas y otras localidades

A.5. De nuevo, insistimos, el texto propuesto parte de la premisa de que la eliminación de las viviendas vacacionales, que es lo que en definitiva se pretende, va a solucionar el problema de la vivienda en Canarias.

El problema de la carencia de vivienda para alquiler, salvo excepciones, no tiene su origen en la planificación de las viviendas vacacionales, sino en la falta de construcción de viviendas para este fin y en el número, cada vez más alto, de viviendas vacías. Se estima que llega al 20% del total, así como a la legislación de vivienda vigente que ocasiona que muchísimos propietarios no quieran alquilar.

La escasez a la carestía de vivienda desde luego podría paliarse en gran parte tomando las medidas legales necesarias para evitar estas situaciones y fomentando el alquiler a largo plazo alquiler.

Si bien es totalmente aceptable la limitación en el planeamiento de futuras viviendas vacacionales estudiando las características de cada localidad, lo cierto es que el texto de la ley no solo pretende eliminar gran parte de vivienda vacacional existente, aplicando incluso retroactivamente las disposiciones, sino que hace caer sobre la vivienda de uso turístico toda la responsabilidad futura de la carencia de vivienda llegando a establecer en el si en un futuro una zona se declara como tensionada, ello justificaría la imposibilidad de prórroga de las viviendas ya autorizadas, viviendas que, recordemos, se supone que, además, no van a superar nunca el 10 por 100 del total del suelo residencial.

A.6. Se parte de la idea preconcebida de que los propietarios dedican sus viviendas alquiler vacacional por su afán de ingresar más dinero cuando la realidad y en muchísimos supuestos no es este el caso. La vivienda vacacional tiene unos altísimos costes de mantenimiento y organización y carece de incentivo fiscal alguno de lo cual, al final, resulta casi una equiparación entre los dos tipos de arrendamiento.

La ventaja eso sí, del alquiler vacacional sobre el alquiler a largo plazo es que al menos no existe riesgo de impago de renta ni el mantenimiento de esa situación durante años

como ocurre actualmente a raíz de nueva legislación sobre vivienda y las modificaciones operadas en las leyes procesales que protegen al inquilino en perjuicio del propietario.

B. CON RESPECTO AL SEGUNDO APARTADO: PRETENDIDA APLICACIÓN RETROACTIVA DE LA LEY PROPUESTA A VIVIENDAS VACACIONALES REGISTRADAS

El estado de derecho se fundamenta en el respecto a la Constitución y los ciudadanos actúan confiados en que los poderes públicos van a respetar los derechos constitucionales.

Nuestra Constitución es clara y dispone en su artículo 9:

1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico.

3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

En concordancia con estos mandatos constitucionales de genérica aplicación a la actividad de las Administraciones, se deduce que el ejercicio del ius variandi debe estar presidido por el respeto a los principios de congruencia, racionalidad y proporcionalidad, y en concreto debe evitar la indeseada discordancia entre la solución elegida y la realidad a la que se aplica, como advirtió en su día la STS de 28 de marzo de 1990 .

La propuesta de ley vulnera, sin justificación alguna el principio de irretroactividad, seguridad jurídica y confianza legítima.

Las exigencias de la norma que determinan que, después de 6 meses (si no se cumple la legislación aplicable ex Novo de actividades clarificadas) o , a lo máximo 5 años , un ciudadano no pueda de continuar con el alquiler vacacional de su vivienda , destino apoyado en una legislación que amparaba su derecho, supone una vulneración del principio de irretroactividad de la ley que no puede estar ni está justificada.

Muchos ciudadanos ,confiados en una legislación que se lo permitía optaron, por diversos motivos en adquirir viviendas exclusivamente para este fin .

Las normas no pueden ser retroactivas ni afectar a los derechos reconocidos, salvo situaciones extremas de necesidad que en este caso no se producen pues, como hemos argumentado existen muchas otras medidas al alcance del Gobierno que está legislando esta restricción de derechos para solventar la crisis habitacional. Las medidas además adoptadas vulneran el principio de proporcionalidad. Menos aun cuando la situación existente viene amparada en normativa aprobada por el mismo gobierno que ahora quieren imitarla

Las excusas que plasma la normativa para evadir y justa y justificar la retroactividad que pretende carecen de fundamento jurídico válido para poder ser admitidas.

La aplicación retroactiva pretendida supone además una grave discriminación respecto a otros alojamientos,

Prueba de ello es, por ejemplo, la regulación de Apartamentos Turísticos. Cuando se aprobó el decreto 142/210 se eliminaron los apartamentos de una y dos llaves pero, como no podía ser de otro modo, el Decreto estableció que se seguirían regulando por normativa anterior sin fijar ningún límite en el tiempo.

Es más , incluso el legislador y la jurisprudencia ya han establecido en numerosas ocasiones que la prohibición que se pueda establecer en edificios sometidos a la Ley de Propiedad horizontal para el alquiler vacacional **no puede afectar a las viviendas ya alquiladas como tales**. Con el mismo argumento solo podemos afirmar que la nueva legislación que se pretende imponer no puede afectar a las viviendas ya registradas como viviendas de uso turístico.

La legislación que se pretende aprobar si bien otorga una moratoria por llamarla de algún modo de 5 años, en la práctica va a resultar imposible que numerosas propiedades puedan cumplir con la nueva regulación . Nos referimos por ejemplo a la exigencia de un mínimo de 44 m2 para dos personas, a la exigencia de que no esté fuera de ordenación, a la exigencia de una determinada calificación energética, requisitos todos estos que nunca han tenido un precedente en nuestra legislación turística anterior.

