



XI legislatura

Año 2025

Parlamento
de Canarias

Número 79

11 de marzo

BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

ENMIENDAS A LA TOTALIDAD

11L/PL-0010 De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas Página 1

Del **GP Socialista Canario** Página 2

Del **GP VOX** Página 17

PROYECTO DE LEY

ENMIENDAS A LA TOTALIDAD

11L/PL-0010 *De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas*

(Publicación: BOPC núm. 73, de 7/3/2025)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el 11 de marzo de 2025, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

1. PROYECTOS DE LEY

1.1. De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas: enmiendas a la totalidad

Terminado el plazo de presentación de enmiendas a la totalidad al proyecto de ley de referencia, a la vista de las presentadas, la Mesa acuerda:

Primero. Admitir a trámite las enmiendas a la totalidad, de devolución, de los grupos parlamentarios Socialista Canario y VOX.

Segundo. Ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

Tercero. Trasladar este acuerdo al Gobierno, a los grupos parlamentarios y a la Sra. diputada no adscrita.

Este acuerdo se tendrá por comunicado, surtiendo efectos de notificación, desde su publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias*, según lo establecido en el acuerdo de la Mesa del Parlamento de Canarias, de 20 de julio de 2020.

En ejecución de dicho acuerdo y de conformidad con lo previsto en el artículo 112 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 11 de marzo de 2025. EL SECRETARIO GENERAL (*P. D. de la presidenta, Resolución de 30 de junio de 2023, BOPC núm. 8, de 3/7/2023*), Salvador Iglesias Machado.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO

(Registro de entrada núm. 202510000003237, de 11/3/2025)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Socialista Canario, de conformidad con lo establecido en el artículo 145.4 y concordantes del Reglamento del Parlamento, en relación con el proyecto de ley 11L/PL-0010, de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, presenta la siguiente enmienda a la totalidad.

En Canarias, a 10 de marzo de 2025. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO, Sebastián Franquis Vera.

I. OPORTUNIDAD DEL PROYECTO DE LEY

1. Consideraciones previas

Conforme establece la exposición de motivos del proyecto de ley, y aparece recogido en el informe de oportunidad que dio inicio al procedimiento tras su toma en consideración por el Gobierno el 23 de octubre de 2023, los objetivos de esta iniciativa legislativa pueden sintetizarse en tres:

- Proceder a una adecuada ordenación de la actividad turística en las islas modificando la regulación de la modalidad alojativa de la vivienda vacacional.
- Establecer un adecuado planeamiento de la actividad turística a través de los distintos instrumentos de planificación en aras a favorecer una movilidad sostenible y la lucha contra el cambio climático.
- Asegurar la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

El propio proyecto de ley parte de la premisa de que la afluencia masiva y sostenida de turismo a las islas está provocando una serie de distorsiones de carácter social, medioambiental y económico que es preciso abordar desde una adecuada regulación y partiendo de la importancia fundamental que este sector tiene para la economía de las islas. Premisa que el Grupo Parlamentario Socialista Canario comparte plenamente.

Entre los problemas o distorsiones concretas que el Gobierno identifica, y que vincula a la regulación vigente en materia de vivienda vacacional en el proyecto de ley, están la gentrificación y turistificación, la turismofobia, problemas de movilidad por el desplazamiento de la población residente, su impacto en el medio ambiente...

Pero si hay un problema específico sobre el que el proyecto de ley parece querer incidir de manera intensa con la regulación que propone, es el de las dificultades de acceso a la vivienda de una parte importante de la población en las islas.

En los siguientes apartados profundizaremos en estas cuestiones, pero conviene destacar que ni el proyecto de ley ni ninguno de los documentos que acompañan al expediente de la iniciativa aportan ni un solo dato, ni un solo informe, sobre la mayor afección que el fenómeno de la vivienda vacacional ofrece como factor determinante de los problemas que identifica el propio proyecto de ley.

Simplemente se limita a dar por válida la tesis de que, si existe gentrificación, turistificación, turismofobia, problemas de movilidad, impacto medioambiental y dificultades de acceso a la vivienda, es porque el 36% de las plazas alojativas ofertadas mediante vivienda vacacional provocan estas distorsiones. Situaciones que, por lo que se ve, no vienen provocadas por el 46% de las plazas hoteleras o por el 18% de la oferta que suponen los apartamentos.

Y es que, sin ánimo de profundizar en este argumento, quizás aceptar la lógica de que los principales retos que afronta Canarias como destino turístico deben ser abordados en su conjunto, implicaría la consecuencia de que son precisos elementos correctores globales para afrontar estos retos. Y, como ejemplo de elemento corrector global, podríamos plantear el desestimado impuesto a las pernoctaciones turísticas (11L/PPL-0004, de creación del impuesto de estancias turísticas en Canarias y medidas para el impulso del turismo sostenible).

Un impuesto que este grupo parlamentario trajo al Parlamento mediante la 11L/PPL-0004, de creación del impuesto de estancias turísticas en Canarias y medidas para el impulso del turismo sostenible, y cuya toma en consideración fue rechazada por los grupos que apoyan al Gobierno en la sesión plenaria del 11 de diciembre de 2024.

Además, obvia el proyecto de ley, que uno de los elementos que ha permitido la democratización de los ingresos derivados del turismo es, precisamente, el fenómeno del alquiler vacacional.

Por otro lado, tampoco es este el lugar para abordar la mayor o menor intensidad de margen de mejora que puede ofrecer el Gobierno mediante medidas de carácter ejecutivo en materia de políticas públicas de vivienda, de sostenibilidad ambiental, de movilidad sostenible, de refuerzo de medios humanos y materiales para potenciar la actualización de los instrumentos de ordenación por parte de los ayuntamientos y cabildos. Y ello, por cuanto, de lo que se trata aquí es de evaluar la capacidad transformadora de la política normativa del Gobierno.

2. Procedimiento legislativo elegido

A. ANUNCIO DE LA TRAMITACIÓN E INFORME SOBRE LA OPORTUNIDAD, LOS OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES DEL PROYECTO DE LEY

La tramitación de este proyecto de ley ha obedecido a una estrategia que se ha demostrado errática para los propios objetivos que se ha marcado el Gobierno con su aprobación. Para sustentar tal afirmación conviene analizar los hitos que han mediado en su gestación.

El 27 de septiembre de 2023 la Sra. consejera de Turismo y Empleo anuncia en sede parlamentaria (*Diario de Sesiones* n.º 9, de fecha 27/9/2023) la intención del Gobierno de aprobar una ley para regular el fenómeno del alquiler vacacional en Canarias.

El 28 de septiembre de 2023 se reúne el Consejo Canario de Turismo y acuerda «(...) iniciar el procedimiento de consulta pública previa para establecer un marco sostenible para el establecimiento de limitaciones al crecimiento del número de viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias».

El 18 de octubre de 2023 la propia Sra. consejera suscribe el informe de oportunidad inicial de la iniciativa legislativa como proyecto de ley. Un informe que es llevado a Consejo de Gobierno el 23 de octubre de 2023.

Este informe de oportunidad que, repetimos, está fechado el 18 de octubre de 2023, afirma que en Canarias existen en ese momento 46.486 viviendas vacacionales en Canarias.

B. DECRETO LEY 1/2024, DE 19 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

El 19 de febrero de 2024 (con entrada en vigor al día siguiente) el Gobierno de Canarias aprueba el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Un decreto ley cuya urgencia viene fundamentada en la “emergencia habitacional” y que se aprueba cuatro meses después de haberse elevado un informe al Gobierno que alerta de extraordinaria incidencia de la vivienda vacacional en el mercado de la vivienda. Un decreto ley que, a pesar de estos informes, no solo no contiene ninguna medida en materia de alquiler vacacional, sino que tampoco contiene ni una sola mención al alquiler vacacional.

Aunque lo abordaremos en un apartado específico de esta enmienda, tampoco encontró oportuno el Gobierno incorporar a este decreto ley ninguna de las habilitaciones legales contenidas en la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, concretamente, las previsiones que regula el artículo 18 relativas a las zonas de mercado residencial tensionado, que hubieran permitido disponer de un instrumento jurídico para frenar parcialmente el crecimiento de las viviendas vacacionales, así como de disponer de mayores recursos en materia de políticas públicas de vivienda.

C. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VACACIONALES A LO LARGO DE LA LEGISLATURA

El informe de oportunidad que dio origen a la tramitación del proyecto de ley, como se ha dicho, lo firma la Sra. consejera el 18 de octubre de 2023 y se eleva a Consejo de Gobierno el 23 de octubre de 2023. Ese documento cifraba el número de viviendas vacacionales en Canarias en ese momento en 46.486.

Transcurren las semanas y los meses, el proyecto de ley continúa su tramitación ordinaria (que es la que ha elegido el Gobierno) y comienzan a llegar datos que muestran un aumento exponencial de las viviendas vacacionales en las islas, con crecimientos muy por encima de la media nacional.

Así, el 5 de marzo de 2024 el director general de Ordenación, Formación y Promoción Turística suscribe el informe definitivo de la necesidad normativa. Este informe cifra el número de viviendas vacacionales en Canarias en 52.204 o, lo que es lo mismo 5.718 más que el dato expuesto en el informe inicial 139 días antes.

Para analizar estas cifras se presentan sendas interpelaciones en sede parlamentaria que dan lugar a la tramitación de las siguientes mociones que son rechazadas por los grupos que apoyan al Gobierno:

- 11L/M-0008 Consecuencia de la interpelación del GP Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc), sobre las medidas para reorientar el modelo turístico hacia la sostenibilidad económica, social y medioambiental, dirigida a la Sra. consejera de Turismo y Empleo. (I-12). *Diario de Sesiones* 34, de fecha 24/4/2024

- 11L/M-0017 Consecuencia de la Interpelación del GP Socialista Canario, sobre las medidas para evitar el incremento de las viviendas destinadas a uso turístico provocado por la tramitación del anteproyecto de ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, dirigida a la Sra. consejera de Turismo y Empleo. (I-21). *Diario de Sesiones* n.º 39, de fecha 11/6/2024

Ambas mociones proponían que el Gobierno aprobara un decreto ley estableciendo una suspensión de nuevas licencias de viviendas vacacionales en toda Canarias (11L/M-0008) o en las islas de Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura (11L/M-0017) hasta que finalizara la tramitación del proyecto de ley.

El 1 de julio de 2024, el Consejo de Gobierno aprueba, la tramitación del proyecto de ley por el trámite de urgencia. El certificado del acuerdo (tramitado como punto 7 del orden del día), contempla todos los informes tenidos en cuenta para tal decisión y vuelve a subir la cifra de viviendas vacacionales en Canarias hasta las 58.447.

Por su parte, la exposición de motivos del proyecto de ley fija la cifra de viviendas vacacionales a 17 de julio de 2024 en 60.146 viviendas vacacionales.

Por último, en el escrito de presentación del proyecto de ley en sede parlamentaria se aporta certificado del acuerdo del Gobierno de Canaria de 26 de diciembre de 2024 (punto 16 del orden del día). En este acuerdo se solicitaba a la Mesa de la Cámara la tramitación del proyecto de ley por la vía de urgencia prevista en el artículo 108.1 del Reglamento, justificando tal urgencia en “(...) la alarma social que se ha generado por el crecimiento exponencial del número de viviendas vacacionales inscritas en el Registro General Turístico, que a la fecha de esta propuesta ascienden a 64.412, así como por la desinformación que se ha realizado por algunos colectivos afectados (...)”.

