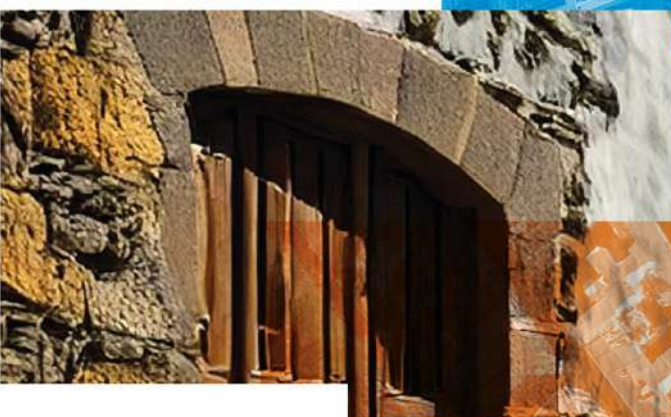
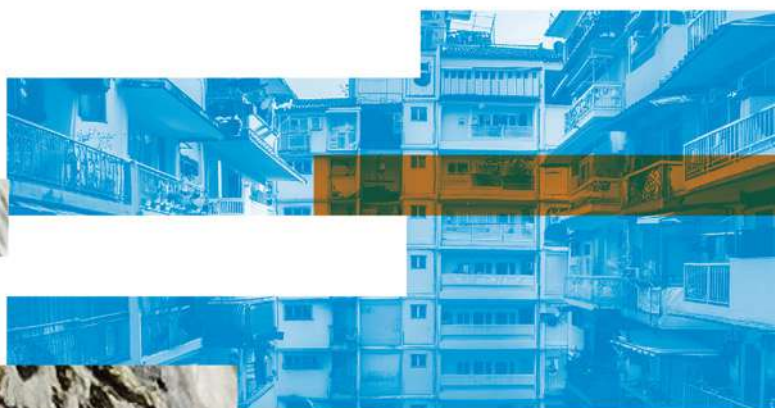


# LA VIVIENDA EN CANARIAS

## Situación, perspectivas y propuestas

Juan Manuel Parreño Castellano  
Alejandro Armas Díaz  
Dirección



Este libro constituye una nueva aportación del Servicio de Estudios Económicos y Sociales de la Fundación Fyde CajaCanarias, que tiene como objetivo principal aportar conocimientos y bases de análisis de la realidad económica y social de Canarias. Para ello desarrolla una labor de estudio e investigación de la mano de personas expertas, investigadoras y otros agentes económicos y sociales, cuyos resultados son transferidos a la sociedad a través de sus publicaciones.

Esta obra colectiva ha sido dirigida por el investigador de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Juan Manuel Parreño Castellano, y el investigador de la Universidad de La Laguna, Alejandro Armas Díaz, en el marco de un convenio de investigación firmado con ambas universidades, que ha permitido la colaboración de otras cinco universidades y de otras tres instituciones.

La Fundación Fyde CajaCanarias, a través de su Servicio de Estudios Económicos y Sociales, ha querido aportar un marco de análisis, de reflexión y de propuestas sobre la vivienda en Canarias, con el propósito de contribuir a un debate constructivo, con amplia información de su situación y perspectivas, que trata de motivar actuaciones que ayuden a construir un futuro mejor para Canarias.

En esta obra colectiva se han reunido las aportaciones de treinta y cinco autores y autoras de siete universidades españolas y de tres instituciones públicas y privadas, de diversas áreas de conocimiento, que ha permitido abordar la situación de la vivienda en Canarias de una manera integral y desde diferentes perspectivas.

La obra se estructura en veintidós capítulos, agrupados en tres bloques. El primero sobre problemática general y contextualización, el segundo sobre vivienda, sociedad y territorio en Canarias, y el tercero sobre política de vivienda en Canarias, cerrándose el contenido con un capítulo de conclusiones y propuestas.

No se trata de un trabajo académico al uso, sino de capítulos breves, tanto de corte teórico y sintético como empírico, que incluyen propuestas de acción. Las aportaciones tienen diferentes marcos temporales y territoriales, desde estudios de casos hasta análisis globales para todo el archipiélago.

El libro tiene la doble vocación de ser una herramienta que permita la difusión y transferencia del conocimiento al conjunto de la sociedad, pero también de convertirse en elemento de referencia para los tomadores de decisiones públicos y privados.

# LA VIVIENDA EN CANARIAS

## Situación, perspectivas y propuestas

Juan Manuel Parreño Castellano  
Alejandro Armas Díaz  
Dirección

© 2024 Fundación Fyde CajaCanarias (Edición)  
© 2024 Los autores

No se permite la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del copyright.

**Edita:** Fundación Fyde CajaCanarias  
Plaza del Adelantado, nº3  
38201 San Cristóbal de La Laguna  
Teléfono: +34 922 22 78 35  
E-mail: [administracion@fyde-cajacanarias.es](mailto:administracion@fyde-cajacanarias.es)  
<http://www.fyde-cajacanarias.es>

**ISBN:** 978-84-09-66536-5

**Depósito Legal:** TF 681-2024

**DOI:** <https://doi.org/10.25145/b.2024.12>

**Diseño y maquetación:** Mobydick S.L.

**Impresión:** Litografía Drago

Esta publicación ha sido impresa en papel ecológico



Impreso en España

# Presentación

El derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y las dificultades para hacerlo efectivo constituyen en la actualidad uno de los principales temas de preocupación tanto de la sociedad canaria como la española en general. Esta cuestión presenta una alta complejidad por sus diversas dimensiones y debe ser tratada desde disciplinas y perspectivas diferentes.

Por ello, hemos decidido elaborar un estudio exhaustivo con un enfoque integral, en el que se aborden sus diversos aspectos y al mismo tiempo se incorporen propuestas de acción, con distintos marcos temporales y territoriales, incluyendo ámbitos como el derecho a la vivienda, las políticas habitacionales y sus consecuencias, la vivienda como elemento de inversión, la vivienda vacía, los desahucios, las condiciones habitacionales de la población, los procesos de gentrificación, los modelos habitacionales, etc.

Dada la heterogeneidad actual del mercado inmobiliario, las deficiencias y obsolescencias del marco regulatorio, la dinámica de los espacios insulares y la evolución socio-demográfica en Canarias, nuestra intención es colaborar en el desarrollo de un amplio debate con ideas y sugerencias al desafío que actualmente afronta el archipiélago: el acceso a la vivienda.

Con este objetivo, se recogen en el presente libro los resultados de este nuevo estudio que impulsamos desde el Servicio de Estudios Económicos y Sociales de la Fundación Fyde CajaCanarias. El proyecto ha sido desarrollado en el marco de un convenio de investigación firmado por la Fundación Fyde CajaCanarias con las dos universidades públicas canarias, la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y la Universidad de La Laguna, lo cual ha permitido la participación de veinticuatro personas de diversas áreas de investigación de estas dos universidades, e incluir las colaboraciones de once personas de otras cinco universidades y tres instituciones públicas y privadas.

Los objetivos de acción social de nuestra Fundación CajaCanarias y el propósito de contribuir al avance de nuestra sociedad canaria se encuentran en la base de este marco de colaboración con las universidades públicas y estas otras instituciones, articuladas, en esta ocasión, a través de nuestra Fundación Fyde CajaCanarias. La finalidad última de este proyecto para abordar la problemática de la vivienda en Canarias es cumplir con la doble vocación de aportar una herramienta que permita la difusión y transferencia

del conocimiento al conjunto de la sociedad canaria y, por otra parte, convertirse en elemento de referencia para los agentes e instituciones públicos y privados en la toma de decisiones.