En el campo concreto que nos ocupa es preciso la Resolución del Tribunal Supremo que ampara lo ya dictado por el **Tribunal Superior de justicia de la Comunidad Valenciana, de 21 de noviembre de 2022**, que, entre otras cosas, exige que se mantenga la actividad del uso turístico a las viviendas que ya tenían el correspondiente registro turístico eximiendo a estas del nuevo informe de compatibilidad urbanística que se exigió tras la aprobación de la nueva ley.

Por último, examinando la legislación de otras comunidades autónomas en España dependientes en gran parte del turismo, se observa que en ninguna de ellas la aplicación de las nuevas normativas aprobadas lo ha sido con carácter retroactivo, excepto, por supuesto, lo referente a ciertas especificaciones técnicas y de actualización de las viviendas para mejorar su calidad pero, repetimos, en ninguna de las legislaciones comparables se intenta implementar esta medida claramente anticonstitucional .

La disposición transitoria segunda que es la que se refiere al régimen transitorio y pretende la aplicación retroactiva de la ley, llega a reconocer un derecho indemnizatorio a los afectados pero argumenta que está compensado por los 5 o 10 años que le restan por seguir utilizando la vivienda, considerando desde luego esta parte que el legislador competente en materia de turismo no es quien o no está facultado para fijar de modo genérico una indemnización que no tenga en cuenta situaciones individualizadas Entendemos que ello vulnera las competencias y los procedimientos necesarios establecidos en nuestra legislación para fijar las indemnizaciones que procedan. Las indemnizaciones que procedan, y procederán, las fijarán los tribunales civiles en el innumerable caudal de pleitos que de aprobarse esta ley se van a generar.

C. CON RESTECTO AL APARTADO TERCERO PASAMOS A ANALIZAR LOS DISTINTOS PRECEPTOS DEL PROYECTO DEL LEY QUE SE PRESENTA PARA DEMOSTRAR QUE LOS REQUISITOS EXIGIDOS A PARTE DE DISCRIMINATORIOS, NO SON NI PROPORCIONALES NI NECESARIOS NI ESTAN JUSTIFICADOS POR UNA RAZÓN DE INTERÉS GENERAL.

Del examen del texto y de su comparación con las regulaciones de Valencia, Andalucía o Baleares, así como de la jurisprudencia más reciente aplicable en esta materia, podemos extraer que el proyecto es en parte un corta y pega de las distintas leyes autonómicas, especialmente de Baleares pero limitando mucho más allá los derechos de los propietarios ,incrementando siempre las limitaciones y pretendiendo una aplicación retroactiva de la ley que no se produce en el resto de las disposiciones legales en España

Este proyecto de ley parece estar creando un nuevo tipo de alojamiento turístico que, en principio, no es posible en los suelos residenciales (Así lo dispone el Art 3). Por ello no se puede decir que esté regulando la vivienda vacacional o vivienda de uso turístico propiamente dicha, al ser esta un alojamiento precisamente cuya característica fundamental es la de ser una vivienda en suelo residencial, aunque también permitida en suelo turístico.

Como crítica general y, sin perjuicio de analizar pormenorizadamente cada apartado de la Ley, se está creando un tipo de alojamiento turístico con vocación de permanencia al

exigírsele numerosos requisitos técnicos y de equipamiento turísticos, así como su inscripción como tal en el registro de la propiedad.

Sin embargo y a pesar de este pretendido carácter definitivo, sorprendentemente limita la inscripción del alojamiento como tal por un periodo de 5 años que solo podrá ser renovado si se cumplen unas determinadas condiciones técnicas en su mayor parte inasumibles y siempre que la zona no sea declarada como tensionada , de nuevo volcando sobre los propietarios de viviendas vacacionales el total de la responsabilidad por la carestía de vivienda achacable únicamente a los poderes públicos y creando una situación de inseguridad jurídica que es intolerable en un estado de derecho.

En la práctica, el panorama que propone la ley es que un propietario que quieran utilizar su vivienda para uso turístico por diversos motivos, si tiene la suerte de estar incluido en la zonificación que propongan los ayuntamientos limitada por nuestra ley a un máximo de un 10%, , tiene que modificar sustancialmente su vivienda, elaborar un proyecto de actividades clasificadas, instalar paneles solares realizar las reformas necesarias para la modificación de la calificación energética necesaria , inscribir su vivienda en catastro y registro de la propiedad como vivienda turística y todo ello para que o en un máximo de 5 años todas estas actuaciones puedan quedar sin efecto.

Analicemos las distintas disposiciones normativas, especialmente las determinaciones de la misma que incumplen los principios reguladores de esta actividad de servicios y principios constitucionales y comunitarios ya citados .

[ART 3 : Parte de la base de que el suelo calificado en el planeamiento como residencial está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda](#) . No dudamos que esto pueda ser así en una planificación organizada y realizada a priori pero, como expusimos anteriormente no es este el caso del planeamiento existente, especialmente en las zonas turísticas de Lanzarote donde el planeamiento se ha realizado a posteriori de la construcción de la mayoría de edificaciones existentes.

Esta afirmación no es gratuita. Si nos remontamos por ejemplo a la aprobación del Plan General de Yaiza aprobado en el año 88, el mismo en su apartado 52.2 distribuía los volúmenes según el tipo de edificación distinguiendo entre, y cito textualmente, los distintos tipos de plazas previstas en Playa Blanca que se dividían:

viviendas 41,1%
hoteles 29,6%
apartamentos 24,5%
y población de servicios 4,8

En el mismo plan se calculaban los equipamientos dirigidos a los residentes únicamente como es lógico sobre el número de **población de servicios** que suponía un 4,8% del total.

En los planes actuales no se realizan esta precisión asumiendo erróneamente el legislador autonómico que todo lo que se llame residencial (que en el plan antiguo se llamaban “ viviendas”) está destinado a satisfacer la necesidad de vivienda permanente siendo esta una conclusión claramente errónea, cuanto menos en las localidades turísticas de los distintos municipios.