Por tanto, conforme a los informes que obran en el expediente del proyecto de ley, que han sido elevados en todos los casos a Consejo de Gobierno, la evolución del número de viviendas vacacionales desde el anuncio del proyecto de ley ha sido el siguiente:

- 27 de septiembre de 2023: anuncio en sede parlamentaria de la Sra. consejera de Turismo y Empleo sobre la intención del Gobierno de aprobar el proyecto de ley.
- 18 de octubre de 2023: firma del informe de oportunidad, objetivos y principios de generales que da inicio al procedimiento. Cifra el número de viviendas vacacionales en 46.186.
- 23 de octubre de 2023: El informe inicial de oportunidad es elevado a Consejo de Gobierno.
- 19 de febrero de 2024: (con entrada en vigor al día siguiente) el Gobierno de Canarias aprueba el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (11L/DL-0006, de medidas urgentes en materia de vivienda). Un decreto ley cuya urgencia viene fundamentada en la “emergencia habitacional”, que se aprueba cuatro meses después de haberse elevado un informe al Gobierno que alerta de extraordinaria incidencia de la vivienda vacacional en el mercado de la vivienda y que no contiene ninguna medida en materia de alquiler vacacional.
- 5 de marzo de 2024: El informe definitivo de oportunidad normativa es firmado por el director general de Ordenación, Formación y Promoción Turística, situando el número de viviendas vacacionales en Canarias en 52.204.
- 1 de julio de 2024: El Consejo de Gobierno aprueba tramitar el proyecto de ley por la vía de urgencia. En el propio acuerdo de Gobierno se eleva la cifra de viviendas vacacionales en Canarias hasta las 58.447.
- 17 de julio de 2024: La exposición de motivos del proyecto de ley cifra a esta fecha el número de viviendas vacacionales en Canarias en 60.146.
- 26 de diciembre de 2026: Se aprueba en Consejo de Gobierno el proyecto de ley y se acuerda solicitar la tramitación de urgencia en sede parlamentaria justificando tal decisión en la existencia de 64.412 viviendas vacacionales en Canarias.

Por lo tanto, podemos concluir que la decisión del Gobierno de rechazar cualquier atisbo de suspender temporalmente la concesión de nuevas licencias vacacionales a través de una moratoria o regulando mediante decreto ley algún tipo de limitación ha supuesto que desde que el 18 de octubre de 2023 (fecha del informe de oportunidad) hasta que se aprueba en Consejo de Gobierno el proyecto de ley el 26 de diciembre de 2023, las viviendas vacacionales han crecido en Canarias en un 38,56%, lo que supone 17.926 viviendas más.

Ante este panorama podríamos pensar que el Gobierno ha pecado de inexperto o timorato a la hora de tomar decisiones expeditivas que estuvieran a la altura de la problemática que pretendía abordar mediante su programa normativo. Pero lo cierto es que, si analizamos el expediente del proyecto de ley, estos calificativos se quedan cortos.

Y es que, durante meses, todos los informes que eran elevados a Consejo de Gobierno iban reflejando un aumento exponencial de las viviendas vacacionales sin que el Ejecutivo tomara la decisión de suspender la tramitación de nuevas licencias mediante un decreto ley. Y ello a pesar de que en los propios informes vinculaban este crecimiento a los problemas de acceso a la vivienda y a que el propio Gobierno calificara estas dificultades de acceso a la vivienda como “emergencia habitacional” en el Decreto ley 1/2024.

D. CONSECUENCIAS DEL NO A LA MORATORIA

Analizadas las cifras antes expuestas, toca analizar las consecuencias que el no a la moratoria ha tenido para los propios objetivos que se marcaba el proyecto de ley. Si el proyecto de ley pretendía expulsar las viviendas vacacionales que estuvieran fuera de ordenamiento para propiciar su incorporación al mercado de alquiler, lo cierto es que las decisiones del Gobierno han propiciado el efecto contrario, cuantificado en un 38,56% más de efectos desfavorables.

Es en este sentido es especialmente llamativo el informe del Consejo Económico y Social, que ya en su primera conclusión/recomendación, expone:

“a) El Consejo Económico y Social (CES) desea expresar su preocupación por el ‘efecto llamada’ que se produce entre el anuncio de una norma y su entrada en vigor, generando un efecto contrario a lo que se pretendía regular, como entendemos ha sido el caso del anteproyecto objeto de dictamen, por lo que solicitamos se tenga en cuenta de cara a la redacción de futuras normas, aplicando en este caso una posible suspensión cautelar de aquellas viviendas vacacionales inscritas durante el año 2024”.

Y, además de por los propios datos expuestos, ¿por qué hubiera sido oportuno aprobar una moratoria siguiendo la experiencia de 2001?

En el año 2001, sin habilitación estatutaria para que el Gobierno de Canarias aprobara Decretos Leyes, la *Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias*, conocida como la Ley de Moratoria turística, suspendió “(...) la vigencia de las determinaciones relativas al uso turístico de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística durante el periodo de tiempo necesario para la formulación y aprobación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo que articulen las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible de Canarias”. Y esto incluía suspender los proyectos de urbanización turísticos, las autorizaciones previas y las licencias urbanísticas de nuevos establecimientos.

Esta decisión legislativa impulsada por el Gobierno tuvo un coste cero para las arcas autonómicas. Y es que, a pesar de la importante presión inversora de aquellos años y la alta especialización jurídica de los promotores turísticos, ni una sola de las indemnizaciones reclamadas judicialmente por algunos empresarios inmobiliarios-turísticos contra esta ley contó con el aval del Tribunal Supremo, que fue el órgano que acabó conociendo de este asunto en sede judicial.

Esta moratoria propició un proceso de amplio debate y consenso social que tuvo como corolario la aprobación por unanimidad del Parlamento de Canarias de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo*.

Este gran debate social, partía, como ocurre con la vivienda vacacional y en general con el fenómeno turístico, de la percepción generalizada de que el intenso proceso de crecimiento turístico y poblacional que se vivía era necesario reconducirlo.

Luego, si partíamos de una experiencia exitosa en el ámbito de la ordenación turística con menos medios jurídicos y técnicos que en la actualidad (no se disponía de la posibilidad de dictar decretos leyes, no se contaba con la extensa doctrina jurisprudencial emanada desde entonces, no se contaba con una ley de actividades clasificadas, no se contaba con la alta sofisticación de la toma de datos actual, ...), ¿por qué no repetirla ante el actual contexto?

Pero es que el propio Gobierno, hasta en tres informes distintos incorporados al expediente del proyecto de ley, viene a reconocer implícitamente la buena experiencia que supuso la *Ley 6/2001 de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias*. Así, tanto en el informe de oportunidad inicial, como en el informe de oportunidad definitivo, como en el acuerdo del Consejo de Gobierno que acordó la tramitación urgente del proyecto de ley el 1 de julio de 2024, se reproduce el siguiente párrafo:

“Esa masiva proliferación de viviendas vacacionales se ha desarrollado en dirección contraria al proceso iniciado en el año 2001, denominado moratoria turística, que supuso, en principio, una limitación radical del crecimiento de la planta destinada al alojamiento turístico en suelos turísticos, que derivó, posteriormente, en un modelo turístico que actualmente permite la implantación de nuevos establecimientos turísticos de alojamiento en suelos turísticos, si la normativa urbanística lo permite y sujetos a autorización previa al otorgamiento de la licencia de construcción, lo que pone de manifiesto la necesidad de intervenir estableciendo límites al uso turístico de las viviendas”.

Es decir, que el propio Gobierno había asumido hasta en tres ocasiones que la experiencia acumulada en la tramitación de la moratoria turística supuso una limitación radical al crecimiento de un determinado tipo de alojamientos; reconoce también que ello propició un crecimiento ordenado; y, como corolario, acaba reconociendo las bondades de la intervención pública en un fenómeno como este.

Informes que se iban incorporando al expediente a medida que el propio Gobierno iba constatando a través de estos que el número de nuevas viviendas vacacionales iban aumentando exponencialmente mes a mes, como vimos en el anterior apartado.

Por ello nos resulta completamente incomprensible, de una irresponsabilidad manifiesta con afecciones claras al derecho constitucional de acceso a una vivienda digna, que se haya dejado llegar a esta situación por razones que no se explican sino desde la ceguera ideológica de quienes han venido tomando estas decisiones hasta ahora.

II. ANÁLISIS DE LAS AUSENCIAS REGULATORIAS EN EL PROYECTO DE LEY

1. Introducción

Aunque ya se han apuntado algunas cuestiones, antes de entrar a valorar el contenido particular del proyecto de ley, resulta necesario analizar las ausencias regulatorias, es decir, aquellas cuestiones que, a juicio del Grupo Parlamentario Socialista Canario, debieran haber sido incorporadas al proyecto de ley, por un lado, a efectos de los propios objetivos que se ha marcado el Gobierno con su aprobación y, por otro lado, por su incidencia directa en las materias objeto de regulación.

Dentro de estas cuestiones que han quedado al margen del contenido del proyecto de ley podemos señalar las siguientes:

- Regulación de las zonas de mercado residencial tensionado.
- Diferenciación regulatoria entre explotaciones familiares y grandes tenedores o explotaciones turísticas.
- La incidencia del Registro Único de Arrendamiento.

El último elemento será analizado al abordar el contenido del proyecto de ley. En cuanto a los dos primeros, que se analizarán a continuación, de haber sido contemplados, hubieran dotado de más y mejores herramientas al proyecto de ley para abordar una mejor regulación del alquiler vacacional y, por el contrario, su ausencia ya supone un óbice importante para abordar la regulación propuesta manteniendo la estructura del proyecto de ley.

2. Zonas de mercado residencial tensionado

A. REGULACIÓN EN LA *LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA*

Lo primero que hay que aclarar es que la declaración de zonas de mercado residencial tensionado no ha sido incorporada, a día de hoy, a la normativa canaria, de manera que ni existe un procedimiento para tal declaración ni se ha regulado el establecimiento de consecuencias jurídicas algunas y, de realizarse por simple vía ejecutiva, no podría ser reconocida por el Gobierno de España para el importante despliegue de ayudas estatales que tal declaración comporta.

En este sentido cabe recordar que el artículo 18 de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, viene a establecer, en su apartado 1, que “las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales”.

Luego, al no haberse incorporado a la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, ni el procedimiento, ni las consecuencias jurídicas concretas de tal declaración, resulta jurídicamente imposible que se declaren estas zonas. Pero es que, además, supone que no se le puedan aplicar las importantes consecuencias jurídicas previstas para la Administración General del Estado (fondos estatales específicos para construcción, ayudas estatales para vivienda, desgravaciones fiscales en el tramo estatal del IRPF para arrendatarios).

Dentro de las consecuencias jurídicas que tal declaración comporta, además de las limitaciones en las rentas de alquiler entre particulares, la ley prevé que el Ministerio de Vivienda podrá desarrollar, de acuerdo con el Gobierno de Canarias, “(...) un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, (...), que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

- a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca”.

Por su parte, la disposición final segunda de la ley nacional establece una serie de incentivos fiscales para favorecer el alquiler en estas zonas tensionadas que en se enmarca en el tramo estatal del IRPF (sin coste alguno para las arcas autonómicas), que contempla una reducción del rendimiento neto positivo del 50% para cualquier alquiler hasta reducciones del 90% en los supuestos de reducción del 5% del precio de las rentas de alquiler.