Quiero expresar un especial agradecimiento a los directores de esta publicación, Juan Manuel Parreño Castellano y Alejandro Armas Díaz, por su total implicación con este objetivo y su concienzuda tarea de coordinación para que este trabajo haya conseguido un enfoque transversal, examinando sus múltiples dimensiones y desde la pluralidad necesaria, con el amplio equipo de personas investigadoras y profesionales que han intervenido. Agradecemos a todo el equipo participante en esta obra colectiva su trabajo de prospección, análisis, reflexión y propuestas. Y expresamos el firme deseo de que este estudio sirva de base para un debate constructivo en el abordaje de esta cuestión absolutamente esencial, la del acceso a la vivienda en Canarias, como reto común de nuestra sociedad.

**Margarita Ramos Quintana**

*Presidenta Fundación CajaCanarias*

# Índice

## **Introducción. Una mirada sobre la vivienda en Canarias..... 19**

Juan Manuel Parreño-Castellano  
Alejandro Armas-Díaz

## **PROBLEMÁTICA GENERAL Y CONTEXTUALIZACIÓN**

### **Capítulo 1. La vivienda en España. Diagnóstico y principales dinámicas .....31**

María J. Piñeira-Mantiñán  
Luis A. Escudero-Gómez  
Jesús M. González-Pérez

1. Introducción .....	31
2. El acceso a la vivienda como un problema global.....	32
3. España en el contexto de los países de la Unión Europea.....	33
4. Contrastes provinciales. Las islas como laboratorios de análisis.....	40
5. Conclusiones.....	45
Referencias bibliográficas.....	46

### **Capítulo 2. Análisis de la problemática actual del acceso a la vivienda en España desde la óptica jurídica ..... 49**

Estefanía Hernández Torres

1. Introducción. Planteamiento .....	49
2. Estado de la cuestión: el acceso a la vivienda en España .....	50
3. El acceso a la vivienda en régimen de alquiler .....	52
4. El control de rentas en la nueva Ley de Vivienda: el sistema de índices de precios de referencia.....	55
5. Conclusiones.....	58
Referencias bibliográficas .....	59



**Capítulo 3. La vivienda en los centros históricos españoles..... 61**

Antonio-José Campesino Fernández

1. Introducción .....	61
2. Antecedentes .....	61
3. Vivienda: rehabilitación, ordenación patrimonial y turismo .....	62
4. Conclusiones propositivas .....	68
Referencias bibliográficas.....	69

## VIVIENDA, SOCIEDAD Y TERRITORIO EN CANARIAS

**Capítulo 4. Compraventa de vivienda y precios en Canarias..... 75**

Francisco Guijarro Martínez

Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla

1. Introducción .....	75
2. Precios: de la formación de una burbuja a la estabilidad actual .....	76
3. Un mercado con tendencia a ajustar las compraventas antes que los precios.....	77
4. Los precios de vivienda nueva y usada, dos mercados muy distintos.....	79
5. Aspectos diferenciadores del mercado inmobiliario en Canarias .....	81
6. Conclusiones y recomendaciones.....	84
Referencias bibliográficas.....	84

**Capítulo 5. Formas de convivencia y parque de viviendas: una creciente discordancia ..... 87**

Josefina Domínguez-Mujica

Mercedes de los Ángeles Rodríguez-Rodríguez

1. Introducción .....	87
2. La dispar evolución de la población, las viviendas y el tamaño de los hogares en Canarias .....	88
3. La dimensión territorial de la dispar tipología de los hogares.....	93
4. La residencialización múltiple: el incremento de las viviendas no principales .....	96
5. Conclusiones y propuestas.....	99
Agradecimientos.....	100
Referencias bibliográficas.....	100

**Capítulo 6. ¿Se evidencia diferencia de género en la elección del tipo de tenencia de vivienda en Canarias? ..... 103**

José Enrique Rodríguez Hernández

1. Introducción .....	103
2. Datos, variables y modelo de tenencia de vivienda.....	104
3. Resultados.....	106
4. Conclusiones.....	110
Referencias bibliográficas.....	111

## **Capítulo 7. Precio de la vivienda en el proceso de vaciado demográfico de las ciudades de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas de Gran Canaria..... 113**

Luis Manuel Jerez Darías

Juan Israel García Cruz

1. Introducción .....	113
2. El descenso demográfico de los espacios urbanos: una realidad creciente.....	114
3. Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, dos ciudades en contracción.....	115
4. Aproximación explicativa del vaciado demográfico a partir del precio de la vivienda y el alquiler.....	120
5. Conclusiones.....	125
Referencias bibliográficas.....	126

## **Capítulo 8. El turismo en los centros históricos de Canarias. Implicaciones en la vivienda..... 129**

Cristian David Ortiz García

1. Introducción .....	129
2. Dinámica residencial de los cascos históricos .....	131
3. Desarrollo turístico de los cascos históricos.....	135
4. ¿En la senda de la turistificación y la gentrificación turística?.....	138
5. Conclusiones y líneas de actuación .....	139
Referencias bibliográficas.....	140

## **Capítulo 9. La vivienda en los municipios canarios demográficamente estancados..... 143**

Ramón Díaz-Hernández

1. Introducción .....	143
2. Municipios canarios que han perdido población en las cuatro últimas décadas .....	146
3. La vivienda familiar en los municipios con pérdida de población .....	148
4. El tamaño de los hogares y la vivienda.....	150
5. Propuestas relacionadas directamente con la vivienda.....	151
6. Propuestas relacionadas con la ordenación del territorio y el paisaje .....	154
7. Conclusiones.....	155
Referencias bibliográficas .....	156

## **Capítulo 10. El encaje de la vivienda en el Suelo Rústico de Canarias..... 157**

Víctor Jiménez Barrado

Lorenzo C. Quesada Ruiz

1. Introducción .....	157
2. Una mirada sobre el Suelo Rústico y su uso residencial.....	159
3. Estructura y procedimientos de análisis .....	161
4. Resultados.....	161
5. Conclusiones propositivas .....	168
Agradecimientos.....	171
Referencias bibliográficas.....	171

**Capítulo 11. Políticas públicas de vivienda y calidad residencial en las periferias urbanas de la segunda mitad del siglo XX. Tejidos residenciales rechazados en Las Palmas de Gran Canaria.....173**

Juan Manuel Parreño-Castellano

Claudio Moreno-Medina

1. Introducción .....	173
2. La construcción de una periferia de polígonos de viviendas de mínimo existencial en Las Palmas de Gran Canaria.....	175
3. La creación de una periferia de vivienda obrera racionalista pauperizada.....	179
4. Inadecuación residencial y dinámicas sociodemográficas.....	182
5. Conclusiones y recomendaciones.....	185
Agradecimientos.....	186
Referencias bibliográficas.....	186

**Capítulo 12. La residencialización de las áreas turísticas litorales de Canarias y su incidencia sobre la oferta de viviendas.....189**