Como además hemos expuesto anteriormente, se vuelve a reafirmar que el uso residencial de una parcela no habilita para el uso de hospedaje salvo habilitación expresa en el planeamiento. Con esta afirmación se está dejando de nuevo sin regulación la vivienda vacacional, esto es, la vivienda residencial para uso turístico siendo esta una novedad sin precedentes en España, que constituye una restricción inadmisibles de derechos que no podría pasar el filtro judicial.

No solo se está vetando en principio la vivienda vacacional o de uso turístico en zonas residenciales sino que además también veta las viviendas de uso turístico en parcelas con uso turístico permitido compatible (art 4.5)

[Art 4 Este precepto está invadiendo competencias que corresponden a los Ayuntamientos, al limitar limita la potestad de los ayuntamientos de habilitar zonas para uso de vivienda turística a un 10% del suelo residencial.](#)

Tal limitación generalizada y sin criterio razonado alguno en absoluto está justificada.

Para que una norma que pretende aplicarse por igual a todos los municipios de las Islas Canarias pueda legalmente establecer esa limitación debería de contar con un estudio previo y específico de cada municipio y de sus especiales características. estudio del que carece esta ley .

No es lo mismo el suelo residencial de un municipio como por ejemplo Telde, San Mateo o Arrecife de Lanzarote que cuentan con los equipamientos para sostener a tal población residencial, que el suelo residencial calificado a posteriori de un municipio cómo Tías o Yaiza donde especialmente las zonas turísticas y salvo excepciones muy localizadas se han construido para un uso turístico o de segunda residencia.

Por solo poner un ejemplo las camas residenciales de la suma de los planes de la zona turística de Playa Blanca suman 18.516 camas (casi igual que las turísticas) cuando el número de trabajadores ascienden, según últimos datos publicados, a .4.065 personas .

¿Es razonable pensar que cada cama turística requiera de una residencial?

Partiendo de estas premisas en Playa Blanca solo se podrían autorizar un máximo de 1.851 Camas para vivienda de uso turístico, y sin embargo en Arrecife, con una población fundamentalmente estable y fija se podrían autorizar 12.000 E ¿es esto lógico? ¿es proporcionado? ¿esta justificado? La única respuesta solo puede ser no.

Por otro lado y de nuevo centrándonos por ser ilustrativo en la zona turística de Playa Blanca, existiendo 18.516 camas residenciales, solo hay sin embargo, un Colegio de educación primaria y ninguno de Secundaria. Realmente ¿se puede con estas premisas admitir que las camas calificadas como residenciales en la zona de playa blanca están destinadas a ser domicilio permanente? la única respuesta, de nuevo, solo puede ser negativa.

No vamos a entrar en un examen pormenorizado, pero si la ley quería imponer un mismo límite a todos los municipios tendría que haber estudiado casa caso concreto y no limitar a un 10% la posible implantación de viviendas de uso turístico en suelos calificados como residenciales especialmente porque hoy día ya superan con creces esa cifra.

En la práctica esta limitación supone la imposibilidad absoluta de inscribir ni una sola vivienda al menos en un periodo mínimo de 5 años.

Añadamos a ello que, el proyecto de ley no fija ningún plazo máximo para que los ayuntamientos elaboren la normativa para determinar las zonas aptas para la vivienda de uso turístico creando una grave inseguridad jurídica a los ciudadanos. Muchos de los ayuntamientos ni tan siquiera disponen de los medios técnicos o jurídicos para desarrollar los planes o determinar con carácter subsidiario las edificaciones aptas para su registro como vivienda de uso turístico (exigencias del Art 5.2 de la propuesta de Ley)

La posibilidad de disponer de una vivienda como viviendas para uso turístico no puede quedar condicionada y a expensas de que por los ayuntamientos se lleve a cabo o bien una planificación que todos sabemos puede tardar años y años o bien unas determinaciones subsidiarias a las que tampoco se pone fecha para realizar.

[El At 4, D\) antes ya mencionado prohíbe el uso turístico de hospedajes en parcelas mixtas o sea en parcelas que tienen uso turístico y residencial.](#) Se pretende justificar esta limitación en la exposición de motivos en que hay que dar *prioridad a uso turístico*. ¿ entonces? ¿ no es la vivienda de uso turístico una actividad turística y un tipo de

alojamiento turístico? (según expone la exposición de motivos? entonces ¿por qué para los efectos de este precepto se considera que es residencial y se la veta en parcelas con uso turístico permitido?

Esta incongruencia vulnera los principios de proporcionalidad y necesidad y además no obedece a ninguna razón de protección del interés general.

Prohíbe además las viviendas de uso turístico en asentamientos agrícolas, espacios naturales protegidos, suelos calificados como de protección paisajística o de protección forestal, de protección hidrológica, zonas inundables o zona costera inundable. Entendemos que la prohibición de este uso para viviendas ya existentes carece de ninguna justificación pues no produce ninguna modificación para el medio ambiente o vulnera razones ambientales el que las mismas sean utilizadas por sus propietarios o por usuarios turísticos de vivienda vacacional.

En declaraciones a la prensa hace unos meses el director general de ordenación turística promotor de esta reforma manifestaba que las plazas turísticas, según “cualquier publicación” consumen el doble de agua electricidad y generan el doble de basura que unas residenciales.”

https://www.lavozdelanzarote.com/ekonomus/vivienda/director-ordenacion-canario-no-se-prohibira-vivienda-vacacional-se-elevara-nivel-exigencia_222040_102.html

Solo podemos decir que y esas alegres afirmaciones, aplicadas a una vivienda de uso turístico carecen de justificación alguna ya que no se prestan a los usuarios de las mismas los servicios propios de un hotel como es el cambio continuo de toallas o ropa de cama que es el que genera un incremento de consumos Un usuario de vivienda vacacional consume prácticamente lo mismo que un residente habitual sin que por ello esté justificado por razones medioambientales su limitación en viviendas en los ámbitos antes citados.