Es decir, que la ley nacional habilita a incorporar a la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, la posibilidad de regular las zonas de mercado residencial tensionado lo que conllevaría:

- Limitaciones en incrementos de precios de alquiler.
- Disponer de recursos estatales adicionales para políticas públicas de vivienda en estas zonas.
- Disponer de ayudas públicas adicionales con cargo al presupuesto del Estado para ayudar a los arrendatarios en estas zonas.
- Introducir una serie de estímulos fiscales para incorporar y abaratar la oferta de alquiler en estas zonas, lo que a su vez redundaría en un incremento de la recaudación vía imposición indirecta para Canarias.

Hasta el momento Cataluña es la única comunidad autónoma que ha adaptado su normativa para aplicar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, reconociendo tal condición a 141 municipios. En estas zonas se reducido el precio del alquiler entre un 3 y un 5%, y algunas zonas la reducción ha llegado al 14%.

Sin embargo, el posicionamiento del Gobierno de Canarias ante *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, ha sido afirmar que se le pasó el plazo para recurrirla ante el Tribunal Constitucional.

B. REGULACIÓN EN EL PROYECTO DE LEY.

Pero si esta ausencia regulatoria llama poderosamente la atención, lo que ya resulta del todo incomprensible es que en varios artículos del proyecto de ley contemple consecuencias jurídicas específicas para las viviendas vacacionales en zonas de mercado residencial tensionado.

Así, el artículo 4.3 regula la posibilidad de habilitar viviendas para uso turístico debiendo acreditarse, conforme a la letra b) de ese artículo, que la vivienda no se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado. Por su parte, el artículo 5.1.b) establece como consecuencia jurídica de la declaración de zonas de mercado habitacional tensionado la suspensión automática de la habilitación urbanística y turística de la explotación comercial de nuevas viviendas turísticas. Por último, el artículo 10, regula las prórrogas de la declaración responsable para ofrecer viviendas turísticas, limitando las mismas si la zona ha sido declarada de mercado residencial tensionado.

Utilizar, como hace el proyecto de ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado como mecanismo para activar automáticamente una moratoria específica a la zona afectada por la declaración para prohibir nuevas licencias (aunque estén previstas en el planeamiento), es una técnica muy adecuada máxime si tenemos en cuenta los dilatados plazos de modificación del planeamiento. Pero esto exige, como se ha dicho, que previamente se regule este procedimiento en la Ley de Vivienda de Canarias, y ni el proyecto de ley ni ninguna de las normas aprobadas por este Gobierno lo hace.

Y es que, pocas normas en la historia autonómica han sido tan dignas como esta de resultar destinatarias del famoso refrán popular que reza que “no se puede soplar y sorber al mismo tiempo”. Y eso es precisamente lo que ha hecho la política normativa del Gobierno en materia de vivienda, negar la ley nacional, mientras le anuda consecuencias jurídicas a su observancia.

3. Pequeños Propietarios Vs Grandes Tenedores y Explotaciones Turísticas

A. ANÁLISIS DE OPORTUNIDAD DE ESTABLECER REGULACIÓN DIFERENCIADA EN FUNCIÓN DEL TIPO DE PROPIEDAD O DE EXPLOTACIÓN

Según los datos contenidos en el proyecto de ley, a 26 de diciembre de 2024 existían en Canarias dadas de alta 64.412 viviendas vacacionales. Ni una sola línea de la extensa exposición de motivos del proyecto de ley, ni del extenso expediente que lo acompaña, se dedica a estimar qué porcentaje o número de personas propietarias de estas viviendas son personas físicas o jurídicas.

Tampoco le dedica ni una línea a estimar el porcentaje de concentración de la propiedad de estas viviendas (para determinar cuántas están en manos de grandes tenedores); ni mucho menos a identificar qué porcentaje obedece a una explotación de carácter familiar que cumple la función de complemento de renta, y qué porcentaje a una explotación legítimamente especulativa por operadores mercantiles.

No obstante, todo parece indicar que un porcentaje altísimo de las viviendas vacacionales obedecen a explotaciones de carácter familiar (es decir, cumple la función de complementos de renta).

En definitiva, lo cierto es que el proyecto de ley no establece ni una sola distinción (ni siquiera entiende oportuno justificar en su exposición de motivos tal ausencia) entre pequeños propietarios y grandes tenedores de vivienda.

Muy al contrario, del análisis de los distintos informes y documentos que acompañan al informe, puede colegirse que el Gobierno ha decidido elevar a rango constitucional (se diría que incluso a la categoría de derecho divino) principios como el de unidad de explotación o el de especialización de usos turísticos, y dejar de lado otros como el de redistribución de la riqueza consagrado, entre otros, en el artículo 131.1 de la Constitución.

Un precepto constitucional que viene a establecer que “El Estado, mediante ley, podrá planificar la actividad económica general para atender a las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución”.

Es decir, que ya la Constitución nos marca como objetivo básico de las normas planificadoras de la actividad económica (como el proyecto de ley) que, además de atender las necesidades colectivas, equilibrar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento (objetivos entre los que se encuadraría los principios de unidad de explotación y el de especialización de usos turísticos), la planificación debe buscar una justa distribución de la riqueza.

En el ámbito concreto del subsector turístico en Canarias, esta distribución de la riqueza viene referida a lo que se ha venido a denominar como “democratización de los beneficios del turismo”.

Y es que el alquiler vacacional ha venido a constituirse en los últimos años en Canarias como uno de los más importantes elementos redistributivos de los ingresos que generan nuestros visitantes. Y ello es así tanto para los pequeños propietarios de una segunda vivienda que disponen de un complemento de renta para afrontar el encarecimiento del consumo; como para el resto de los servicios turísticos complementarios por cuanto el perfil de los turistas que se hospedan en una vivienda vacacional, por las propias características del alojamiento, desconcentran su gasto turístico en más operadores (restauración, comercio, actividades culturales ...).

No obstante, lo anterior no es óbice para que pongamos en extraordinario valor los beneficios que ha traído para Canarias los principios de unidad de explotación y de especialización de usos por cuanto, sin los mismos, difícilmente Canarias hubiera sido el modelo de éxito que es en la actualidad. Lo que sucede es que cuando se gestó la normativa autonómica que materializó estos principios, el fenómeno del alquiler vacacional no existía o su presencia era meramente residual.

Lo que el Grupo Parlamentario Socialista Canario hubiera valorado es el que el proyecto de ley contemplara este objetivo en el instrumento planificador que comporta el proyecto de ley. Y para ello, nuestra propuesta hubiera sido endurecer o flexibilizar los distintos requisitos y procedimientos en atención al tipo de explotación que se pretendiera legalizar, siendo más “laxo” en las pequeñas explotaciones familiares y más exigente en las explotaciones empresariales o de personas que concentren un alto número de propiedades.

Esto tampoco hubiera supuesto una innovación normativa de calado en el ordenamiento jurídico español, por cuanto existen numerosos ejemplos en este sentido. El más evidente lo encontramos en que la aplicación del derecho mercantil o del derecho civil a un mismo supuesto de hecho viene determinado en la legislación por el carácter de comerciante o entidad mercantil de una de las personas que participan en el negocio jurídico. Así, por ejemplo, la compraventa de un vehículo vendrá regulada por el derecho civil si se produce entre particulares y por el derecho mercantil si al menos uno de los intervinientes es una empresa dedicada a la venta de vehículos.

Una diferenciación que no es baladí, por cuanto la regulación de uno u otro contrato está sometido, en el primer caso, principalmente a la voluntad de las partes, y, en el segundo, existe un amplio catálogo de obligaciones que debe cumplir el vendedor y de cláusulas que resultan indisponibles para los intervinientes en el negocio.

Por lo tanto, es perfectamente posible establecer diferenciaciones en la normativa aplicable a un mismo negocio jurídico en función de diversos criterios. Si, además, el criterio diferenciador es perfectamente constatable a través de un registro público (como el registro de la propiedad o el catastro), dichas especificidades aplicables a uno u otro negocio jurídico se reviste de mayor seguridad jurídica. Y, en estos casos, el cumplimiento del mandato constitucional antes mencionado resultaría más pulcra.

B. PROPUESTAS CONCRETAS EN LA ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY

Como ya hemos adelantado, la inobservancia del mandato redistributivo de la riqueza (previsto en el artículo 131.1) desde la propia gestación de la norma, ya supone de por sí un óbice insalvable por cuanto obliga a anudar consecuencias jurídicas a este principio en un texto cuya estructura no ha sido diseñada para ello. No obstante, si quiera como ejercicio teórico, podemos identificar varios supuestos recogidos en el proyecto de ley (o que serían susceptibles de recogerse), en el que esta distinción entre pequeños propietarios y grandes tenedores o explotadores turísticos podría suponer un trato jurídico diferenciado.

Para ello, y siguiendo con el ejercicio teórico, consideraríamos pequeños propietarios a aquellas personas físicas que tengan en propiedad dos viviendas como máximo y explotaciones turísticas o grandes tenedores a las personas jurídicas (independientemente del número de inmuebles de los que se propietarios) y a las personas físicas que posean, al menos tres viviendas.

Así, en la disposición transitoria primera, que establece el “Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda”, hubiera sido perfectamente posible, por un lado, simplificar la documentación que deben entregar los pequeños propietarios (incluso limitarlo a una declaración responsable) y, por otro, ampliarles el plazo de presentación hasta los diez años. Y en los mismos términos, en la limitación temporal de la declaración responsable prevista en el artículo 10, hubiera sido posible establecer un plazo más amplio para los pequeños propietarios que el de los cinco años previstos.

Además, en la disposición adicional segunda, que establece la obligatoriedad a cabildos y ayuntamientos de aprobar de planes de comprobación y control de las viviendas vacacionales existentes, se podía haber mandado legalmente que se diera prioridad en la función inspectora a las personas jurídicas y grandes tenedores.

Por otro lado, y a modo también de ejemplo, se podría haber planteado una modificación de la disposición final tercera, que modifica la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, para exceptuar el régimen de unidad de explotación a los apartamentos y bungalows de pequeños propietarios posibilitando su comercialización directa, sin necesidad de someterse a los grandes operadores turísticos que ofrecen escasos márgenes de beneficios a los propietarios.

En definitiva, una norma que no hubiera demonizado a la vivienda vacacional a la que, recordemos, hace responsable en exclusiva de problemas como la turistificación o la gentrificación, y que asumiera desde su gestación que redistribución directa de la riqueza y ordenación de la actividad turística es posible, hubiera ofrecido un abanico de posibilidades mucho más adaptado a la realidad de Canarias.

II. ANÁLISIS DEL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

1. Filosofía y Objetivos.

El proyecto de ley viene a establecer que la ordenación territorial y la ordenación urbanística son los instrumentos adecuados para limitar el crecimiento de viviendas turísticas y para reincorporar viviendas turísticas al mercado de la vivienda residencial.

Además, considera que la vivienda residencial debe tener en todo caso un uso residencial o habitacional, siendo una excepción, que debe estar expresamente admitida, la compatibilidad de usos de una vivienda, de tal forma que se pueda usar para fines turísticos o residenciales.

Como punto de partida parece razonable, si bien su configuración técnica y algunas de las determinaciones políticas que incorpora la regulación es muy cuestionable, como se analizará en los siguientes apartados. Lo que ya de por sí, nuevamente, dificulta mucho una mejora del texto por la vía de las enmiendas parciales.

En los siguientes apartados abordaremos algunas de las deficiencias más importantes de este proyecto de ley desde el punto de vista de la técnica legislativa utilizada y de las implicaciones políticas de las decisiones que materializa.