Moisés Simancas Cruz

David González Medina

David Suárez Perera

1. Introducción .....	189
2. La utopía legal: la prohibición del uso residencial en las áreas turísticas litorales .....	191
3. La realidad territorial: la residencialización de las áreas turísticas litorales.....	193
4. Algunos efectos de la residencialización de las áreas turísticas de litoral sobre la oferta de viviendas .....	198
5. Conclusiones.....	204
Referencias bibliográficas.....	205

## **POLÍTICAS DE VIVIENDA EN CANARIAS**

**Capítulo 13. Política de vivienda en Canarias: cómo llegamos hasta aquí y propuestas de futuro .....211**

Javier A. Barrios García

1. Introducción .....	211
2. Cómo llegamos hasta aquí .....	212
3. Situación actual.....	216
4. Propuestas de futuro.....	220
5. Conclusiones.....	222
Referencias bibliográficas.....	223

**Capítulo 14. La materialización directa e indirecta de la RIC en bienes inmuebles que se afecten a la promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora .....225**

Francisco Clavijo Hernández

1. Introducción .....	225
2. La materialización de los fondos dotados a la RIC en bienes inmuebles que se afecten a la promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.....	226

3. La materialización indirecta de los fondos de la RIC en la suscripción de acciones de una sociedad que invierta en bienes inmuebles que se afecten a la promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento por la propia sociedad.....	230
4. Conclusiones.....	233
Referencias bibliográficas.....	235

## **Capítulo 15. Los procesos de regularización de la edificación irregular en Canarias.....237**

Carlos S. Martín Fernández

1. Introducción .....	237
2. Breve aproximación a la indisciplina urbanística en Canarias .....	237
3. El borrador de reglamento regulador de edificaciones en régimen de fuera de ordenación .....	239
4. Desestimación del borrador de reglamento regulador de edificaciones en régimen de fuera de ordenación .....	239
5. El Decreto 11/1997 .....	240
6. Retraso en la aplicación del decreto e incremento en paralelo de la ilegalidad urbanística.....	242
7. La solución a través de una enmienda a las Directrices .....	243
8. La fórmula a través de una proposición de ley del Cabildo de El Hierro .....	244
9. La Ley 4/2006 y sus limitados efectos .....	245
10. La regularización de los núcleos costeros litorales .....	246
11. Tendencia actual en cuanto a la edificación irregular .....	247
12. Conclusiones .....	248
Referencias bibliográficas.....	250

## **Capítulo 16. La política de vivienda en Canarias. Desafíos y soluciones desde las Administraciones locales.....253**

Santiago Hernández Torres

1. Introducción .....	253
2. Los desafíos de la política pública de la vivienda en Canarias. Un diagnóstico sintético de la situación.....	254
3. Algunas soluciones en la política municipal de vivienda .....	260
4. Conclusiones.....	266
Referencias bibliográficas.....	267

## **Capítulo 17. La regulación sostenible de la vivienda vacacional ¿realidad o ficción?.....269**

Inmaculada González Cabrera

1. Introducción .....	269
2. La vivienda vacacional con carácter previo .....	270
3. Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.....	272
4. ¿Qué podemos entender por sostenibilidad de la vivienda vacacional?.....	274
5. La turismofobia .....	276

6. Algunos apuntes críticos sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas .....	278
7. Conclusiones.....	281
Referencias bibliográficas.....	282

**Capítulo 18. Breve balance histórico y social sobre viviendas protegidas (siglo XX) y su renovación en Las Palmas de Gran Canaria .....283**

José Manuel Domínguez Santana

1. Introducción .....	283
2. Nueva población y vivienda social .....	284
3. Rehabilitación y renovación urbana .....	294
4. Conclusiones.....	298
Referencias bibliográficas.....	299

**Capítulo 19. Las Rehoys-Arapiles, las casas cambian, las personas quedan: reposición ante la acumulación de vulnerabilidad en la vivienda mínima .....301**

Federico E. González-Ramírez

1. Introducción .....	301
2. Del origen agrícola a la vivienda mínima.....	302
3. Vecinos en la vivienda mínima: las tendencias del empobrecimiento .....	304
4. Conclusiones.....	310
Referencias bibliográficas.....	311

**Capítulo 20. La vivienda colaborativa en Canarias. Hacia un modelo ampliado de habitar colectivamente ..... 313**

Vicente Javier Díaz García

José María López Medina

Ricardo García Molina

1. La crisis habitacional como contexto .....	313
2. El modelo cooperativo.....	319
3. Vivienda colaborativa en Canarias.....	321
4. Conclusiones.....	325
Referencias bibliográficas .....	326

**Capítulo 21. Vivienda, cambio climático y sostenibilidad ambiental. La certificación verde, el caso de Las Palmas de Gran Canaria .....329**

Mario Suárez Naranjo

Cecilia Santana Rivero

1. Introducción .....	329
2. La vivienda sostenible .....	330
3. La certificación verde .....	331
4. La certificación BREEAM. El caso de Las Palmas de Gran Canaria.....	332
5. Conclusiones.....	338
Referencias bibliográficas.....	339

**Capítulo 22. La vivienda en La Palma tras la erupción volcánica de 2021:  
entre la emergencia habitacional y la especulación inmobiliaria .....341**

David Ramos Pérez

1. Introducción .....	341
2. Un enorme parque de viviendas (vacías) .....	341
3. Desposesión de viviendas y crisis habitacional como corolario de la burbuja inmobiliaria.....	344
4. El escenario actual: burbuja de precios, vivienda vacacional y emergencia habitacional.....	347
5. La vivienda en la estrategia de reconstrucción poscatástrofe.....	352
6. Conclusiones.....	354
Agradecimientos.....	355
Referencias bibliográficas.....	355

**Conclusiones y recomendaciones.....359**

Alejandro Armas-Díaz

Juan Manuel Parreño-Castellano

## Capítulo 17

# La regulación sostenible de la vivienda vacacional ¿realidad o ficción?<sup>1</sup>

**Inmaculada González Cabrera<sup>2</sup>**

*Profesora Titular (acreditada Catedrática)*

*Departamento de Ciencias Jurídicas Básicas*

*Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*

*<https://orcid.org/0000-0003-3049-8690>*

### 1. Introducción

Desde comienzos de siglo, pero fundamentalmente, a raíz de la crisis económica del 2008, auspiciada por el desarrollo de internet, del comercio electrónico y de la llamada economía colaborativa, se expande lo que hoy conocemos como el mercado de la vivienda vacacional o turística. El volumen de tales servicios de alquiler de alojamientos de corta duración está aumentando considerablemente en toda la Unión Europea como consecuencia de la expansión de la economía de plataformas y sobre todo del desarrollo exponencial de algunas de ellas como Airbnb.

Ello ha hecho que muchos reguladores se preocupen de su ordenación, de suerte que, hoy en día, prácticamente la mayor parte de las comunidades autónomas (CC. AA.) de nuestro país cuenta con alguna norma que aborde la ordenación de las viviendas turísticas en su territorio. También muchas entidades locales. E incluso el legislador europeo que cuenta hoy con un Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. Dicho Reglamento, al que haremos alusión, tiene como reto fundamental centrarse en la búsqueda de la información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, tales como la identidad del anfitrión, el lugar donde estos ofrecen sus servicios y la duración este alojamiento, con el propósito de que las autoridades gubernamentales puedan evaluar el impacto real de estos servicios turísticos para elaborar las políticas más adecuadas y proporcionadas, con

---

1 El presente trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de investigación «Respuesta de las empresas turísticas ante la reordenación del sector: entre la crisis y el plan Next Generation EU», subvención directa nominativa a la Fundación Canaria Parque Científico Tecnológico de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (FCPCT-ULPGC) para el impulso de la investigación, el desarrollo y la innovación. Proyecto cofinanciado por el Cabildo de Gran Canaria y la comunidad autónoma de Canarias a través de FDCAN, cuyo IP es Inmaculada González Cabrera.