Art 4.2 i Prohíbe las viviendas de uso turístico en viviendas de fuera de ordenación.

Esta limitación carece a sí mismo de justificación puesto que la situación de fuera de ordenación entre las que se encuentran por diversos motivos muchísimas viviendas, no limita el uso de las mismas conforme a su destino que es el de vivienda, ya sea para uno turístico o para uso residencial.

El artículo 5 refiere las determinaciones de ordenación de aplicación directa y de carácter subsidiario exigiendo unas determinaciones en absoluto justificadas por ninguna razón siendo esta es la siguientes

-les exige una antigüedad de 10 años: este precepto está copiado de la legislación Balear eso sí duplicado ya que la legislación balear lo limita a 5. ¿cómo justifica esto la exposición de motivos? Argumenta que así se evita que se construyan viviendas cuyo objeto final sea el de dedicarlas alquiler de uso turístico. Nos preguntamos ¿no existen ya suficientes limitaciones en esta ley que desde luego evitan que ,en ningún caso se pudiera producir un exceso de viviendas? ¿ qué ocurre con las viviendas construidas al amparo de una legislación realizada por este mismo gobierno?¿ por qué 10 años?¿ ¿por qué no dos ni tres? ¿ no es mas lógico a y ajustado a un estado de Derecho aplicar esa limitación a nuevas viviendas ¿¿ por qué no regular con cordura y prohibir expresamente en las nuevas licencias un futuro uso turístico? ¿ que pasa con las viviendas de uso turístico construidas en los últimos 10 años en suelos y planes de uso mixto y que por ello se han construido con un fin previsto en el planeamiento?

De nuevo esta medida carece de toda justificación no es necesaria ni proporcionada y es claramente discriminatoria.

-Exige una superficie mínima de 39 m para una persona y 44 para dos personas . Lógicamente nadie inscribe una vivienda para uso exclusivo de una persona por lo que lo que se está haciendo es limitar la posibilidad de uso turístico a **viviendas inferiores 44 m** lo cual, de nuevo, carece de justificación alguna y es desproporcionado al fin perseguido .

Si la legislación sobre habitabilidad en España permite una vivienda de 30 m² ¿qué justificación tiene que para su uso turístico se exija 44? es lógico que sea aceptable que un residente fijo pueda vivir en una vivienda de 30 m con carácter permanente y sin embargo se entienda que un turista no puede pasar sus pocos días de vacaciones en un espacio menor de 44 m?. Esta restricción carece de cualquier justificación admisible y vulnera el principio de proporcionalidad .

Por poner un ejemplo comparativo, la legislación balear exige 14 metros por persona, con un mínimo de 25 m² que era, además, la superficie mínima que se exigía en el reglamento de viviendas vacacionales de Canarias del 2015.

Como en otras disposiciones, esta parte entiende que esta exigencia, en el peor de los casos, estaría justificada en viviendas de nueva construcción pero no puede aplicarse a miles de viviendas existentes que fueron construidas de acuerdo a los preceptos legales

y cuyos derechos han de ser respetados produciéndose en otro caso una aplicación retroactiva de la ley y una discriminación inaceptable.

La limitación impuesta carente de cualquier justificación y deja fuera del mercado de uso de vivienda con uso turístico cientos y miles de apartamentos construidos con sus respectivas licencias y dotados de cédula de habitabilidad o licencias de primera ocupación, muchos que en su día fueron apartamentos turísticos, que fueron abandonados por sus explotadores y vendidos individualmente a propietarios que en su legítimo derecho pretenden, si lo consideran conveniente, alquilarlos como viviendas de uso turístico.

Así como el decreto 142/2010 respetó a las determinaciones y los derechos adquiridos de los apartamentos turísticos existentes de una y dos llaves, muchos de los cuales no cumplen con la superficie mínima de 44 m, en aplicación de la ley, cualquier disposición normativa debe respetar los derechos de los propietarios de viviendas construidas conforme a la legislación vigente en el momento de su construcción. En definitiva, si la vivienda de uso turístico es “urbanísticamente” una vivienda y cumple con los requisitos de vivienda, carece de justificación que se le vea la posibilidad de ser utilizada como vivienda de uso turístico.

-Art 5.1.i la ley exige aparatos de calefacción y refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente. Este requisito, de nuevo, carece de cualquier justificación o proporcionalidad especialmente en una zona como Canarias con una climatología no extrema donde la grandísima mayoría de las viviendas particulares no cuentan con sistemas de calefacción y refrigeración.

El Tribunal Supremo además ya se ha ocupado de esta cuestión en sentenciade 21 octubre 2019 (Recurso 6320/2018) que de establece en relación a este requisito que

“debe señalarse que en los términos con que se imponen las medidas de refrigeración y calefacción, sin tener en cuenta la distinta climatología que afecta a los núcleos de población de la Comunidad Autónoma de Andalucía (que en algunos municipios de las costas mediterráneas y atlánticas haría prescindible contar con ese tipo de instalaciones, en contraste con otras poblaciones del interior en las que se dan temperaturas extremas en verano y en invierno), y la falta de previsión en el Decreto enjuiciado de un procedimiento de exoneración o dispensa del cumplimiento de dicha obligación (tal como se prevé en la L 13/2011, de 23 diciembre, del Turismo de Andalucía) determina que consideramos que dicha exigencia se revela desproporcionada, en cuanto no sería idónea ni adecuada para satisfacer el fin perseguido por la normativa

regulatoria de las viviendas con fines turísticos de proteger los derechos de los usuarios de los servicios turísticos”.