2. Instrumentos de Planificación y Limitaciones a la Capacidad del Planeamiento

El artículo 4 del proyecto de ley viene a establecer diferentes niveles de limitación a viviendas turísticas en el planeamiento urbanístico. Así, sintetizando mucho, viene a establecer un régimen que despliega distintos regímenes de protección de la “vivienda residencial” frente a la “vivienda turística” a través del planeamiento que podemos concretar en los siguientes:

1. Establece un mandato general de reservar en “los instrumentos de planeamiento urbanístico” al menos 90% de las viviendas (edificabilidad residencial previstas y viviendas existentes) a viviendas de uso residencial. Es decir, que de cara a futuras actualizaciones de estos instrumentos se debe respetar la reserva del 90% (80% en las islas de La Gomera, El Hierro y La Palma).

2. Establece que “los instrumentos complementarios de ordenación urbanística” son los que podrán habilitar el 10% de las viviendas restantes (20% en las islas de La Gomera, El Hierro y La Palma) para su uso complementario turístico (y excluye estos instrumentos de evaluación ambiental si las zonas están ya calificadas como suelo urbano consolidado).

3. Establece la posibilidad de no respetar los porcentajes de reserva del 90% (o del 80%) “mediante cualquiera de los otros instrumentos de ordenación urbanística” cuando esté debidamente acreditado en un estudio de capacidad de carga (que parece que es distinto del estudio de capacidad carga que ya debe obrar en el planeamiento insular porque en este caso el encargado de realizarlo es el ayuntamiento).

4. Además, establece una serie de condicionamientos y prohibiciones a los instrumentos de planificación urbanística.

Al margen de las posibles invasiones competenciales que la técnica legislativa utilizada puede implicar, lo cierto es que no aparecen claramente definidos los instrumentos de planificación que pueden habilitar una u otra opción: cuando habla de “instrumentos complementarios” se refiere a planes especiales, ordenanzas municipales sobre edificabilidad, planes de interés insular o autonómico, acuerdos plenarios... ¿Cuáles son esos “otros instrumentos de ordenación”?

Como vemos, para una cuestión esencial que vendrá a determinar la posibilidad de que existan viviendas de uso turístico o no, el instrumento de planificación que habilita una u otra opción no aparece ni definido ni referenciado en ninguna norma (ni aclarado en la exposición de motivos).

Por su parte, el artículo 5 establece una serie de condicionantes que debe recoger el planeamiento urbanístico de cara a futuro a la hora de prever la compatibilidad de uso residencial y turístico de las viviendas, de manera que exige que se contemplen determinadas previsiones y prohíbe que se contemplen otras.

Además, en defecto de previsiones en el planeamiento, ya establece una serie de limitaciones que serían de aplicación directa cuando se habilite la complementariedad de uso residencial y turístico. Lo que no dice es qué otro instrumento puede habilitar la complementariedad, lo que entronca con la falta de determinación de los instrumentos de ordenación urbanísticos que ya hemos expuesto.

Al margen de posibles invasiones competenciales, lo cierto es que estos dos artículos vienen a ahondar en la falta de determinación de los instrumentos de planificación que deben usarse para habilitar la complementariedad de usos, utilizando para ello una técnica legislativa muy deficiente y que no pueden salvarse con las previsiones de las disposiciones finales primera y segunda.

A priori, y tal cómo han solicitado los ayuntamientos en sus reuniones con el Gobierno, lo óptimo hubiera sido que se definieran claramente qué instrumentos de ordenación o planeamiento pueden utilizarse en cada fase e, incluso, concretar la posibilidad de establecer a través de ordenanzas municipales temporales la posibilidad de limitar, a través del planeamiento, el porcentaje de viviendas vacacionales.

Pero nada esto recoge el proyecto de ley, y ello a pesar de las importantísimas consecuencias jurídicas que la futura norma anudaría al planeamiento con el objetivo de limitar el número de viviendas vacacionales existentes.

3. Incidencia en la gestión municipal e insular

A. INTRODUCCIÓN.

El proyecto de ley dispone una serie de previsiones que implican la atribución de importantes funciones y obligaciones a cabildos y ayuntamientos. Una atribución que, si bien puede obedecer en algunos casos a la distribución de competencias previas a la aprobación del proyecto de ley, lo cierto es que establece una serie de obligaciones *ex novo* que van a suponer una carga de trabajo importantísima a cabildos y ayuntamientos sin que se establezca ninguna obligación, si quiera transitoria, a la administración autonómica.

Tal distribución de obligaciones, unida a la deficiente técnica legislativa empleada y a la ausencia de medidas que incrementen la capacidad de gestión de nuestras entidades locales, auguran un corto recorrido a los objetivos que se ha marcado el Gobierno con la aprobación del proyecto de ley.

Y, además, aun aceptando como mero ejercicio hipotético que esta distribución de funciones se puede cohonestar con los objetivos del proyecto de ley, lo cierto es que su aplicación comportaría una merma importante en el ejercicio del resto de competencias que tienen atribuidos nuestros cabildos y ayuntamientos, por cuanto se verían obligados a concentrar medios humanos y materiales en las funciones que le atribuye el proyecto de ley.

B. PLANES DE COMPROBACIÓN Y CONTROL

Si bien la declaración responsable para poder ejercer la actividad de vivienda vacacional se tramita ante los cabildos, conforme a la disposición adicional segunda son los ayuntamientos los que tienen ocho meses para aprobar un plan de comprobación y control para asegurar que todas las viviendas vacacionales que existen en su municipio cumplen con la normativa en materia de actividades clasificadas.

Además, en el plazo de seis meses los cabildos insulares deben tener aprobado un plan de comprobación y control de todas las declaraciones responsables presentadas antes de entrar en vigor la ley.

Recordemos que sólo durante la tramitación del proyecto de ley, entre el 18 de octubre de 2023, cuando arranca la tramitación del proyecto de ley, y el 26 de diciembre de 2024, cuando se aprueba definitivamente, las viviendas vacacionales han crecido en Canarias en un 38,56%, lo que suponen 17.926 viviendas más, situando la cifra en

64.412 viviendas vacacionales. Y, tras la última actualización del Registro del Registro General Turístico de Canarias, el número total de viviendas vacacionales se ha elevado hasta las 65.692.

Conforme al proyecto de ley, la documentación en materia de actividades clasificadas de todas y cada una de estas viviendas vacacionales debe ser revisada por los ayuntamientos en el plazo de cinco años. Una misión del todo imposible, o improbable, que supondrá que muchas de estas viviendas pasen al limbo de la alegalidad, con todos los efectos negativos que ello puede llegar a comportar.

Desde el Grupo Parlamentario Socialista Canario entendemos que esta labor de inspección a través de los planes de comprobación y control debería haber sido asumida en su integridad por los servicios de inspección turística de la Comunidad Autónoma de Canarias, sin perjuicio de que se establecieran mecanismo de descentralización coordinando y financiando estas labores con los inspectores e inspectoras que, a tal efecto, dispongan los cabildos y ayuntamientos. Y sin perjuicio de que esta obligación tuviera un carácter transitorio con un ámbito temporal delimitado.

Y ello es así porque el elevado volumen de trabajo que esta previsión normativa supondrá de aprobarse en los actuales términos trae causa de factores que íntegramente han sido generados por el Gobierno de Canarias:

- Negativa a aprobar una moratoria turística.
- Contenido de la regulación en el proyecto de ley.
- Infradotación estructural de los servicios de inspección turística.

C. CONSOLIDACIÓN DEL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA

Conforme la disposición transitoria primera, son los ayuntamientos los encargados de tramitar la declaración de uso turístico consolidado de la vivienda, para aquellas que vinieran desarrollando esta actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la ley. Además, en la tramitación es preceptivo que los cabildos insulares informen la solicitud, siendo vinculante si es negativo el informe. Se recuerda que estamos hablando de más de 64.000 viviendas con la siguiente distribución por islas (a 17 de julio de 2024):

Isla	Establecimiento	Plazas
Lanzarote	8.815	39.346
Fuerteventura	7.620	30.400
Gran Canaria	14.457	61.001
Tenerife	25.769	104.427
La Gomera	1.179	3.922
La Palma	1.731	6.459
El Hierro	575	1.996
Total	60.146	247.551

Fuente: Intur

D. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Aquellas viviendas que ya existían que no puedan acogerse al régimen de uso turístico consolidado de la vivienda, pueden seguir explotando la vivienda durante cinco años con carácter compensatorio.

No obstante, si acreditan que no les compensa esta explotación temporal, la pérdida del título habilitante para seguir como vivienda vacacional, pueden solicitar ante los cabildos la ampliación a diez años de este régimen transitorio.

E. AUSENCIA DE DESARROLLO EJECUTIVO DE LOS MECANISMOS DE COLABORACIÓN INSTITUCIONAL EN MATERIA DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

La disposición adicional segunda del Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos dispone lo siguiente:

Disposición Adicional Segunda Colaboración institucional

Mediante la suscripción de convenios de colaboración o cualquier otra fórmula colaborativa, se podrán establecer mecanismos de coordinación entre las distintas administraciones públicas o sus entidades representativas con el objetivo de promover la aplicación y el desarrollo uniformes y homogéneos de la normativa en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos. A tal efecto, a través de dichos instrumentos se podrá:

- *Promover la uniformidad y homogeneidad en el desarrollo de dicha normativa a través de la elaboración de modelos de ordenanzas, el asesoramiento en la elaboración de las mismas y cualquier otra actuación dirigida a dicha finalidad.*
- *Fomentar la calidad de los servicios que se ofrezcan a los promotores de actividades clasificadas y espectáculos públicos a través de la elaboración de códigos de buenas prácticas y cartas de servicio.*
- *Establecer medidas de racionalización de los recursos materiales y humanos afectos al ejercicio de las competencias en la materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos.*

- *Constituir un grupo técnico de trabajo que proponga criterios uniformes en la aplicación e interpretación de la normativa de referencia y, en especial, respecto a los artículos 11.4, 14.3, 45 y 65 del Reglamento que se aprueba y demás determinaciones contempladas en el mismo que prevean facultades discrecionales.*

Ni los informes de oportunidad, ni la extensa exposición de motivos, justifica o hace alusión a los importantes mecanismos de coordinación institucional que pueden desplegarse en el ámbito del cumplimiento de las actividades clasificadas.

Unas posibilidades que no puede ignorar la regulación sustantiva y procedimental en la medida en que la activación de estos mecanismos puede venir a configurar una aplicación de la futura norma mucho más simple, aunque no por ello menos exigente.

Que estas posibilidades hayan sido ignoradas por el Gobierno de Canarias hasta ahora, no es óbice para excluir sus potenciales consecuencias a la hora de establecer los criterios con los que ha de configurarse la norma. O, dicho de otro modo, no sólo con regulación es posible encontrar soluciones a los principales problemas que trata de abordar el proyecto de ley.

F. CONCLUSIONES

Como vemos, toda la carga administrativa, incluida la inspectora, del proyecto de ley se desplaza a cabildos y ayuntamientos. Además, el Gobierno de Canarias también se lava las manos respecto a los titulares de las viviendas vacacionales a la entrada en vigor. Y así, serán los cabildos y/o los ayuntamientos:

- Los que renovarán o no los títulos habilitantes.
- Los que tendrán que inspeccionar las viviendas vacacionales existentes en un doble proceso.
- Lo que concederán o denegarán los usos turísticos consolidados.
- Los que tendrán que aprobar instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

Precisamente esta sobrecarga de trabajo a las entidades locales, así como la cercanía a la ciudadanía en la toma de decisiones que afectan a intereses tan pecuniarios, hacen prever un fracaso en el modelo de revisión previsto.