2 Profesora investigadora del Grupo de investigación Turismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (TOTMA), que se integra dentro del Instituto Universitario ECOAQUA de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

relación también al resto de las políticas turísticas y públicas. Y ello, porque dicho Reglamento también reconoce que:

Si bien los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración crean muchas oportunidades para los huéspedes, los anfitriones y todo el ecosistema turístico, su rápido crecimiento también ha suscitado preocupaciones y retos, en particular para las comunidades locales y las autoridades públicas, como contribuir a la disminución de viviendas de larga duración disponibles y al aumento de los alquileres y los precios de la vivienda.

Pues bien, esta misma preocupación parece suscitar en la actual Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, que entre sus prioridades ha planteado la regulación de las viviendas vacacionales, con carácter de ley, para de un lado permitir la explotación de las viviendas turísticas dentro del marco que le corresponde, conforme al *Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias* (RVV), dentro de la tipología de alojamientos extrahoteleros, lo que supone la regulación de la vivienda vacacional o turística conforme a criterios de sostenibilidad, de calidad del turismo en tanto en cuanto tales viviendas han de entrar en la oferta alojativa con los estándares de calidad y sostenibilidad que se exigen para el resto del sector. De otro lado, ha de compatibilizarse con la necesidad básica de permitir al ciudadano su derecho a acceder a una vivienda digna y asequible, asegurando además ese derecho a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos. Por último, también ha de evitar consumir suelo residencial con el fin de frenar un desplazamiento de los trabajadores de las áreas que trabajan en los municipios turísticos a poblaciones alejadas de los mismos porque las áreas residenciales más próximas ya se consumen por la vivienda vacacional, de modo que el efecto perverso que esto trae consigo es, además de un aumento del precio medio de la vivienda, una saturación del tráfico, más consumo de combustible, más coches en la carretera, más tiempo de desplazamiento y en definitiva, menos calidad de vida y menos sostenibilidad.

Con todo ello se ha ido generando otro efecto adverso: la turismofobia, debido a la gentrificación<sup>3</sup>.

A todo ello, ¿puede darle solución una buena regulación? Parece que esa es la pretensión del *Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas* (ALOSUTV). Dicha normativa debe ser consciente de los cambios que se han operado en Europa, por lo que, con carácter previo analizaremos el Reglamento (UE) 2024/1028, en los aspectos que puedan interesar para el fin del presente trabajo.

## 2. La vivienda vacacional con carácter previo

La vivienda vacacional se definió por primera vez en el artículo 17 del extinto *Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales* como:

<sup>3</sup> Vid. al respecto las manifestaciones del 20 de abril de 2024 que tuvieron lugar en todas las capitales de las islas, en algunas ciudades españolas y europeas, y que han sido el pistoletazo del malestar de la ciudadanía de múltiples zonas turísticas de España. Así le han seguido Mallorca, Málaga... Consultar en <https://rtvc.es/manifiestaciones-canarias-tiene-un-limite-20a/>; en <https://elpais.com/economia/2024-04-20/canarias-se-plan-ta-con-manifiestaciones-multitudinarias-contr-el-turismo-masivo.html>; o en <https://www.laprovincia.es/canarias/2024/04/22/directo-manifiestacion-20-abril-canarias-tiene-un-limite-modelo-turistico-101245400.html>, entre otras.



Las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.

De hecho, de conformidad con su artículo 18 le bastaba notificar al organismo competente su dedicación al tráfico turístico para comenzar su actividad. Normalmente, estas viviendas turísticas eran cedidas entonces de acuerdo con el régimen previsto como arrendamiento para fines distintos a la residencia habitual, en la *Ley 1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (LAU). La normativa sectorial en ese momento daba plena cobertura al desarrollo legal de una fórmula de alojamiento turístico no profesional o mercantil, que era el que realizaba personalmente el propietario del apartamento o unidad alojativa con el turista o arrendatario, para que este disfrutara, según el acuerdo establecido, del habitáculo y las dependencias comunes, así como, en ocasiones, de algunos servicios turísticos durante un tiempo mediante precio.

Ahora bien, el crecimiento exponencial de esta figura ha generado cierta disrupción en la prestación del servicio de hospedaje, y conlleva la modificación de la LAU por la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*. Esta norma, en su Preámbulo, justifica excluir de su ámbito de aplicación buena parte de los arrendamientos que, hasta el momento se incluían, porque:

En los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.

Precisamente por ello, la antedicha Ley 4/2013 incorpora una letra e) al artículo 5 de la LAU por el que excluye del ámbito de aplicación:

La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

Esto es, las cesiones de viviendas con fines vacacionales en aquellos territorios que tengan legislación sectorial. Hoy prácticamente todas las CC. AA. la tienen, aunque se refieran a ella con nombres distintos: viviendas turísticas, viviendas con fines turísticos, viviendas vacacionales, etc.

La mayor parte de estas CC. AA. entienden por viviendas con fines turísticos o viviendas vacacionales aquellas que estén debidamente amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, y son promocionadas o comercializadas a través de canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente, normalmente, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y en su totalidad a terceros con carácter oneroso. En este punto, los requisitos de habitualidad, fin turístico y el carácter oneroso que nos hacen pensar directamente en una actividad mercantil se reconocen en el concepto de vivienda vacacional que establece el RVV (art. 2 a). Bien es verdad, que la habitualidad la entiende como la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones (art. 2 c) del RVV.

Tiene claro, no obstante, el regulador canario que la vivienda vacacional sirve a la actividad turística, no solo cuando la regula como parte de la tipología extrahotelera, sino sobre todo cuando equipara a quien ofrece el servicio de alojamiento (González, 2020), sea o no la cesión de este tipo de inmueble turístico la actividad principal de la persona física o jurídica que la cede, con un empresario (art. 2 e) del RVV, evitando así que el huésped no ostente siempre la condición de consumidor en nuestra comunidad autónoma (González y Fonticiella, 2018), generando, en consecuencia, una protección al viajero que no se le dispensa en otras CC. AA. donde se mantiene estas relaciones entre iguales.