Esta norma además vulnera el principio de igualdad y no discriminación ya que, además, hay ningún otro alojamiento turístico, dígame apartamentos, se exige la calefacción o aire acondicionado que es únicamente exigible a los hoteles de 5 estrellas.

En legislación comparada de otras comunidades no se produce esta exigencia con carácter imperativo. En Valencia solo si se opta por una categoría superior, en Baleares lo mismo y en Andalucía se relaciona la exigencia con los periodos del año en que se pretenda alquilar debido al carácter extremo de su clima circunstancia que además no se produce en Canarias .

Entendemos en definitiva que es una medida totalmente desproporcionada y que va en contra de las exigencias medioambientales.

-Art 5.1.d) ii la ley exige una calificación energética mínima de Clase C y de clase B para edificaciones posteriores a 2007. Esta parte no tiene acceso a las estadísticas sobre clasificación energética, pero por publicaciones conoce que del total de 166.849 edificios con certificado de eficiencia energética en Canarias, la mitad cuenta con la etiqueta de peor grado.

Podemos afirmar que prácticamente ningún edificio en Canarias, salvo los de nueva construcción (que además según la ley no pueden ser viviendas de uso turístico) tiene calificación energética B. El modelo de construcción en Canarias, con bloques, exigiría que para obtener esta calificación se produjeran unas muy importantes reformas en cada una de las viviendas como cambio de aislamiento, requisitos que carecen de toda justificación.

Desde luego lo procedente y beneficioso sería que la legislación constructiva se exigiera esta calificación, pero no ya para las viviendas de uso turístico sino y a futuro, para todas, careciendo de justificación que se pida para unas viviendas sí y para otras no y que, desde luego, no se exija a otros establecimientos turísticos suponiendo de nuevo una medida discriminatoria desproporcionada y no justificada.

Examinando de nuevo la legislación comparada en este punto podemos observar que en ninguna de las 3 comunidades citadas se exige este requisito tan desproporcionado. La única comunidad que exige una determinada calificación es la de Baleares que , con un criterio acertado y ajustado a la realidad exige categoría G para las edificaciones posteriores a 2007 la F para las anteriores .

Art 5 1.d) iv En lo que se refiere a la toma de corriente homologada para vehículos que desde luego no se exige regula en ninguna de las otras legislaciones comparadas muchas de las viviendas no tienen posibilidad de cumplir ese requisito y lo que no es ajustado a los principios de proporcionalidad y necesidad que debe regir la actividad turística es impedir el uso vacacional de una vivienda por el hecho de que los Ayuntamientos u organismos competentes hayan dotado de puntos de carga eléctrica a las calles en el entorno de la vivienda.

Art 5.1,e) Con respecto a las exigencias a viviendas en régimen de Propiedad Horizontal. Lo absurdo llega ya al límite. Por un lado, se exige que no esté prohibido en los estatutos exigencia perfectamente correcta y ajustada a derecho. Incluso nos parece adecuado exigir la aportación de un certificado registral que así lo acredite.

Pero hasta ahí llega lo razonable. Lo que está claro es que si una actividad no está prohibida es que está permitida y, por ello, el exigir, como lo hace la norma propuesta, un acuerdo expreso de la Junta de propietarios que permita expresamente el alquiler turístico es absolutamente desproporcionado, no solo por su trasfondo jurídico sino porque, además, como es sabido, las juntas de propietarios se convocan habitualmente una vez por año. Por ello, si un propietario decide intentar poner su casa en alquiler vacacional, tendría que esperar a la próxima Junta que, podría dilatarse 1 año para poder obtener un certificado. De nuevo es un requisito absolutamente desproporcionado e innecesario.

Además, la ley no distingue entre distintos tipos de propiedades sometidos a la Ley de Propiedad horizontal. Como es sabido, existen numerosos complejos inmobiliarios sujetos a la Ley de Propiedad horizontal pero que están constituidos por bungalow independientes con parcelas independientes y con acceso independiente a sus viviendas. Es la llamada propiedad tumbada en la que en muchas ocasiones ni siquiera existe una piscina de uso común.

Si el fundamento de las limitaciones impuestas a viviendas ubicadas en complejos de Propiedad Horizontal se centra en la protección de los derechos de los demás propietarios carece de cualquier justificación o proporcionalidad el que se exijan los mismos requisitos a una vivienda situada en un edificio con accesos y elementos comunes que a un bungalow o adosado que cuentan no solo con su propia parcela y accesos, incluso con su propia piscina y jardín privativo.

La ley propuesta, sin considerar esas distintas circunstancias, aplica unos requisitos desproporcionados a viviendas que están en muy distintas situación lo cual es

inaceptable desde el punto de vista de los principios que deben de regir la regulación de las actividades de servicios

La ley propuesta justifica la exigencia de estos acuerdos comunitarios a la jurisprudencia que ha clarificado su aplicación. Esta pretendida justificación carece de sentido pues la jurisprudencia sí que permite la limitación o prohibición pero no exige ni apoya es que se pida un certificado expreso que permita a un propietario arrendar turísticamente su vivienda , cuando además, no está prohibido en los estatutos. Por ello, la pretendida justificación de la ley que intenta apoyarse en una jurisprudencia no es correcta y la exigencia del certificado vulnera los principios de proporcionalidad necesidad sin estar justificado por ninguna razón de interés general.

[El artículo 5.2 determina los mínimos que deben cumplirse para que el Ayuntamiento habilite zonas aptas para el uso de vivienda vacacional a falta de determinación en el planeamiento.](#)

Todas estas especificaciones tienen como tope el ya comentado el límite del 10% de cada núcleo de población según el padrón municipal de habitantes sin distinguir ni estudiar las características particulares de cada zona. Como antes hemos argumentado, no es lo mismo el 10% de alojamientos turísticos en puerto del Carmen que en el pueblo de Tías o en el pueblo de Yaiza que Playa Blanca o en el pueblo de Tegui se que en Costa Tegui se.