4. Incidencia del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de registro único de arrendamientos y se crea la ventanilla única digital de arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración

A. ANTECEDENTES.

Con el objetivo de transponer al ordenamiento jurídico español el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el pasado 2 de enero entró en vigor (y desplegará todos sus efectos a partir del 1 de julio de 2025) el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de registro único de arrendamientos y se crea la ventanilla única digital de arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Este sistema permitirá la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de corta duración, con el objetivo de mejorar la transparencia, la sostenibilidad y el acceso a la vivienda.

Entre las principales novedades de esta normativa se encuentra la obligatoriedad de registrar todas las viviendas destinadas al alquiler turístico y de temporada a través del registro único de arrendamientos. Este registro garantizará su identificación y facilitará la supervisión por parte de las administraciones locales y nacionales. Asimismo, la ventanilla única digital centralizará los trámites relacionados con el registro y la consulta de datos, promoviendo una gestión eficiente y ágil para ciudadanos y administraciones.

Además, las plataformas digitales tendrán la obligación de compartir periódicamente los datos relativos a los alojamientos con la ventanilla única digital de arrendamientos, asegurando así el cumplimiento normativo y combatiendo prácticas irregulares.

El objetivo principal de estas iniciativas es equilibrar el desarrollo del mercado turístico con la necesidad de proteger el derecho constitucional de acceso a la vivienda. Con estas medidas, se promueve una oferta más transparente y sostenible, al tiempo que se proporcionan a las administraciones públicas herramientas eficaces para la planificación urbanística y el control fiscal, reforzando la lucha contra la economía sumergida.

Para ello se debe solicitar un número de registro para poder comercializar las viviendas y sin ese número de registro las plataformas *on line* no puede ofrecer las viviendas. Es el Colegio de Registradores el que asigna el número de registro y se deberá acreditar que se cumple con la normativa turística autonómica, además de la normativa habitacional.

B. INOBSERVANCIA DE LA LEY 4/2023, DE 23 DE MARZO, DE LA PRESIDENCIA Y DEL GOBIERNO DE CANARIAS EN EL PROYECTO DE LEY

Y lo que llama poderosamente la atención es que ni en la exposición de motivos, ni en el contenido del proyecto de ley se haga alusión a la existencia de Real Decreto del que era plenamente consciente el Gobierno en el momento de aprobarlo. Una nueva ausencia regulatoria que suma a la indicada en anteriores apartados relativa a la falta de incorporación a la normativa canaria de los procedimientos para declarar zonas de mercado residencial tensionado.

Pareciera que el Gobierno, deliberadamente y por motivos ideológicos, trata de evitar cualquier alusión a las medidas normativas dispuestas por el Gobierno de España y ello, aunque, precisamente, vayan en la misma línea que las marcadas para el proyecto de ley.

Y es que la integración de la normativa autonómica en el marco regulatorio nacional y europeo trasciende los principios generales del derecho o las obligaciones de carácter político de uno u otro Gobierno para transformarse en verdaderas obligaciones legales para los gobiernos que ejerzan la iniciativa legislativa.

Así, es conveniente recordar que los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, resulta de aplicación directa a la iniciativa legislativa del Gobierno de Canarias por mor del artículo *Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias*. Y en este sentido, el apartado 4 de la *Ley 39/2015* dispone lo siguiente:

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta ley, estos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta.

En definitiva, poco se puede coonestar la normativa canaria con la normativa nacional (y con la europea de la que trae causa), si eleva un proyecto de ley ignorando (deliberada o accidentalmente) que existe esa normativa nacional.

Y tampoco se entiende que se establezcan trámites o documentación adicional en un procedimiento administrativo a los establecidos en la normativa nacional vigente, cuando mediante una adecuada referenciación normativa los procedimientos pueden simplificarse perfectamente.

Y ello no significa que automáticamente el contenido del proyecto de ley deba ser modificado sino, simplemente, que debe ser tenido en cuenta del resto del ordenamiento jurídico para hacerlo coherente e integrado en el mismo. Y este ejercicio teórico brilla por su ausencia en el proyecto de ley.

La única previsión en el proyecto de ley que parece conocer la existencia de este Real Decreto 1312/224 la encontramos en el apartado Uno de la disposición final tercera, que viene a establecer un nuevo supuesto de infracción grave en el régimen sancionador de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias* y que introduce el siguiente texto:

Uno. Se añade un apartado 16 al artículo 75 con la siguiente redacción: “16. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en viviendas careciendo o sin indicar el preceptivo número de registro establecido en la normativa de aplicación”.

C. POSIBLE INCIDENCIA EN EL PROYECTO DE LEY.

Conforme a la letra b) del artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, una “unidad” es “b) un alojamiento amueblado, afecte o no a la totalidad de este cuando así esté previsto en la normativa aplicable, que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración”.

Por su parte, el apartado 5 del artículo 9 de la misma norma establece que “cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística”.

Es decir, que, validado por un registrador o registradora de la propiedad, a cada vivienda vacacional se le va a asignar un número de registro que identificará el inmueble, su propietario o propietaria, la modalidad de uso...

Además, a esta información tendrá acceso la Comunidad Autónoma de Canarias, los cabildos y los ayuntamientos a través de la ventanilla única digital, regulada en el artículo 7 del Real Decreto 1312/2024, en cuyo apartado 2, letra h) dispone que esta herramienta “proporcionará una interfaz técnica para que las autoridades competentes a que se refiere el artículo 12 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, reciban los datos de actividad, el número de registro pertinente, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios, transmitidos por las plataformas en línea de alquiler de corta duración únicamente con los fines enumerados en el apartado 2 de ese mismo artículo, relativos a las unidades situadas en su territorio”.

Y, si acudimos al artículo 12 de este Real Decreto 1312/2024, vemos que en su letra d) recoge que “a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán autoridades competentes en España (...) En relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos que puedan constituirse, la administración autonómica o local que resulte competente en cada caso de acuerdo con la Constitución Española”.

Luego, tanto la comunidad autónoma como los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán acceder a todos los datos que integran el número de registro único.

Sin embargo, a lo largo del proyecto de ley se regulan procedimientos administrativos en los que los titulares de viviendas vacacionales (o que pretendan ejercer esta actividad), deben aportar una serie de documentación e información que ya aparece integrada en el número de registro único. Lo que, *a priori*, puede considerarse un trámite adicional no justificado (porque el proyecto de ley “ignora” la existencia del real decreto) y, en el mejor de los casos, los solicitantes no aportarán la documentación por aplicación 28.2 de la *Ley 39/2015*, con lo que la ineficiencia de la regulación resulta ostensible. Así, por ejemplo, el artículo 7.4 y las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera.

Pero, además, a lo largo del proyecto de ley se establecen una serie de comunicaciones entre los distintos niveles de administración territorial obviando que existirá un sistema operativo que ya conecta esos datos. Lo que pone de manifiesto la necesidad de regular la coordinación de datos de este nuevo instrumento con el Registro General Turístico regulado en el artículo 22 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, que ya está afectada en el proyecto de ley por la disposición final tercera.

En el artículo 7 (que regula cómo se deben conseguir las licencias) exija una serie de documentación, pero no hace alusión en ningún momento a este número de registro. Sin embargo, al modificar el régimen sancionador en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias sí hace alusión a este supuesto.

5. Régimen de intervención administrativa previa

A. ANTECEDENTES Y REGULACIÓN DE LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, aprobada en el marco de la estrategia de Lisboa, vino a establecer una serie de principios de aplicación general para la normativa reguladora del acceso a las actividades de servicios y su ejercicio dentro de la Unión Europea.

Para su adecuada trasposición se aprobó la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, en cuyo desarrollo la Comunidad Autónoma de Canarias aprobó la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*.

Al margen de los procedimientos sobre espectáculos públicos y de las previsiones específicas en materia ambiental, esta ley autonómica vino a establecer una doble clasificación de actividades que podemos resumir en las tres siguientes:

- Las actividades no clasificadas o inocuas que no precisan de ningún tipo de intervención administrativa previa.
- Las actividades clasificadas cuyo desarrollo exige un instrumento de intervención administrativa.

El artículo 3.2 deja a desarrollo reglamentario la clasificación de las distintas actividades y es el artículo 4 donde se establecen los instrumentos de intervención administrativa y que se reducen a dos los previos al inicio de la actividad y los posteriores mediante las facultades de “comprobación, inspección, modificación, revocación, revisión, sanción y restablecimiento de la legalidad infringida”.

En cuanto a los instrumentos de intervención previa, que es lo que aquí nos ocupa, la Ley 7/2011 prevé en su artículo 4.3 dos tipos de intervención administrativa: la autorización administrativa habilitante y la comunicación previa.

Esta Ley 7/2011 vino a desarrollarse reglamentariamente mediante el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y mediante el Decreto 53/2012, de 7 de junio, por el que se regulan los requisitos y el procedimiento aplicable al régimen de comunicación previa en materia de actividades clasificadas, que, a su vez, fue derogado por el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.

Así, el Decreto 52/2012 establece en su artículo 2 que tienen la consideración de actividades clasificadas las que figuran en el apartado 1 del anexo del decreto y en el punto 11.26 de ese apartado se recogen los establecimientos turísticos de alojamiento. No existiendo distinción alguna entre establecimientos hoteleros, apartamentos o viviendas vacacionales, por lo que, de la literalidad de la norma, las viviendas vacacionales, a día de hoy, están sometidas a declaración responsable.

No obstante, hay recordar que cuando entran en vigor en la Ley 7/2011 y los Decretos 52/2012, 53/2012 y 86/2013, las viviendas vacacionales en Canarias era un fenómeno residual, muy lejano de las 46.486 viviendas que existían al inicio de la tramitación de este proyecto de ley y no digamos de las 64.412 dadas de alta al finalizar su tramitación en el Gobierno. Es decir, nadie estaba pensando en las viviendas vacacionales cuando se regulan las actividades clasificadas en Canarias.

Y así, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, dos años después vino a regular las viviendas vacacionales. Una norma que en su aplicación nunca ha estado exenta de polémica y que tuvo que ser corregida tras el varapalo judicial que supuso la STS 25/2019, avaló el planteamiento del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, respecto a determinados artículos del Decreto 113/2015, de viviendas vacacionales, considerando que el Gobierno de Canarias no había acreditado razón de imperioso interés general alguna que justificase la necesidad de excluir las viviendas vacacionales de las zonas turísticas. Y consideró que esa restricción «es contraria al principio de libertad de empresa que garantiza el artículo 38 de la Constitución española y a la libre prestación de servicios que consagra la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los servicios en el mercado interior».

Sin embargo, este Decreto 113/2015 nunca buscó la coherencia normativa necesaria con la regulación en materia de actividades clasificadas, limitándose en su artículo 13 a exigir la presentación de una declaración responsable ante el cabildo insular respectivo antes del inicio de la actividad.

Y si acudimos al artículo 69 del Decreto 86/2013 la confusión es aún mayor. Este precepto dispone, en sus dos primeros apartados, lo siguiente:

“Artículo 69 Actividades exentas

1. Quedarán exentas de los instrumentos de intervención previa regulados en el presente reglamento, por hallarse sujetas a un acto de habilitación previo en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la ley y en este reglamento, las siguientes actividades clasificadas: (...)

c) Establecimientos turísticos de alojamiento, siempre que se sujeten al régimen de autorización previa.(...).

2. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la intervención previa aplicable se entenderá implícita en la resolución que ponga fin al procedimiento de habilitación previa al que se encuentren sujetas las referidas actividades según su normativa sectorial, y la competencia que, en materia de actividades clasificadas, corresponde a los ayuntamientos se entenderá sustituida por la emisión del informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, cuyo contenido, de ser desfavorable o imponer condicionantes, será vinculante para la autoridad competente para resolver sobre la habilitación de la actividad”.

Sin embargo, en ninguno de los preceptos del Decreto 113/2015 se exige la emisión ni la aportación de ningún informe municipal para el inicio de la actividad.

Es decir, que conviviendo simultáneamente hemos tenido, y tenemos, dos regulaciones que conviven, que resultan de aplicación y que no han sido debidamente coherentes:

- Por un lado, el régimen de actividades clasificadas, que exige la emisión de informe municipal previo.
- Por otro lado, la normativa específica turística que exige la presentación de una declaración responsable ante los cabildos insulares sin que medie ese informe municipal.

Y sorprende que ya de entrada, el proyecto de ley no estableciera entre sus objetivos prioritarios poner orden en este caos y duplicidades de procedimientos, lo que, además, ha traído como consecuencia la absurda dicotomía prevista en la disposición adicional segunda para los planes de comprobación y control que como hemos dicho, el Grupo Parlamentario Socialista Canario aboga por que sean asumidos transitoriamente por un órgano de inspección autonómico.

Pero, lo que es más grave, ha sumido a los operadores turísticos y a las administraciones públicas en la más absoluta inseguridad jurídica por la interpretación dispar que realizan los 88 ayuntamientos de Canarias en relación con la intervención administrativa a través de las comunicaciones previas y el informe municipal.

Todo ello nos lleva a la inevitable conclusión de que la técnica legislativa utilizada resulta completamente inapropiada, ineficaz e ineficiente porque parte de la inobservancia de la coexistencia de dos marcos regulatorios. Por ello, lo lógico hubiera sido, al margen de establecer unos requisitos y procedimientos específicos a través del articulado del proyecto de ley si se estimara necesario, introducir una disposición final que modificara la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*, aclarando el régimen de intervención administrativa en la actividad de viviendas vacacionales.

Pero nada de esto hace el proyecto de ley, que parece querer acogerse al régimen de actividades clasificadas, quizás en su empeño de descargar todo el peso de la aplicación de la ley en los ayuntamientos, pero tomando elementos (torticeramente, como se verá en el siguiente apartado) del Decreto 113/2015 y sin tocar ni encauzar esta modificación a través de la regulación en materia de actividades clasificadas.

Y es que, nuevamente, el proyecto de ley pretende “soplar y sorber al mismo tiempo”.

B. BATIBURRILLO CONCEPTUAL

El diccionario de la lengua española define la palabra “batiburrillo” con dos acepciones:

- Coloquialmente, “mezcla desordenada de cosas que no guardan relación entre sí”.
- En la conversación y escritos, “mezcla de cosas inconexas y que no vienen a propósito”.

Dos acepciones que “vienen al pelo” para definir la confusión conceptual que el 6 del proyecto de ley acoge (y que es la base de la de la extensa regulación de los artículos siguientes). Así, vemos que el apartado 1 de este artículo 6 viene a decir que el “uso turístico de hospedaje” está sometido al régimen de la normativa turística y sectorial que le resulte de aplicación “(...) y, en general, a la actividades clasificadas (...)”.

Aquí tenemos la primera técnica normativa innovadora, el sometimiento “en general” a un marco regulatorio.

Y ya el apartado 2 sienta las bases del auténtico “batiburrillo conceptual”, al que venimos refiriendo, pues viene a afirmar que “El uso turístico de hospedaje en viviendas está exento de los instrumentos de intervención previa regulados en la Ley 7/2011 y sus reglamentos, por hallarse sujetas a un régimen de declaración responsable en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011 y en su reglamento”, lo cual no hace sino amplificar la mala técnica legislativa del Decreto 113/2015 por confundir conceptos jurídicos distintos.

Y es que tanto el Decreto 113/2015 como el proyecto de ley confunden los conceptos “declaración responsable” y “comunicación”, previstos en el artículo 69 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, con el concepto de “comunicación previa” regulado en la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*. Una y otra cosa, aunque tienen elementos en común, no tienen nada que ver.

Y así, “declaración responsable” y “comunicación”, conforme a la Ley 39/2015, son soportes documentales mediante los cuales los interesados en un procedimiento administrativo manifiestan que cumplen con la normativa vigente o trasladan una información a la administración competente.

Sin embargo, una “comunicación previa”, conforme la Ley 7/2011, es un régimen de intervención administrativa previa al comienzo de una actividad. Y en esa comunicación previa, tal y como está configurada la propia Ley 7/2011 y el Reglamento 86/2013 (artículos 85 y 101), ya hay que aportar un soporte documental consistente en una “declaración responsable”.

C. CONSECUENCIAS DE LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL PROYECTO DE LEY

Como decimos, aun asumiendo en un ejercicio teórico la propuesta regulativa del Gobierno, la misma parte de unas premisas erróneas y utiliza una técnica legislativa muy deficiente, de tal forma que:

- No resuelve la falta de coherencia previa que estipulaba en una norma la preceptividad del informe municipal y en otra ignoraba su exigencia.
- No simplifica el procedimiento sino que, muy contrario, lo burocratiza en exceso. No hay que olvidar que es perfectamente posible endurecer los requisitos materiales y simplificar los trámites procedimentales.
- Confunde aún más las competencias insulares y municipales en la configuración de la regulación definitiva y en la transitoria.
- Desoye cualquier margen de mejora derivada de las acciones de índole ejecutivo, apostando todo al marco regulatorio.
- Desoye, nuevamente, cualquier régimen diferenciado entre pequeños propietarios y grandes tenedores o explotaciones turísticas.

Partimos de la premisa de que la técnica legislativa no puede ser más nefasta, en la medida en que la determinación de una actividad como objeto de intervención administrativa no debe ser objeto de tratamiento particular, sino que debe enmarcarse en la legislación general que regula esta intervención.

III. ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y EJECUTIVAS

1. Tipo de enmienda a la totalidad

Con carácter previo es preciso aclarar, a efectos de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de la Cámara, que la voluntad del Grupo Parlamentario Socialista Canario con este escrito es la de presentar una enmienda a la totalidad de devolución al proyecto de Ley 11L/PL-0010, de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.

Aclaración que no solo es precisa a efectos reglamentarios, sino también a efectos políticos. Y ello es así porque la voluntad de devolver el texto al Gobierno no obedece, en modo alguno, a que desde esta formación política seamos ajenos a la imperiosa necesidad de dotar de nueva regulación a la vivienda vacacional.

Lo que sucede es que debemos posicionarnos ante un texto que, como hemos ido explicando, presenta importantes carencias ya desde su gestación en el ámbito material que nos resulta imposible salvar en estos momentos; que, además, no ha venido revestido de un mínimo de consenso social, institucional y político que pueda garantizar su correcta aplicación, cuestión que no podría salvarse con un texto alternativo; y que obvia todas aquellas medidas ejecutivas que pueden incidir en mejorar los parámetros que proyecto de ley pretende revertir.

Y es que solucionar los problemas de acceso a la vivienda, la movilidad, la sostenibilidad ambiental, la adecuada ordenación de nuestro principal sector económico y garantizar la democratización de los beneficios del turismo, es algo que va más allá de un simple proyecto de ley. Constituye un programa de gobierno en sí mismo.

No obstante, ello no es óbice para, en los próximos apartados, plantear una serie de alternativas políticas, normativas y ejecutivas, tendentes a dar cobertura, no sólo a la necesaria actualización de la regulación del fenómeno de la vivienda vacacional, sino también para abordar aquellas problemáticas que el proyecto de ley dice querer abordar.

2. Alternativas políticas y ejecutivas

A. DEBATE Y CONSENSO POLÍTICO Y SOCIAL

El primer paso que debería haber dado el Gobierno, allá por el 27 de septiembre de 2023 cuando la Sra. consejera anuncia su intención de aprobar este proyecto de ley, era generar las condiciones necesarias para propiciar un gran debate y consenso político y social como el que fructificó, a principios de siglo, en la *Ley 6/2001 de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias* y en la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo*.

Somos muy conscientes de que todo debate debe cerrarse en algún momento, y que el mecanismo del que nos hemos dotado para poner punto final a un intercambio de pareceres es el de la votación en el Parlamento. Pero ello no es obstáculo para que ese debate se busque activamente; para flexibilizar nuestros puntos de partida ideológicos; para presentarse ante él con la mente abierta y con una actitud proactiva; para huir de la tentación de la arrogancia que otorgan las mayorías parlamentarias.

En este sentido los mensajes que ha trasladado la acción del Gobierno hasta ahora son, precisamente, los contrarios y tenemos importantes ejemplos de ello:

- Negativa a suspender la concesión de nuevas licencias mientras dure la tramitación.
- Ceguera ante el registro único de arrendamientos

- Negativa a regular las zonas de mercado residencial tensionado.
- Negativa a contemplar regulaciones diferenciadas para pequeños propietarios y grandes tenedores o explotaciones turísticas.
- Desencuentros con la Fecam a pesar de que han pretendido mejorar el texto manteniendo la estructura y espíritu del proyecto.

- Solicitar la declaración de urgencia en el trámite parlamentario del proyecto de ley para reducir los plazos a la mitad.

No obstante, desde el Grupo Parlamentario Socialista Canario creemos que estamos a tiempo de revertir de esta situación, de propiciar un debate proactivo y de alcanzar las mayorías necesarias para dar solidez a un texto en el que los canarios y las canarias se juegan mucho.

B. MEDIDAS EJECUTIVAS

En primer lugar, el Gobierno debería abordar con urgencia en coordinación con cabildos y ayuntamientos, medidas ejecutivas para mejorar la eficiencia y eficacia de los procedimientos para abordar los distintos instrumentos de planificación.

La solución para disponer de planes de ordenación no puede venir siempre de la mano de la búsqueda de atajos normativos para flexibilizar los trámites. Muy al contrario, se hace preciso un estudio que permita identificar las causas que están detrás de la ralentización de estos instrumentos y que, en muchas ocasiones tienen que ver con la insuficiencia de medios materiales y humanos para materializarlos.

Además, se han de potenciar los convenios y demás medidas de colaboración institucional para agilizar los procedimientos derivados de la normativa autonómica y estatal (políticas de vivienda, actividades clasificadas, planeamiento, transportes, políticas sociales...).

Es urgente una apuesta decidida por políticas públicas en materia de vivienda que supongan una recapitalización del parque público para su puesta a disposición de las personas mediante alquileres. La experiencia de principios de siglo en la que construcción de viviendas públicas para propiciar su adquisición y que hoy están sometidas a intereses especulativos en el mercado inmobiliario deberían servirnos de ejemplo para repetir errores del pasado.

3. Alternativas normativas

A. DECRETO LEY

Con carácter urgente el Gobierno debería retirar el proyecto de ley y aprobar un decreto ley que contemple las siguientes medidas normativas:

1) Suspender en las islas de Fuerteventura, Gran Canaria, Lanzarote y Tenerife de forma provisional la vigencia del artículo 13 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, referido al inicio de la actividad de explotación de esta tipología de establecimiento extrahotelero.