En cualquier caso, ya se van dando pasos para reconocer que la actividad realizada en estas viviendas sea una actividad económica y, por ende, mercantil. Ciertamente, en las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2023 (5197/2023) y de noviembre de 2023 (5199/2023) admite el alto tribunal que la explotación de viviendas vacacionales se trata de una actividad económica, en concreto, una actividad empresarial, mercantil o comercial. De hecho, contempla el alto tribunal en esta última sentencia, admitiendo lo expresamente observado por la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica equiparable a otras actividades económicas tales como oficina, despacho, consulta, clínica, etc., caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en las que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

### **3. Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724**

En más de una ocasión el director general de Ordenación, Formación y Promoción Turística del Gobierno de Canarias, Miguel Ángel Rodríguez Martínez, ha cuestionado públicamente la declaración responsable como el requisito idóneo para la apertura de nuevas viviendas vacacionales en Canarias. Se ha preguntado en varias ocasiones si no debemos tender hacia la autorización previa como requisito para la puesta en marcha de este tipo de negocios. Es obligado señalar que esta no es la opción que se ha elegido en el ALOSUTV, como veremos *infra*, pero también lo es que si esta hubiera sido la decisión adoptada habría sido perfectamente coherente con el Reglamento (UE) 2024/1028 pues:

No afectaría a la competencia de los Estados miembros para adoptar y mantener requisitos de acceso al mercado relativos a la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración por parte de los anfitriones, incluidos requisitos de salud y seguridad, normas mínimas de calidad o restricciones cuantitativas, siempre que dichos requisitos sean necesarios y proporcionados para proteger objetivos de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. En el contexto del alquiler de alojamientos de corta duración, la lucha contra la escasez de viviendas de alquiler ha sido reconocida por el Tribunal de Justicia como una razón imperiosa de interés general que justifica la adopción de medidas no discriminatorias y proporcionadas al objetivo perseguido (C4).

Y es que pese a ser la autorización previa un requisito que, de entrada, podrían encontrar los interesados como gravoso, al existir otros, como la declaración responsable, menos tortuosos para su acceso y permanencia en el mercado, el argumento esgrimido por el Gobierno de que lucha contra la escasez de viviendas de alquiler residencial justificaría la utilización de una medida tan excesiva. Tan clara es para el legislador europeo la primacía de la vivienda residencial al negocio turístico que deja fuera del ámbito objetivo de dicha propuesta de Reglamento al alojamiento que los anfitriones puedan proporcionar en habitáculos distintos a una vivienda tales como terrenos de acampada, tiendas de campaña, caravanas o vehículos recreativos, puesto que tales alojamientos se encuentran normalmente en áreas dedicadas a usos recreativos como campings o parques de caravanas, y no tienen un impacto sobre la vivienda residencial, comparable al de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Lo relevante del Reglamento (UE) 2024/1028 a los efectos que aquí interesan, más allá de acotar los sujetos a quienes se les aplican, es el reconocimiento del carácter excepcional de la autorización previa como requisito habilitante para poner en marcha la actividad, así como el establecimiento de un procedimiento de registro con el propósito de obtener un número de identificación que pueda utilizarse en todos y cada uno de los anuncios y transacciones con los consumidores, que también se contempla en el ALOSUTV así como un procedimiento de recogida de «datos de la actividad». Se entiende por estos a los efectos del Reglamento:

El número de noches durante las cuales se alquila una unidad y el número de huéspedes a los que se alquiló la unidad por noche, así como su país de residencia, de conformidad con el Reglamento (UE) 692/2011. (art. 3.12 del Reglamento [UE] 2024/1028).

Con carácter general, dicho Reglamento, en consonancia con 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*, establece que el alquiler a corto plazo de una unidad, prestado a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o temporal (servicio de alquiler de alojamiento a corto plazo), por medio de una plataforma en línea en el sentido del artículo 3, letra i), del Reglamento (UE) 2022/2065<sup>4</sup>, que permite a los huéspedes celebrar contratos a distancia con los anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos a corto plazo, prevé un procedimiento de registro previo de tales viviendas. Por medio de este procedimiento, que sustituye a las comunicaciones previas o a las declaraciones responsables como procedimientos menos gravosos, los anfitriones o explotadores de tales viviendas deberán facilitar a las autoridades competentes toda la información y documentación relativa a la concreta vivienda de que se trate, al objeto de obtener el número de registro previo que le permita explotar esa concreta unidad alojativa a través de las plataformas en línea tales como Airbnb. No obstante, ya hemos visto que cabe alegar un fin mayor para que puedan establecerse mayores controles hasta llegar a la autorización previa si existe una razón imperiosa de interés general como la falta de vivienda residencial o el aumento significativo de su precio que impida su acceso a buena parte de la población.

<sup>4</sup> Un servicio de alojamiento de datos que, a petición de un destinatario del servicio, almacena y difunde información al público, salvo que esa actividad sea una característica menor y puramente auxiliar de otro servicio o una funcionalidad menor del servicio principal y que no pueda utilizarse sin ese otro servicio por razones objetivas y técnicas, y que la integración de la característica o funcionalidad en el otro servicio no sea un medio para eludir la aplicabilidad del presente Reglamento.

Una vez tramitado el procedimiento pertinente, el anfitrión obtiene un número de registro, esto es, «un identificador único expedido por la autoridad competente que identifica a una unidad en ese Estado miembro» (art. 3.7 del Reglamento [UE] 2024/1028).

Por lo que atañe a los sujetos a los que se aplica, seguimos siempre en esta relación triangular entre el anfitrión que suministra el servicio de alojamiento, el huésped que lo recibe, que ostentará o no la condición de consumidor conforme al derecho europeo si recibe el servicio de un empresario y la plataforma como vehículo a través del cual se realiza la transacción.

Permítannos hacer apenas una breve precisión. De conformidad con este Reglamento se entiende por anfitrión:

La persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración a través de una plataforma en línea de alquiler de corta duración ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o temporal. (art. 3.2 del Reglamento [UE] 2024/1028).

Por huésped, a cualquier persona física que esté alojada en un alojamiento amueblado situado en la Unión que es objeto de la prestación de un servicio de alquiler de alojamientos de corta duración de los considerados como unidad de conformidad con el artículo 3.1 del Reglamento (UE) 2024/1028. Y, por plataforma en línea de alquiler a corto plazo, aquella plataforma en línea en el sentido del artículo 3, letra i), del Reglamento (UE) 2022/2065, que permite a los huéspedes celebrar contratos a distancia con los anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos a corto plazo.

#### 4. ¿Qué podemos entender por sostenibilidad de la vivienda vacacional?

Con carácter general, puede entenderse por sostenibilidad el principio que busca cubrir las necesidades de las generaciones actuales, pero sin comprometer las de las generaciones futuras a satisfacer las suyas, garantizando un equilibrio entre tres pilares: la protección del medioambiente, el desarrollo y bienestar social, y el crecimiento económico de las naciones. Estos tres pilares se han mantenido, pero se han ido adaptando a la realidad actual de conformidad con la Agenda 2030, un plan de acción desarrollado por las Naciones Unidas para conseguir el desarrollo sostenible a nivel global, por el que más de 190 países desarrollaron 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en el marco de lo económico, social y ambiental.

Por lo que atañe a la sostenibilidad ambiental, se centra en la conservación de la biodiversidad, sin que ello afecte al progreso social y económico. Sus planes más ambiciosos son la preservación del agua, la reducción de los residuos, la reutilización de los recursos, la limitación y eliminación del uso de plásticos, el ahorro de energía, promover la movilidad sostenible, apoyar la agricultura regenerativa con cero emisiones de carbono y el uso de las energías renovables, entre otras. Por lo que respecta a la sostenibilidad económica, esta trata la capacidad de administrar los recursos y generar rentabilidad de manera responsable, impulsando un avance económico, así como la generación y distribución de la riqueza sin afectar los recursos naturales. Por último, y por lo que se refiere a la sostenibilidad social, tiene como propósito fortalecer la estabilidad y unión de los grupos sociales. Con este pilar se busca garantizar la calidad de vida, el acceso a

viviendas dignas, a la educación gratuita y a los recursos; a dotar a las comunidades de herramientas, créditos y formación para la autogestión comunitaria; etc.