[Una de las limitaciones es que el límite el número de plazas a 8 ¿ con qué criterio?](#) Desde luego la legislación comparada tampoco se produce esta limitación. En Valencia, como es lógico, lo limita a las plazas habilitadas en la cédula de habitabilidad en Baleares a 12 plazas y en Andalucía a 15. Canarias como no podía ser menos, lo reduce a 8.

[El artículo 6 bien en definitiva a establecer que la vivienda vacacional o vivienda de uso turístico es una actividad Clasificada.](#) Tal calificación desde luego no es acorde a la realidad la vivienda vacacional como ya la define el dDcreto 2015, recordemos,

*No obstante, debido a las características especiales de esta tipología extrahotelera, a desarrollar en viviendas que han sido construidas o rehabilitadas conforme a unos requisitos ya regulados **por su normativa específica**, que los diferencian del resto de las tipologías de establecimientos turísticos de alojamiento, no le deben resultar de aplicación ni los requisitos constructivos ni los de equipamientos o*

servicios aplicables al resto de los establecimientos turísticos de alojamiento, debiendo cumplir unos requisitos específicos.

es decir, la vivienda de uso turístico es una construcción destinada originalmente a vivienda residencial que ha sido construida a su propia normativa de ahí que la legislación aún vigente le exigiera cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

No se discute ,porque es cierto, que en las viviendas vacacionales o de uso turístico se realiza una actividad comercial, pero es una actividad comercial muy limitada, sin servicios adicionales y cuya regulación en el decreto 2015, donde se especificaban todos los requisitos con que debían contar y que eran más que suficientes y garantizaban una digna protección del medio ambiente y una calidad del usuario turístico.

De ahí a aplicar la normativa de actividades clasificadas a las viviendas de uso turístico, que además exige los oportunos proyectos e informes va un abismo y esta clasificación supone una exigencia no proporcionada en absoluto al fin buscado, además de discriminatoria frente a otros alojamientos turísticos como las villas o casas rurales a los que no se les exige estos requisitos.

El propio precepto reconoce que no hay una intervención previa. Suponemos que se refiere a la autorización previa, pero en la realidad el régimen de declaración responsable al que la somete, donde se exige acompañar proyectos, informes y habilitación previa del ayuntamiento supone una autorización previa encubierta, autorización previa de prohibida por la normativa comunitaria y su transposición a la legislación española .

El artículo 7 refiere que la actividad está sometida a una declaración responsable pero este título es claramente. Es verdad que en los primeros puntos se especifican las declaraciones que hay que realizar incluida una manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso turístico de conformidad con la planificación urbanística aplicable. Sin embargo, a partir del punto 7 señala los documentos que han de acompañarse a esa declaración responsable entre los que incluye una memoria con planos secciones, geolocalizaciones, informe que incluya el cumplimiento de la normativa de actividades clasificadas aparte de solicitar una certificación del registro de la propiedad y una cédula urbanística.

Si examinamos de nuevo la legislación comparada, en ninguno de las otras comunidades se exige proyecto alguno. Andalucía la más respetuosa con las disposiciones

comunitarias , solo exige las declaraciones del presentante , incluso una mera manifestación de que el suelo es compatible con las limitaciones que pudieran imponer los Ayuntamientos, todo ello en concordancia con lo previsto en el artículo 28 de la ley de procedimiento administrativo, precepto que la propuesta de Ley ignora al exigir la presentación de certificado que acredite una situación urbanística cuyo conocimiento está al alcance de la administración ante la que se presenta la declaración responsable

En definitiva la ley pretende someter a autorización previa el uso de viviendas exigiendo además la aportación de numerosa documentación no justificada lo cual vulnera la propia legislación Canaria y estatal y , de forma expresa la Comunitaria

[El artículo 7 prevé para el caso de inexactitud falsedad u omisión de la declaración responsable \(lo cual difícilmente se puede producir si se cumplieran todos los requisitos y documentos que a la misma ha de acompañarse\) una sanción de no poder instar un nuevo registro en 10 años.](#)

Entendemos que esta sanción, inaudita también en legislación comparada, es absolutamente desproporcionada y discriminatoria respecto a otros establecimientos turísticos y además posibilita la eventual vulneración los más elementales derechos de propietarios no sancionados. Piénsese por ejemplo en un heredero de una vivienda cuyo propietario anterior hubiera sido sancionado. Esta persona, que no ha cometido infracción alguna, se vería afectado gravemente por una sanción que le es ajena lo cual vulnera el principio básico de la potestad sancionadora cual es la culpabilidad.(art 130 de la Ley 30/1992)

[Continúa este precepto con la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad el cambio a uso turístico de la vivienda](#) Este es un requisito discriminatorio pues no se le exige a otros establecimientos turísticos, es excesiva para el fin que busca y va en contra del principio de la conceptualización de la vivienda vacacional como vivienda cuyo uso primordial es el residencial. Además, está implícitamente negando la posibilidad del alquiler parcial de la vivienda, sobre cuya procedencia ya se ha pronunciado en repetidas ocasiones el Tribunal Supremo entendiendo que no existe razón para prohibirlo.(Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Enero de 2019 Sentencia 26/2019)

Un propietario puede en un momento determinado querer o tener , por necesidades económicas, que alquilar su vivienda con fines turísticos lo cual no quiere decir que pretenda una modificación definitiva del uso de la vivienda menos aún si además pretende seguir residiendo en la misma.

Por último el punto 15 del precepto establece que la Declaración Responsable implica en este caso y con esta legislación un cambio de uso y un cambio total de la vivienda que habilitará para el ejercicio de la actividad por un plazo de 5 años.