2) Ponderar la extensión de esta suspensión a las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma o a zonas específicas de las mismas.

3) Incorporar a la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias* la regulación de las zonas de mercado residencial tensionado de conformidad con el artículo 18 y demás concordantes de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*.

B. NUEVA INICIATIVA LEGISLATIVA

Asimismo, sobre la base del proyecto de ley, y tras el proceso de consenso social y político antes mencionado, elevar al Parlamento una nueva iniciativa legislativa que contemple, o justifique debidamente la exclusión, de las siguientes medidas:

1) Asegurar la adecuada integración en la norma del inciso final del artículo 131.1 de la Constitución española, que mandata la búsqueda en las normas planificadoras de la actividad económica una adecuada redistribución de la riqueza, y ello mediante el establecimiento de regímenes que distingan entre personas físicas propietarias de un reducido de viviendas de personas jurídicas y grandes tenedores.

2) Aclarar de forma expresa los distintos instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento que pueden establecer límites al crecimiento de vivienda vacacional en los municipios o zonas de estos.

3) Clarificar el régimen de intervención administrativa en la prestación de servicios de alojamiento, asegurando un adecuado encaje a través de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas.

4) Establecer un régimen transitorio entre la realidad actual de la vivienda vacacional y los objetivos que se marque la norma en el que el papel de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias tenga más protagonismo, particularmente en los procedimientos administrativos para determinar la consolidación o no del uso turístico de las viviendas y en los planes de comprobación y control y su ejecución.

5) Integrar el contenido y aplicaciones prácticas de los instrumentos previstos en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de registro único de arrendamientos y se crea la ventanilla única digital de arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y particularmente en la documentación a aportar en los distintos procedimientos.

6) Modificar mediante una disposición final la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, para exceptuar el régimen de unidad de explotación a los apartamentos y bungalows de pequeños propietarios posibilitando su comercialización directa, sin necesidad de someterse a los grandes operadores turísticos que ofrecen escasos márgenes de beneficios a los propietarios.

4. Colaboración y compromiso del Grupo Parlamentario Socialista Canario en la tramitación

Tal y como se ha ido justificando a lo largo de este documento, compartimos con el Gobierno la preocupación por asegurar la sostenibilidad, en términos sociales y ambientales, de nuestro sector turístico mediante su adecuada planificación.

Compartimos también la preocupación por abordar, dentro de esta planificación, una actualización urgente del marco regulatorio de la vivienda vacacional. Y el objetivo de esta enmienda a la totalidad pasa por generar las condiciones adecuadas para ello, propiciando un debate fructífero y el mayor consenso posible.

Por ello, mostramos nuestro firme compromiso a contribuir a una ágil tramitación y aprobación de las iniciativas legislativas antes mencionadas si se generan los espacios de debate y consenso adecuados para ello. Es decir, no instamos la devolución del texto en aras a mantener la regulación vigente, sino para propiciar una mejor regulación que contribuya a garantizar la sostenibilidad social y ambiental de nuestro modelo turístico, como hicieron la *Ley 6/2001 de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias* y la *Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo*.

En definitiva, el Grupo Parlamentario Socialista Canario, como canalizador de la voluntad y actividad parlamentaria del PSOE Canarias, presenta esta enmienda a la totalidad con el firme objetivo de colaborar con el Gobierno y el resto del arco parlamentario en disponer de la mejor regulación posible.

Por todo lo anterior, el Grupo Parlamentario Socialista Canario presenta enmienda a la totalidad al proyecto de Ley 11L/PL-0010, de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, solicitando su devolución al Gobierno.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO VOX

(Registro de entrada núm. 202510000003239, de 11/3/2025)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario VOX, al amparo de lo establecido en el artículo 128 del Reglamento del Parlamento de Canarias, y dentro del plazo establecido para su formulación, presenta la siguiente enmienda a la totalidad del proyecto de ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas (11L/PL-0010), con propuesta de devolución al Gobierno.

En Canarias, a 11 de marzo de 2025. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO VOX, Nicasio Galván Sasía.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Canarias sufre el mayor déficit habitacional de toda España. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) entre 2021 y 2023, el número de hogares creció un 3,0%, mientras que la oferta de vivienda apenas ha crecido un 0,7%¹ (0,23% anual), situando al archipiélago entre las comunidades con mayor desequilibrio entre la demanda de vivienda y la oferta. Consecuencia de este desequilibrio el precio de la vivienda en Canarias ha crecido entre diciembre de 2020 y septiembre de 2024 un 32,5%², por encima de la media española (27,8%) y por encima del IPC (17,9%).

Según el barómetro del alquiler de 2024, elaborado por el Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos, el archipiélago ha experimentado un incremento del 17,4%³ en el precio medio del alquiler, un crecimiento de seis puntos por encima de la media nacional (11,3%). Este aumento de precios ha llevado a que el coste medio de un arrendamiento en Canarias pase de 895 euros en 2023 a 1.051 euros en 2024. Además, según el citado barómetro, en 2024 Canarias perdió 5.049⁴ viviendas de alquiler. Esto ha supuesto la reducción del total de viviendas disponibles en el archipiélago de 38.650 en 2023 a 33.601 en 2024, lo que supone una caída del 13% en apenas un año.

Estos datos constatan que la crisis de vivienda en Canarias no es resultado de una demanda puntual, sino de la incapacidad de los sucesivos Gobiernos que durante años no han implementado políticas que incrementen la oferta de vivienda.

Ante esta realidad el Gobierno actual continúa sin implementar medidas eficaces. Mientras, los canarios, sobre todos los jóvenes, ven cómo el acceso a una vivienda digna se convierte en un privilegio inalcanzable ante la pasividad de sus gobernantes.

La vivienda es un pilar fundamental de estabilidad y desarrollo. Nuestros hogares son una prolongación de las familias sobre su entorno, siendo el medio natural para la realización de los fines personales, familiares y sociales

1 Instituto Nacional de Estadísticas (INE) 2021-2023. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Observatorio de Vivienda y Suelo.

2 Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

3 Con un impacto aún mayor en la provincia de Las Palmas, donde el alquiler medio ha crecido un 18,4% hasta los 1.070 euros, mientras que en Santa Cruz de Tenerife el incremento ha sido del 16,4%, alcanzando los 1.031 euros.

4 De las cuales 3.995 desaparecieron en la provincia de Las Palmas y 1.054 en la de Santa Cruz de Tenerife

que el Estado debe garantizar y proteger, así lo reconoce el artículo 47 de la Constitución española, declarando que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho” Sin embargo, este principio constitucional no puede ser tergiversado para justificar políticas intervencionistas que, lejos de solucionar la crisis habitacional en Canarias, la agravan.

En lugar de promover medidas que aumenten la oferta de vivienda, refuercen la seguridad jurídica de los propietarios y faciliten el acceso a una vivienda digna, este proyecto de ley impone restricciones sin respaldo empírico penalizando el derecho legítimo de los propietarios a gestionar su patrimonio y desde luego no resuelve los verdaderos problemas que sufren los canarios en materia de vivienda.

I

El problema de fondo: falta de oferta, inmigración ilegal y ocupación

Este proyecto de ley parte de un diagnóstico erróneo: responsabiliza a la vivienda vacacional del incremento del precio de la vivienda en Canarias, obviando las verdaderas causas de la crisis habitacional en las islas. Lo cierto es que el problema de acceso a la vivienda no se debe al alquiler vacacional, sino a un desequilibrio estructural entre oferta y demanda. La población ha crecido, mientras la construcción de nuevas viviendas ha sido prácticamente inexistente, lo que ha disparado los precios. A esta situación se suman dos factores determinantes a los que el Gobierno de Canarias no presta atención: la ocupación ilegal y la llegada masiva de inmigración ilegal, dos realidades que el ejecutivo considera irrelevantes.

Una de las cuestiones que más polémica ha suscitado, por lo paradójico que resulta, es el hecho de que tanto un ocupa⁵ como un inmigrante ilegal⁶ puedan inscribirse en el padrón municipal como residentes, respectivamente, del inmueble usurpado o de ese municipio, puesto que ningún precepto legal lo impide. Al contrario, aquel que comete este acto antijurídico (ocupar un inmueble o permanecer en España ilegalmente) se puede ver recompensado con todos los derechos y beneficios sociales que lleva aparejado el empadronamiento, como son los que contempla el artículo 18 de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*.

En cuanto al primero de los supuestos, conforme al artículo 59.2 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, el ayuntamiento puede solicitar del vecino el título que legitime la ocupación de la vivienda. Sin embargo, como ha sido reiterado por la Comisión Permanente del Consejo del Empadronamiento, esto no atribuye a las Administraciones locales ninguna competencia para juzgar cuestiones de propiedad, de arrendamientos urbanos o, en general, de naturaleza jurídico-privada, sino que tiene por única finalidad servir de elemento de prueba para acreditar que, efectivamente, el vecino habita en el domicilio que ha indicado.

En consecuencia, no impedir que el ocupa se beneficie de los derechos derivados del empadronamiento en un municipio supone amparar indirectamente una situación ilegítima, como es la ocupación.

Lo mismo puede predicarse de los inmigrantes ilegales, quienes, por el simple hecho de encontrarse empadronados en un municipio, pueden acceder a un considerable número de servicios sociales. En el caso de la inmigración ilegal, son demasiados los casos en que las lagunas y contradicciones de un ordenamiento jurídico cada vez más complejo permiten crear apariencias de legalidad para situaciones que son radicalmente incompatibles con ella. Dichas apariencias, por su parte, pueden llegar a desplegar efectos en el propio ordenamiento en el sentido de reforzar la posición de los inmigrantes ilegales.

En este punto, es necesario insistir en las consecuencias profundamente nocivas que tiene el fenómeno de la inmigración ilegal en Canarias, especialmente en los ámbitos de la seguridad ciudadana, de las relaciones laborales y sobre todo respecto del asunto que nos ocupa: el acceso a una vivienda digna.

El ordenamiento jurídico español debe regular y contemplar, en todas sus ramas, a la inmigración ilegal como un fenómeno gravemente perjudicial para los canarios y para el conjunto de España. En consecuencia, todas sus previsiones deben estar firmemente encaminadas a identificar y sancionar, en su caso, a quienes participen en tales conductas ilegales.

Por el contrario, el Gobierno de Canarias lejos de abordar estos problemas e instar al Gobierno de España a que adopte políticas orientadas a alcanzar aquellos objetivos, aprovechando su condición de socio tras el pacto de investidura de Sánchez (CCa- PSOE), ha optado por mirar hacia otro lado e incluso minimizar la gravedad de la situación.

- Respecto a la ocupación ilegal, el propio consejero⁷ de Vivienda del Gobierno de Canarias, D. Pablo Rodríguez, ha llegado a afirmar públicamente que no es un problema grave en Canarias, ignorando la situación que sufren cientos de familias. La realidad es distinta: en Canarias cada 12 horas se ocupa ilegalmente una vivienda.