Pues bien, si atendemos a lo expuesto, cabe destacar que la regulación que pretende realizarse de las viviendas turísticas responde claramente a los principios de sostenibilidad que acaban de enunciarse. Ciertamente, de un lado y como hemos expuesto, se señala que dicha ordenación tenderá a organizar la vivienda vacacional dentro de la oferta alojativa turística con unos estándares que permitan mantener la calidad del producto turístico que se ofrece en Canarias. En consecuencia, la norma prevé unos estándares mínimos que van desde el número de metros cuadrados y número de baños por turista alojado, así como una serie de exigencias relativas a la eficiencia energética establecidas en el artículo 5.1. c y d del ALOSUTV.

De otro lado, se tiende también a que no se consuma suelo residencial para estas viviendas vacacionales, sustentando su eventual limitación por razones de imperiosa necesidad: el acceso a una vivienda digna a precios competitivos por la ciudadanía y evitar detraer un número significativo de viviendas del alquiler residencial, dada la carestía del parque de viviendas públicas. En este punto, parece un tanto contradictorio oponerse a la explotación de la vivienda vacacional en edificios residenciales, pues cabría defenderse que, existiendo ya una vivienda construida si esta se dedicara a la oferta turística, no se consume suelo en el desarrollo de la actividad y ello, en sí mismo, sería un parámetro sostenible. De otro, sin embargo, habrá que argumentar que se detrae dicha vivienda para el uso principal (el residencial), que es aquel para el que no solo está calificado el suelo, sino se habrá dotado el resto de los servicios según el planeamiento.

Ciertamente, si atendemos el uso primario o uso característico de las viviendas según el ALOSUTV, esto es, el carácter residencial de estas, no cabe duda alguna de que tales viviendas han de servir al fin principal que es ofrecerse para vivir habitualmente y no para pasar unos días de ocio, por lo que, se cumple también el principio de sostenibilidad social, ya que se busca garantizar la calidad de vida y el acceso a viviendas dignas por parte de la población residente en las islas. Asimismo, al evitar el incremento incontrolable de los precios de las viviendas en unas islas que por su propio territorio (finito) y orografía son limitados y acotados, se cumple igualmente el principio de sostenibilidad económica. No es baladí por tanto el cambio de denominación.

Por último, también se ha planteado la expulsión de la clase trabajadora de determinadas zonas residenciales que pasan a ofrecerse al turista. Ello provoca, de una parte, que estos trabajadores o bien rechacen puestos de trabajo en las zonas turísticas por no tener vivienda en ellas (típico caso de las islas Baleares, con Ibiza a la cabeza todos los veranos), o bien deban buscar su vivienda a una distancia moderadamente larga, con unos desplazamientos en coche que amplían tiempo en carretera, polución, mayor gasto de energía, normalmente de combustible fósil y, en consecuencia, un notable incremento de emisiones de carbono, reduciendo su tiempo en familia, tiempo de ocio y calidad de vida.

De otra, promueve la especulación inmobiliaria y a la postre, la gentrificación. Muchos son los casos que se conocen en toda España, pero sin lugar a duda, la punta de lanza es hoy Barcelona, pero no se queda atrás ya ninguna zona turística, ni siquiera Canarias. Por tanto, el ALOSUTV sustenta su regulación en una clara distinción del planeamiento urbanístico entre el suelo residencial y el turístico, de tal suerte que el primero se conser-

va y protege dedicándolo exclusivamente al uso habitacional que requiere la ciudadanía, así como se dote obviamente, del resto del equipamiento básico que se precisa para el disfrute de los espacios comunes con el resto de los convecinos. Por su parte, los segundos han de habilitarse igualmente en los espacios dedicados al uso exclusivamente turístico dotado con los servicios que precisan nuestros visitantes. En estos habrían de ubicarse las viviendas turísticas o viviendas vacacionales, normalmente, pues es en los municipios turísticos de nuestras islas donde más se demanda este tipo de servicios, sin perjuicio de que también se contempla en el ALOSUTV la posibilidad de que puedan establecerse en municipios no turísticos e, incluso, se reservan excepciones en relación con las islas menores, con poco desarrollo de planta alojativa hotelera y extrahotelera, pero siempre haciendo compatible los dos grandes intereses en juego<sup>5</sup>.

En cualquier caso, es preciso advertir igualmente que no resultará tampoco sencillo establecer viviendas vacacionales en cualquier complejo en suelo turístico, al menos, mientras siga vigente el principio de unidad de explotación, que impide la explotación directa por su propietario de la unidad alojativa. Ciertamente, conforme al artículo 38.1 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias* (LOTC):

La explotación turística de los establecimientos alojativos, en sus distintas modalidades, deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación; se entiende por unidad de explotación el sometimiento a una única empresa de la actividad de explotación turística alojativa en cada uno de los establecimientos, conjunto unitario de construcciones, edificios o parte homogénea de los mismos, cuyas unidades alojativas habrán de estar destinadas en su totalidad a la actividad turística a la que quedan vinculadas, procediendo la constancia registral de esta vinculación en los casos y términos previstos en la legislación específica sobre la materia. (art. 38.2 LOTC)

Así las cosas, no resultará del todo sencillo organizar este nuevo régimen de vivienda vacacional teniendo presente cuanto se ha expresado, y manteniendo el principio de unidad de explotación como principio básico en el que preservar la calidad del servicio de alojamiento turístico que se presta en Canarias.

## 5. La turismofobia

Hablamos de turismofobia para referirnos a la hostilidad y al rechazo al turismo y al turista. Cabría definirla como aquel sentimiento de rechazo hacia el turismo que se manifiesta en forma de reacción hacia los intereses turísticos y otros actos de protesta y vandalismo (Milano, 2018).

Este rechazo se origina porque el ciudadano tiene la sensación de perder su propio espacio que deja de compartir con sus convecinos para tolerar a miles de ajenos, de turistas, «lo que contribuye a transformar la identidad del territorio y la de los residentes. Esta situación genera malestar y, por tanto, impactos negativos porque se percibe como una colonización, o como un ataque a la vida cotidiana de los residentes» (Soliguer, 2023, p. 56). Y es que, en los últimos años, sobre todo en aquellos espacios no turísticos masificados, con una presión turística intensa, han venido proliferando demandas que reivindican el espacio público como el lugar «del que el nativo ha sido desposeído por

---

<sup>5</sup> Intereses en juego que, tras las manifestaciones del sábado 20 de abril de 2024 en las que la ciudadanía reivindica un modelo turístico menos depredador, más sostenible con una moratoria turística absoluta, pueden resultar difíciles.

la actividad turística como forma económica que mercantiliza la vida y los espacios» (Ralero, 2021, p. 333).

Lo cierto es que con independencia de ese gran rechazo que en ciudades como Palma o Barcelona han generado un auténtico problema, no se sabe muy bien, si directamente por el propio turismo, si es otra forma de rechazo a las políticas públicas en la organización de este turismo o es sencillamente por la priorización del turismo olvidando a la población local, también es cierto que propicia el aumento de la contaminación acústica y la degradación del mobiliario urbano, cierta connivencia entre la propia economía turística con los intereses especulativos del negocio inmobiliario, conlleva la expulsión de los residentes de algunas zonas debido al encarecimiento de los alquileres, el aumento de viviendas vacacionales cuyo impacto supone una pérdida de calidad de vida para los residentes permanentes en el inmueble, la transformación de los rasgos identitarios de los espacios urbanos, la ocupación excesiva de espacios públicos por negocios puestos al servicio del consumo de los turistas o la precarización de las condiciones laborales ligada a la extensión de determinadas prácticas empresariales y estrategias de promoción de los destinos que generan una sensación de hastío en la población residente (Ralero, 2021, p. 334). Pues bien, esto empieza a vivirse en nuestra tierra.