Esta disposición es completamente desproporcionada, es excesiva y no está justificada. Desde luego, no se produce en legislaciones comparadas, salvo en Baleares.

A lo largo de la lectura de esta ley lo que se constata es que la administración pretende, como hemos dicho al inicio, un cambio de concepto de la vivienda de uso vacacional creando una vivienda turística a la cual se le pretende aplicar la legislación de actividades clasificadas. Para poder acomodar una vivienda a los requisitos que se exigen habría que cambiar numerosas partes de su estructura, instalar aire acondicionado, calefacción, cambiar la descripción en el registro de la propiedad en el catastro y todo ello para que esa declaración o esa habilitación para ejercer una actividad tenga una duración determinada de 5 años.

Lo que se está haciendo es, sin disimulo, establecer tal número de condicionantes totalmente excesivos, desproporcionados y no necesarios que solo los grandes tenedores podrán estar en condiciones de afrontar los gastos.

Es cierto que se prevé una prórroga pero, para que opere esta prórroga se está exigiendo que la zona siga siendo apta sin que se respeten los derechos consolidados de los propietarios que han realizado conforme a la legislación vigente, un cambio en el uso de la vivienda que desde luego según esta legislación es con carácter definitivo.

En los distintos apartados del punto 15 se están estableciendo unas disposiciones que vulneran directamente la seguridad jurídica al dejar la autorización o prórroga de la actividad siempre a expensas de una autorización previa disfrazada en una habilitación del planeamiento.

No se justifica tampoco el por qué, si la propia legislación entiende que el registro supone un cambio de uso de la vivienda tan relevante como para modificar el catastro y registro de la propiedad, entonces la falta de uso por 365 días da lugar a la cancelación de la vivienda como vacacional. No tiene sentido porque si siguiéramos las pautas de esta ley, la vivienda ya se habría transformado en una unidad alojamiento turístico.

La disposición transitoria primera supone una aplicación desproporcionada y además retroactiva de la ley a las viviendas existentes que no está justificada por razón alguna y vulnera, tanto la normativa y jurisprudencia Canaria, Nacional y Comunitaria -

Si no está justificada que las nuevas viviendas turísticas pasen a cumplir con la legislación de actividades Clasificada, lo que es ya absolutamente inaceptable en un Estado de Derecho es que a las más de 8.500 viviendas existentes , solo en Lanzarote, se les pretenda requerir para que en un plazo de 3 meses se adapten y cumplan con todos los preceptos de la actividad Clasificada so pena de suspender su actividad.

Casi nos atrevemos a decir que estas de las mayores aberraciones que comete la ley y que, en definitiva, el legislador quizá arrepentido de haber redactado una Ley donde tenía que esperar 5 años para deshacerse de las viviendas vacacionales , las somete a un segundo filtro con lo cual espera eliminarlas en 6 meses.

Esta exigencia carece de cualquier mínimo fundamento. La vivienda vacacional nunca ha estado encuadrada como una actividad Clasificada y por ello ninguna de las viviendas inscritas ha presentado comunicación previa alguna manifestando que cumplen con los criterios de la legislación aplicables a las actividades clasificadas. Las viviendas vacacionales, como exigía la legislación aún vigente , son **viviendas** a las que se les exige contar con su cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación y con unos determinados requisitos perfectamente detallados en la norma reguladora pero nunca con los requisitos aplicables a Actividades clasificadas .

El legislador debe ser plenamente consciente de que este precepto carece del más mínimo apoyo jurídico alguno y, como analizamos en el apartado segundo de estas alegaciones implica es una pretensión de aplicación retroactiva de la ley, aplicación retroactiva vedada en nuestro ordenamiento jurídico.

La exposición de motivos se justifica alegando que lo que se pretende la de **“legalización”** de las vivienda pareciendo olvidarse de que las viviendas **son legales** puesto que se registraron conforme a la legislación vigente.

La disposición transitoria segunda alude al régimen transitorio del que ya hicimos referencia en el apartado segundo de este informe relativo a la inaceptable retroactividad que pretende la ley a cuyos comentarios nos remitimos.

Repetimos, en ninguna de las legislaciones comparadas se produce este pretendido efecto retroactivo de la ley

Pretende justificar esta aplicación retroactiva en la afirmación de que no se está privando de ningún uso ya que el uso de la vivienda siempre ha sido residencial y que por ello nada malo hay en privarle del uso turístico adquirido.

Esta es una afirmación que carece de apoyo jurídico. El uso turístico de las viviendas registradas se ha realizado conforme a la legislación vigente sobre viviendas vacacionales que permitía precisamente el uso turístico en viviendas en suelos residenciales y turísticos, viviendas que en su gran parte nunca se destinaron al uso residencial para vivienda permanente o viviendas que sus propietarios, amparados en una legislación legalmente aprobada adquirieron precisamente para destinarlas a ese fin.

Por tanto, el argumento utilizado en la exposición de motivos carece de fundamentación alguna

[La disposición transitoria tercera](#) , cuyo fin es permitir ampliar el periodo transitorio de las viviendas existentes siempre que ese mismo propietario tenga otras viviendas que oferte para alquiler a largo plazo, si bien es una medida que podría ser aceptable esta parte entiende que ,de nuevo, es discriminatoria frente al pequeño propietario que es precisamente a quien la legislación de viviendas de uso vacacional debería estar orientado. Decimos discriminatorio porque solo aquel que cuente con bastantes viviendas en el mercado podrá dedicar destinar unas a alquiler turístico y otras alquiler a largo plazo.

De esta manera se protege y se beneficia a quienes precisamente han desnaturalizado el concepto de vivienda vacacional, a los grandes tenedores y a los fondos de inversión propietarios de muchas viviendas que son los únicos que van a poder utilizar esta facultad.

