

Las viviendas vacacionales de Canarias pueden ubicarse en zonas turísticas

Así lo establece la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª) de 21 de marzo de 2017, dictada en el recurso nº 94/2015, que declara la nulidad del artículo 3.2 y del subapartado 3 del apartado IV del Anexo II del Decreto nº 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, entre otros preceptos.

Aun cuando ello parezca una obviedad, toda vez que las viviendas vacacionales son aquellas viviendas que, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, 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, según la letra a) del artículo 2 de la mencionada norma, lo cierto es los preceptos anulados arriba citados permitían únicamente destinar a fines vacacionales las viviendas localizadas en zonas o urbanizaciones puramente residenciales, al excluir de su ámbito de aplicación a las viviendas situadas en zonas turísticas o urbanizaciones turísticas y mixtas residenciales turísticas.

ción deben definir las zonas turísticas insulares en los que desarrollar la actividad turística alojativa, los cuales *“podrán tener áreas del territorio destinadas a otros usos, como el residencial, por estar englobadas dentro de un ámbito caracterizado por su uso turístico”*.

Por su parte, de las letras l) y o) del art. 2 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, por las que se definen las urbanizaciones turísticas y mixtas residenciales turísticas, respectivamente, se sigue la compatibilidad de los usos indicados en las mismas, al disponer que en las primeras se comprenden aquellas en las que se permita un uso turístico *“un uso igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas”* y en las segundas aquellas en las que este uso sea inferior al porcentaje antedicho.

Además, la Sentencia omite la especialización de usos según zonas propugnada por la normativa autonómica, indicando que *“no es sino una aspiración, pero dista mucho de ser una realidad”*.

En segundo lugar, señala que *“excluir la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de uso mixto, precisamente donde se tratan de localizar predominantemente los usos turísticos, carece de cobertura legal en la Ley de Turismo de Canarias”*, lo que resulta acorde con el apartado tercero del artículo 32 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, pues no habilita para determinar reglamentariamente modalidades de alojamiento turístico que únicamente puedan ser desarrolladas fuera de zonas turísticas, sino solamente qué tipo de establecimientos deben entenderse comprendidos dentro las modalidades de alojamiento hotelera y extrahotelera, previstas en el apartado primero de aquél.

No tiene sentido alguno que la oferta de viviendas vacacionales se trate de excluir de aquellos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística

Ello es rechazado de plano por la referida Sentencia, que considera que *“no tiene sentido alguno que la oferta de viviendas vacacionales se trate de excluir de aquellos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística”*, con base en varios argumentos.

En primer lugar, indica que *“las zonas turísticas se establecen sobre territorios en los que previamente pueden haberse implantado usos residenciales”*, coexistencia de los usos turístico y residencial que, de hecho, se encuentra plasmada los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Territoriales de Ordenación Turística Insular de las diferentes islas, encontrando su apoyo en diferentes normas.

Al respecto, el apartado 3.2 del Anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, establece que los Planes Insulares de Ordena-



No puede dejar de destacarse lo sorprendente que resulta el intento de excluir de las zonas turísticas de un tipo de alojamiento regulado desde el punto de vista administrativo a partir 1967

El hecho de que el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento se refiera en su Exposición de Motivos a los diferentes establecimientos integrados en cada una de las modalidades antedichas en función de la calificación del suelo en el que se asientan no obsta a lo

anterior. Y es que, el que las letras h), i), j), n) y ñ) de su artículo 2 prevean algunas especialidades al respecto para los hoteles urbanos, emblemáticos y rurales, así como para las casas emblemáticas y rurales, es debido a que

“se exigen unos estándares de calidad distintos”, esto es, “lo que se contempla es que determinadas ofertas de turismo alojativo sean sometidas a estándares menos exigentes por razón de encontrarse fuera de zonas turísticas”.

En tercer lugar, afirma que *“el reglamento infringe claramente la libertad de empresa (...) y la libertad de prestación de servicios (...) limitando la oferta turística sin justificación suficiente”* y que *“la única explicación plausible a esta cortapisa es que con ello se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales”*, razonamiento que perfectamente podría traer causa Dictamen nº 188/2015 de 15 de mayo de 2015 del Consejo Consultivo de Canarias, emitido en relación con el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Al establecer este último que *“una de las singularidades del régimen jurídico de las viviendas*

vacacionales es que no compiten con otras modalidades alojativas extrahoteleras y hoteleras ya establecidas por la normativa turística”, la exclusión de las viviendas vacacionales de las sitas en zonas turísticas o urbanizaciones turísticas y mixtas residenciales turísticas carece de toda justificación.

Si las viviendas vacacionales son competencia de la modalidad de alojamiento hotelera ni otras figuras de la extrahotelera, la restricción de su emplazamiento a zonas o urbanizaciones puramente residenciales no puede tener más finalidad que eliminar a aquellas del mercado alojativo en beneficio de las restantes figuras alojativas, en ningún caso favorecer la protección de la libre competencia, la libertad de empresa y de prestación de servicios.

Como colofón final, no puede dejar de destacarse lo sorprendente que resulta el intento de excluir de las zonas turísticas de un tipo de alojamiento regulado desde el punto de vista administrativo a partir 1967, precisamente para poder ampliar la capacidad receptora de turismo de nuestro país y poder atender a una demanda diversificada como la turística, como ya establecía la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 17 de enero de 1967 sobre ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico.

Jorge Petrement
Abogado

Departamento de Derecho Público
Chávarri Abogados