Ahora bien, no es la propia vivienda vacacional la que genera el problema del rechazo al turista, aunque es posible aceptar que aquellas zonas residenciales que comienzan a «invadirse por turistas», a medida que incrementan el número de visitantes, cambian su fisonomía: de un lado, expulsan al residente que, o bien por precio, o bien por calidad de vida, recurre a otros espacios para habitar<sup>6</sup>; y de otro, el comerciante se ve también expulsado porque su empresa dependía de una clientela distinta del visitante que demanda nuevos tipos de negocios.

El rechazo al turismo en muchas ocasiones también viene por el exceso de turistas que llegan de la mano de los grandes turoperadores, que masifican las calles a través de visitas guiadas y que, como mucho, dejan su dinero en las tiendas de *souvenirs* o en los lugares ya concertados previamente con el operador turístico con los que tienen concierto mediante algún tipo de compensación económica, sin que el resto de la ciudadanía ni de los comerciantes perciban beneficios por estas visitas. Un claro ejemplo es el ‘dique de contención contra la turismofobia’ creado en Maspalomas de la mano de empresas como Relaxia, Grumasa o Vivvo. Se trata de una agrupación de empresas que crean un llamado «dique» que rechaza al turista que viene de la mano de los turoperadores que, hasta ahora, han sido buena parte del motor de esta economía<sup>7</sup>.

Con todo, una regulación eficiente y comedida de las viviendas vacacionales permitiría conciliar los intereses de los residentes con los del turista. Básicamente, los intereses a tener una vivienda digna, a un precio aceptable, a una calidad mínima en cuanto a su

6 Más allá, por supuesto, de los típicos casos incívicos que pudieran darse por algunos turistas. Recuérdese el de los turistas que entraron desnudos en un supermercado en el barrio de la Barceloneta. Vid. Noticias en [https://elpais.com/ccaa/2014/08/20/catalunya/1408562737\\_343739.html](https://elpais.com/ccaa/2014/08/20/catalunya/1408562737_343739.html)  
[https://elpais.com/ccaa/2014/08/22/album/1408692986\\_854305.html](https://elpais.com/ccaa/2014/08/22/album/1408692986_854305.html)  
<https://www.libremercado.com/2014-08-27/barceloneta-la-nueva-excusa-de-los-hoteles-para-aca-bar-con-los-apartamentos-turisticos-1276526732/>  
[https://www.lasexta.com/noticias/sociedad/decenas-jovenes-turistas-desnudos-borrachos-hartan-vecinos-barceloneta\\_20140821572609bc6584a81fd883d6ac.html](https://www.lasexta.com/noticias/sociedad/decenas-jovenes-turistas-desnudos-borrachos-hartan-vecinos-barceloneta_20140821572609bc6584a81fd883d6ac.html)

7 Vid. Noticia en <https://maspalomas24h.com/art/6097/el-dique-de-contencion-contra-la-turismofobia-en-maspalomas#ath>

disfrute y al sueño, así como a los espacios públicos y al mobiliario público. Evidentemente, también a los servicios que deben dotarse para cualquier zona residencial.

Por su parte, el turista debe tener siempre un espacio de una calidad también mínimamente establecida, porque la vivienda vacacional como tal, recordemos, no deja de ser un alojamiento que tiene cabida dentro de la tipología extrahotelera. Estos estándares mínimos deben establecerse, a nuestro juicio, porque no se pone en riesgo el negocio privado de un explotador, sino el destino turístico por el que se ha luchado durante mucho tiempo. No caben pues inventos como los que hemos vivido recientemente con el «alquiler romántico en Santa Cruz de Tenerife» que no era otra cosa que dormir en casetas de campaña en la azotea de un edificio<sup>8</sup>. Y puesto que no podemos competir en precio con otros destinos emergentes, sí que podemos y debemos poder seguir compitiendo por servicio y calidad. Es una apuesta que ha hecho el Gobierno de Canarias desde la promulgación de la LOTC y el resto de la normativa turística vigente y que no parece descuidarse a la luz del ALOSUTV.

## 6. Algunos apuntes críticos sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas

El ALOSUTV se presenta como una norma sostenible en tanto en cuanto pretende garantizar una ordenación y planificación ordenada del territorio insular, a la par que un acceso a la vivienda digna del ciudadano y que esta pueda estar ubicada, si así se desea, en municipios cercanos al lugar de trabajo para reducir el tiempo de desplazamiento, disminuyendo así las emisiones nocivas del transporte y mejorando la calidad de vida del ciudadano. Nada de esto es reprochable y desde luego sí que puede afirmarse que responde a una norma sostenible.

Con todo, y desde la perspectiva del derecho privado, y más en concreto el mercantil, es necesario hacer algunos apuntes críticos, que no han de tenerse necesariamente por negativos. El ALOSUTV, contra todo pronóstico, por las declaraciones realizadas por su promotor, ha optado por una declaración responsable previa en la que conste el cumplimiento de las nuevas condiciones que se establecen para la explotación de viviendas turísticas, tanto en cuanto a su ubicación en un inmueble en régimen de propiedad horizontal (al no estar expresamente prohibido en sus estatutos, en el título constitutivo o en un acuerdo posterior oponible frente a terceros, bien como actividad expresa —o si aplicamos las distintas sentencias dictadas por el TS (Tribunal Supremo) como actividad económica—, bien por estar situado en alguna de las plantas expresamente permitidas por la normativa, etc.), su identificación, capacidad máxima, identificación de la persona explotadora, que en dicha vivienda no está expresamente prohibida la explotación de hospedaje por ser, por ejemplo, una vivienda de protección oficial, etc. (art. 7). A ella se acompañarán una suerte de documentos que tratan de salvaguardar

8 Vid. Noticias en [https://www.ondacero.es/emisoras/canarias/noticias/alquilar-tienda-campana-azotea-santa-cruz-tenerife-pasar-noche-cuesta-12-euros\\_2024021965d30029344c980001ad52a9.html](https://www.ondacero.es/emisoras/canarias/noticias/alquilar-tienda-campana-azotea-santa-cruz-tenerife-pasar-noche-cuesta-12-euros_2024021965d30029344c980001ad52a9.html)  
<https://tiempodecanarias.com/noticia/vida-publica/alquilaba-casetas-de-campana-como-alojamiento-en-una-azotea-de-santa-cruz-de-tenerife>  
[https://www.cope.es/emisoras/canarias/santa-cruz-de-tenerife/tenerife/noticias/alquilan-casetas-campana-euros-noche-una-azotea-tenerife-20240219\\_3153065](https://www.cope.es/emisoras/canarias/santa-cruz-de-tenerife/tenerife/noticias/alquilan-casetas-campana-euros-noche-una-azotea-tenerife-20240219_3153065)  
<https://www.eldia.es/santa-cruz-de-tenerife/2024/02/16/ultimo-desproposito-crisis-vivienda-tenerife-98248555.html>  
[https://www.elconfidencial.com/espana/islas-canarias/2024-02-19/tenerife-tiendas-campana-camping-azotea-euros\\_3833540/](https://www.elconfidencial.com/espana/islas-canarias/2024-02-19/tenerife-tiendas-campana-camping-azotea-euros_3833540/)



precisamente el cumplimiento de los antedichos requisitos, de ahí que se exija en el artículo 7.7 del ALOSUTV una memoria de la actividad a desarrollar suscrita por técnico competente. Esta memoria debe acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible, fundamentalmente la relativa a la seguridad, salubridad, técnica de habilidad y accesibilidad. Si la actividad se realiza en una vivienda que está sometida al régimen de propiedad horizontal, se requerirá la certificación registral que acredite que ni el título constitutivo ni los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de dicha comunidad oponible frente a terceros, impide que la vivienda pueda tener un uso distinto a la residencia habitual; asimismo, cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento del uso turístico de hospedaje en viviendas respecto a la vivienda de que se trate.