Curiosamente la ley no aclara si estas viviendas cuya permanencia en el tiempo se extiende a 20 años van a ser contabilizadas a los efectos de aplicar el límite del 10 por 100 de viviendas de uso turístico en suelo residencial impuestas a los ayuntamientos, aclaración que es preceptiva.

Desde luego si se contabilizan como tales supone una discriminación aún mayor.

[La disposición transitoria cuarta](#) demuestra cuál es la verdadera intención oculta de esta ley y acredita que el interés y finalidad de esta ley no es limitar los establecimientos turísticos o facilitar el acceso a la vivienda, si no proteger a los grandes tenedores y

titulares de establecimientos turísticos que, como hemos dicho, han desnaturalizado lo que debería ser la vivienda vacacional dentro del mercado de economía colaborativa.

Absurdamente y contrariamente a la finalidad que dice tener, la norma permite a un propietario que tenga un edificio entero dedicado a vivienda vacacional transformarlo en un hotel o en apartamentos de cuatro estrellas.

¿no se supone que se tiene que limitar el crecimiento turístico y proteger y fomentar el uso residencial?

¿Por qué cualquier vivienda de uso turístico registrada tiene un límite de 5 años para continuar con la explotación y a esos grandes tenedores se les permite su transformación en un hotel o en apartamentos turísticos con carácter permanente?

Entendemos que este precepto es inadmisibile dentro del objeto de esta ley. Si los grandes tenedores de un edificio en suelo residencial quieren modificarlo y transformarlo en hotel o apartamento entendemos que deberá ser el Ayuntamiento quien, con las consideraciones y justificaciones oportunas y **realizando las oportunas modificaciones en el planeamiento por los cauces legales**, acuerde o no el cambio de uso. Difícilmente si lo que está primando es la contención turística este cambio de uso sería admisible.

Lo que desde luego resulta totalmente contrario a todos los principios es que por un lado la pretensión de esta Ley sea limitar el alquiler vacacional a un 10% y, por otro lado se pretendan eliminar edificios enteros residenciales para su transformación en turísticos.

El falaz argumento de esta medida, véanse en la Exposición de motivos , es que así dejan de computarse como viviendas las destinadas al uso turístico.

Este argumento solo sería válido y acorde a la ley y a los principios que deben de regir la actuación administrativa si se aplicara por igual **a todo el resto de las viviendas vacacionales registradas ya sean en un edificio y ya sean una o varias. Si a todas ellas se les permitiera un uso turístico definitivo si así lo instan sus propietarios .**

[La disposición transitoria quinta aplica lo mismo que la anterior respecto a las titulares de edificaciones de tipología unifamiliar permitiendo su transformación a priori a la categoría de villas](#)

Al igual que en el precepto anterior no podemos entender la justificación. Por qué se beneficia al titular de una vivienda unifamiliar aislada (qué es lo que exige la tipología de villas) y no a una vivienda unifamiliar adosada, por ejemplo.

Entendemos que lo procedente es, como se ha expuesto y fundamentado, que se respeten las viviendas de cualquier tipología actualmente registradas y ello en una aplicación igualitaria de la ley que es la única posible en un Estado de Derecho.

[La disposición transitoria sexta](#) viene enlazada con lo que comentábamos al respecto de que los propietarios que residen en complejos que fueron turísticos y en suelos turísticos se les concede la oportunidad de su transformación a suelo residencial cuando lo lógico, en la aplicación de la ley , es que a que a estas propiedades que ya se encuentran en suelo calificado para uso turístico pero que no cumplen por ejemplo con el principio de unidad de explotación, se les permitiera o habilitara sin más, y siempre que cumplieran los requisitos técnicos exigibles para la actividad de alquiler turístico, y ello sin necesidad de informe previo de calificación o planeamiento por parte del ayuntamiento al encontrarse en suelo turístico.

Si la ley, como expone su exposición de motivos, está intentando evitar la vivienda de uso turístico en parcelas residenciales, las viviendas utilizadas como vacacionales o para uso propio sitas en parcelas turísticas con uso turístico en el planeamiento no deberían de contar con ninguna limitación salvo obviamente las técnicas, para ser alquiladas como viviendas de uso turístico. Lo contrario vulnera los propios principios de la ley el derecho al propietario de utilizar la vivienda según el uso asignado por el planeamiento y en definitiva el derecho a la propiedad (arts 33, 38 de nuestra Constitución)

Asimismo la ley está además implícitamente prohibiendo o vetando la posibilidad del uso mixto de una vivienda, como vivienda habitual y como uso turístico parcial, uso mixto reconocido con ciertas limitaciones en las legislaciones de Baleares y Andalucía y refrendado por el Tribunal Supremo

La prohibición implícita de este derecho vulnera asimismo, los principios de necesidad , proporcionalidad y no esta justificada, como ya estableció el Tribunal Supremo en recurso contra tal prohibición en el Decreto regulador de la vivienda vacacional en el año 2015.

El borrador que se nos presenta es, en definitiva ,un documento de torpe redacción que no acierta a esconder el fin último del mismo, la eterna protección a los grandes tenedores y Hoteleros en detrimento de los pequeños propietarios , legislación que no va a revertir el problema de carencia de vivienda y que por contravenir el propio ordenamiento Canario, Estatal y Comunitario va a abocar a la administración a miles de procedimientos judiciales todo ello con la factura indemnizatoria que, como siempre, recaerá sobre todos los canarios.

Por todo ello, la que suscribe interesa se tengan en cuenta las anteriores alegaciones, se consideren las vulneraciones a los preceptos legales citados y consecuentemente se proceda a una nueva regulación de las viviendas de uso turístico que cumplan con las prescripciones legales .

En Arrecife de Lanzarote a 17 de Abril de 2024.