- Respecto a la inmigración ilegal el Gobierno de Canarias (CCa-PP) no solo mira hacia otro lado, sino que la incentiva con políticas de efecto llamada. En lugar de exigir al Gobierno de Sánchez el control de fronteras y

5 'Okupas' toman dos casas en Santa Cruz y uno amenaza a vecinos con un cuchillo: la Policía no puede actuar. 12/02/2025. <https://www.eldia.es/tenerife/2025/02/12/okupas-toman-casas-santa-cruz-114245204.html>

6 La Policía Nacional ha desarticulado en Las Palmas de Gran Canaria una red que inscribió de manera fraudulenta en el padrón municipal a 133 ciudadanos de Mauritania y Marruecos. 28/11/2024. https://www.larazon.es/canarias/desarticulan-trama-que-empadrono-fraudulentamente-133-extranjeros-palmas-gran-canaria_20241128674855717337f20001ae8750.html

7 los datos no son “tan alarmistas” como dicen algunos medios o partidos https://www.eldiario.es/canariasahora/politica/consejero-vivienda-canarias-okupacion-datos-no-son-alarmistas-dicen-medios-partidos_1_12082719.html

la deportación de quienes entran de manera ilegal en nuestro territorio, destina cientos de millones de euros a su acogida, mientras miles de canarios no pueden acceder a una vivienda y ven como los servicios públicos se van deteriorando. En lo que va de legislatura se han creado más de ochenta centros para inmigrantes ilegales y su única exigencia ha sido pedir un reparto que solo extiende el problema a toda España. Mientras tanto, Canarias bate récords de llegadas: más de 40.000 inmigrantes ilegales en 2024.

De este modo el Gobierno de Canarias comulga con las políticas que premian al ocupa y al inmigrante ilegal, permitiéndoles empadronarse tras haber vulnerado la ley. Mientras, al ciudadano que con esfuerzo ha adquirido su vivienda y busca vivir en ella o legítimamente rentabilizarla, lo castiga con multas, restricciones a la propiedad privada y trabas burocráticas.

Este proyecto de ley no solo refleja –en su contenido– la incapacidad del actual ejecutivo de aportar soluciones, sino que también deja en evidencia sus verdaderas intenciones a través de las cuestiones que elude abordar. Trae a debate una ley que ignora por completo la realidad de Canarias y traslada un mensaje claro: en Canarias, el que cumple con la ley es perseguido, y el que la vulnera es protegido.

II

Impacto del alquiler vacacional en el precio de la vivienda

Entrando en el objeto que nos ocupa y con el objetivo de desmontar la afirmación en la que el Gobierno de Canarias pretende basar la aprobación de esta ley, es necesario desmentir la idea de que el alquiler vacacional es el principal responsable del encarecimiento de la vivienda en el archipiélago. Esta premisa, utilizada como justificación para restringir el uso turístico de inmuebles, ignora las verdaderas causas de la crisis habitacional en Canarias.

El análisis comparativo entre los datos del INE y fuentes del mercado inmobiliario⁸, contrastando los datos del aumento del precio de la vivienda con los datos del aumento de viviendas destinadas al alquiler vacacional, demuestra que, en la actualidad, el impacto del alquiler vacacional en el precio de la vivienda es testimonial en la mayoría de los municipios del archipiélago. La correlación entre el número de viviendas destinadas al alquiler vacacional y el aumento del precio de la vivienda es prácticamente inexistente⁹.

Además, el 89,3%¹⁰ de las pernoctaciones turísticas en Canarias se concentran en solo el 1,7% del territorio, lo que indica que la gran mayoría del territorio residencial no compite con el mercado turístico¹¹. En otras palabras, en el contexto actual, el turismo y la vivienda, no son necesariamente sectores en competencia, sino que pueden coexistir si se aplican políticas adecuadas de planificación urbana y promoción de vivienda.

Para más inri, en un ejercicio de contradicción absoluta, el propio preámbulo del proyecto de ley reconoce que Canarias necesita 7.000 viviendas adicionales al año para equilibrar la oferta y la demanda. Sin embargo, el Ejecutivo reconoce abiertamente su nula voluntad para incrementar el parque de vivienda, y lo justifica diciendo:

“La mencionada reposición del parque de viviendas con destino residencial permanente exigiría la clasificación de más de 500 hectáreas de suelo urbanizable con tal destino, acompañada de los oportunos procesos de cesión, equidistribución y urbanización, procesos todos ellos tradicionalmente complicados y lentos, y, además, tal clasificación ex novo iría en contra de los criterios de ordenación territorial establecidos en la legislación vigente que promueven, entre otros, la contención de la extensión urbana”.

Es decir, admite que es la lentitud burocrática en el proceso de modificación de la clase de suelo lo que verdaderamente frena la oferta de nueva vivienda. Además, se muestra contrario a la extensión de las ciudades, rechazando de plano la posibilidad de incrementar el número de viviendas disponibles por otras vías como la densificación urbana. Condenando así a los canarios a un mercado cada vez más inaccesible.

Pero no solo obstaculiza la construcción de nuevas viviendas, sino que tampoco promueve medidas eficaces para rehabilitar las ya existentes. Sus políticas en este ámbito también han resultado ser un fracaso. Prueba de ello

8 Idealista.

9 Datos obtenidos de Idealista e INE. Relación entre precios de la vivienda y aumento de vivienda turística en Canarias (2020-2024):

- Las Palmas de Gran Canaria: Aumento precio vivienda 17,7% | Nueva vivienda turística 0,43%
- Santa Cruz de Tenerife: Aumento precio vivienda 32,7% | Nueva vivienda turística 0,29%
- San Cristóbal de La Laguna: Aumento precio vivienda 39,5% | Nueva vivienda turística 0,21%
- Telde: Aumento precio vivienda 18,5% | Nueva vivienda turística 0,30%
- Arona: Aumento precio vivienda 48,2% | Nueva vivienda turística 1,21%
- Santa Lucía de Tirajana: Aumento precio vivienda 22,4% | Nueva vivienda turística -0,11%
- Arrecife: Aumento precio vivienda 28,0% | Nueva vivienda turística 0,67%
- Granadilla de Abona: Aumento precio vivienda 49,2% | Nueva vivienda turística 1,02%
- San Bartolomé de Tirajana: Aumento precio vivienda 31,9% | Nueva vivienda turística 1,14%
- Adeje: Aumento precio vivienda 60,3% | Nueva vivienda turística 2,18%

10 Observatorio turístico de Canarias: Sostenibilidad del Turismo en Canarias. Informe 2022 “La oferta y demanda se encuentran muy concentradas en el territorio. 47 micro destinos turísticos que representan un 1,7% del territorio generan el 89,3% de las pernoctaciones en hoteles y apartamentos.” https://turismoelislacanarias.com/sites/default/files/observatorio_turistico_de_canarias_informe_2022.pdf

11 El 83,4% de las viviendas vacacionales en municipios turísticos, según datos del Gobierno de Canarias, se ubican en micro-destinos y no en zonas residenciales. Por tanto, no puede considerarse que estos municipios ni las áreas turísticas de Las Palmas de Gran Canaria sean zonas tensionadas, ya que su impacto en el parque de viviendas es mínimo.

es que, de las más de 211.000 viviendas vacías en Canarias, el último programa de vivienda vacía, dotado con un presupuesto de 3,5 millones de euros, solo consiguió poner una única vivienda en alquiler. Este resultado refleja la incompetencia absoluta de los sucesivos Gobiernos para abordar la crisis habitacional en el archipiélago.

El Gobierno es responsable de la crisis de vivienda en Canarias, pero en lugar de asumirlo, busca un chivo expiatorio en los pequeños propietarios y en el sector turístico, a pesar de que este representa el 35% del PIB ocupando tan solo el 1,7% del territorio.

En lugar de implementar políticas públicas que resuelvan la crisis, optan por culpar al alquiler vacacional, que ha permitido que no solo los grandes fondos de inversión se beneficien del turismo, sino que miles de canarios puedan también obtener ingresos de este como complemento a su economía familiar.

III

Una ley que ataca a los pequeños propietarios.

El Gobierno de Canarias presenta esta ley como la solución al problema de la vivienda, pero la realidad es que solo sirve para beneficiar a los grandes operadores turísticos en detrimento de los pequeños propietarios. Según datos del Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas, el 89% de tenedores de vivienda turística son pequeños propietarios que tienen cuatro o menos viviendas, mientras que solo un 6% pertenece a grandes propietarios. Sin embargo, el Gobierno pretende imponer restricciones que les impidan rentabilizar sus inmuebles, limitando su derecho a la propiedad y obligándolos, en muchos casos, a ceder la gestión de sus viviendas a grandes empresas del sector hotelero.

Desde VOX hemos recibido cientos de correos, llamadas, cartas de ciudadanos, pequeños propietarios que, con esfuerzo, han adquirido una vivienda y que ahora ven cómo el Gobierno pretende arrebatársela de facto con multas¹², restricciones y trabas burocráticas. No solo se les impide alquilar sus viviendas vacacionales, sino que se les sanciona incluso por usarlas como primera o segunda residencia. Un claro ejemplo es el de una propietaria en el sur de Gran Canaria que, en plena Navidad¹⁴, recibió una multa de 2.250 euros por no entregar su vivienda a un explotador turístico y hacer uso privado de ella. No se trata de un caso aislado, estas sanciones se están acumulando desde hace meses, son numerosos los casos de personas cuya vivienda afectada es su única vivienda donde residen junto a su familia.

Son muchas las familias canarias que han ido pagando con esfuerzo estos apartamentos, que tanto animaban a los canarios a comprar hace unas décadas. Ahora, sin embargo, se ven acorralados al tener que cederlos para que se lucren los explotadores turísticos de su trabajo y esfuerzo.

El Gobierno de Canarias con esta ley pretende solucionar el problema de vivienda, mientras la solución que presenta es expulsar a los ciudadanos de sus casas para cederlas a los operadores turísticos, bajo el pretexto de que el problema lo generan los propietarios que ponen sus viviendas en alquiler vacacional en zonas con alta demanda turística. Es decir, tenemos dos opciones, una en la que los propietarios dispongan de sus viviendas para residir en ellas o alquilarlas y obtener unos ingresos extra; u otra, pretendida por este Gobierno, en la que echar a los propietarios de sus casas y cederlas a operadores turísticos para que estos sean quienes las exploten, es la solución.

Este proyecto de ley busca destruir ese modelo, limitando la capacidad de los ciudadanos para rentabilizar sus inmuebles y beneficiando de manera indirecta a los grandes operadores turísticos, que buscan consolidar su dominio sobre la oferta alojativa en Canarias.

Desde un punto de vista económico, esta norma no solo no resolverá la crisis de acceso a la vivienda, sino que además reducirá la competitividad de Canarias como destino turístico, encarecerá la oferta hotelera y expulsará del mercado a miles de pequeños propietarios que dependen del alquiler vacacional para su sustento.

Por todo ello, exigimos al Gobierno de Canarias un verdadero plan de acción que aborde las causas reales de la crisis de vivienda en Canarias, sin atacar a los propietarios, ni perjudicar la principal actividad económica del archipiélago.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario VOX en Canarias presenta esta enmienda a la totalidad al proyecto de ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas (11L/PL-0010), solicitando su devolución al Gobierno.



Parlamento de Canarias

12 Cincuenta sanciones más por vivir en apartamentos en suelo turístico
<https://www.laprovincia.es/gran-canaria/2023/10/23/cincuenta-sanciones-vivir-apartamentos-suelo-93708696.html>

13 Más de 400 personas han sido sancionadas por vivir en apartamentos o alquilarlos sin cedérselo a un tercero. https://www.eldiario.es/canariasahora/turismo/propietarios-apartamentos-turisticos-utilizados-residencia-protestan-sanciones-gobierno-canario_1_10104699.html

14 Multas de más de 2.000 euros en plena Navidad por no querer ceder tu apartamento a un explotador turístico en Canarias
https://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/multas-2-000-euros-plena-navidad-no-ceder-apartamento-explotador-turistico-canarias_1_10792987.html