Advirtamos pues, que el ALOSUTV queda un tanto a caballo entre una declaración responsable previa reforzada o cualificada y una autorización previa a la que no llega. Esto es, no necesita el regulador una autorización previa en tanto en cuanto ya está exigiendo algo más que la mera declaración de cumplimiento de la norma, pues esta declaración que hace el titular de la explotación debe ser probada *a priori* y antes de que se curse la inspección oportuna, en su caso. Ciertamente es que ha de aplaudirse una solución «salomónica» en la que se tiende a dar cumplimiento a la norma con el menor coste público a la par que permitir en el menor plazo posible, pero con un coste mayor para el emprendedor en la puesta en marcha de esta actividad económica. Ahora bien, con cierta certeza jurídica, pues cumpliendo con los requisitos legales no hay opción alguna a impedir que se pueda desarrollar la actividad. No obstante, por un plazo muy limitado, esto es, obteniendo una habilitación de tan solo cinco años renovables (art. 7.15 del ALOSUTV) siempre que se sigan cumpliendo las condiciones establecidas en la norma y no haya declaración de zona tensionada en la localidad en la que se ubique la vivienda turística. Plazo criticable por insuficiente.

Otra cuestión que debe poder valorarse de forma general y no atendiendo exclusivamente al interés particular de quienes explotan esta modalidad alojativa es la relativa a los metros cuadrados con los que debe contar la vivienda turística atendiendo al número de turistas que recibe, el número de baños, así como el resto de las exigencias relativas a la eficiencia energética establecidas en el artículo 5.1. c y d del ALOSUTV.

Ciertamente, si partimos de dos principios básicos en derecho: el principio de libertad de empresa reconocido en el artículo 38 de la Constitución española, y el derecho a la propiedad privada, igualmente defendido como uno de nuestros valores constitucionales en el artículo 33.1 de la carta magna, y consideramos, además, que el titular de la vivienda puede «hacer con ella lo que quiera», de suerte que si decide desarrollar una actividad económica, esta no puede estar mediatizada ni intervenida por los poderes públicos, la exigencia del artículo 5 del ALOSUTV parece contradecir tales principios constitucionales. Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que el Tribunal Constitucional ya se ha pronunciado sobre los límites del principio de libertad de empresa y del fin social de la propiedad, permitiendo que ambos derechos personales o privados deban quedar condicionados al interés general. De hecho, la propia Constitución reconoce la existencia de diversos principios que legitiman la intervención estatal. Lo único que exige es que las medidas que puedan establecer los poderes públicos y que limiten tales derechos han de moverse entre dos garantías: la reserva de ley y la que resulte de mantener

el contenido esencial del derecho y libertad que se coarta (STC núm. 37/1981, de 16 de noviembre [RTC1981\37] F.2 y STC. Núm. 109/2003, de 5 de junio [RTC1003\109] F.15.).

Ahora bien, no cabe perder de vista que la ordenación de las viviendas vacacionales —más allá de que se hace, tal y como se declara en su exposición de motivos, por razones de sostenibilidad, de calidad del turismo y para tratar de compatibilizar el acceso a la vivienda digna y asequible para el ciudadano que reside en las islas— debe hacerse también para preservar y convivir con el modelo turístico-económico que sustenta esta comunidad autónoma, por lo que, de un lado, ha de ordenarse de forma que compita en el mercado de manera leal y, de otra, preserve la calidad de un destino.

En este punto, es preciso recordar que el TSJC (Tribunal Superior de Justicia de Canarias), en su sentencia de 21 de abril de 2017, se pronunció ya sobre la actual dotación y equipamiento de las viviendas vacacionales contenido en el artículo 10 del RVV, entendiéndose que «no puede apreciarse que la exigencia de un estándar mínimo de calidad a un producto que debe ser calificado como turístico coarte la libertad de empresa». Así las cosas, no cabe criticar que el legislador, que es el que debe velar por el interés general, establezca para el explotador de viviendas turísticas requisitos más o menos similares a los demás tipos de alojamientos extrahoteleros con los que compite en el mercado, máxime cuando el artículo 6 del ALOSUTV ya las reconoce como una de las actividades clasificadas objeto de aplicación de la LOTC. Recuérdese que se entiende por actividades clasificadas «aquellas que sean susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del suelo donde se asienten» (art. 2.1. *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*). Sí que habría un agravio comparativo cuando se requiera a tales explotadores unas exigencias superiores al empresario extrahotelero.

Por lo que atañe al régimen transitorio de las actuales viviendas vacacionales habilitadas conforme al actual RVV dispondrán de un plazo de cinco años para adaptarse a los nuevos requerimientos exigidos por el borrador relativos a la sostenibilidad, tales como eficiencia energética, tomas de corriente homologadas para vehículos libres de emisiones o que exista un punto de recarga de acceso público en un radio de 500 metros de la vivienda, acceso rodado a la vivienda, salvo en estos dos últimos casos, salvo que en estos dos últimos casos sea medioambientalmente imposible, y cumplir con la normativa de accesibilidad. Una vez expirado el plazo de estos cinco años, dispondrán de un plazo de tres meses para presentar ante el cabildo insular correspondiente la declaración responsable en la que se exprese el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos mencionados, acompañada de la certificación registral que acredite que no existe oposición alguna por los estatutos, por el título constitutivo o por acuerdo posterior a la explotación de vivienda vacacional, si esta se explota en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Esta solicitud genera la ampliación automática de los efectos de la declaración responsable presentada al amparo del RVV, que extinguirá sus efectos, transcurridos un total de 10 años.

El régimen transitorio se configura con carácter de indemnización para todos los afectados, para el caso de que no pueda continuarse con la explotación de la vivienda vacacional por no poder adaptarse al nuevo régimen. Ciertamente, desde la perspectiva del

propietario de una vivienda vacacional puede entenderse como pírrico el plazo o como desmedida la adaptación y, en su defecto, este plazo insuficiente para sacar rédito de una inversión realizada con un horizonte mayor. Ahora bien, o se plantea el proponente algún plazo mayor si este resultara insuficiente o tendríamos que hablar de socializar deudas, esto es, que el gasto público afronte las indemnizaciones que habrían de paliar el lucro cesante de los afectados.

Por último, lo que resulta más difícil de cohonestar desde la perspectiva de la competencia es el tratamiento desigual que han tenido los denominados «edificios de tipología residencial de vivienda colectiva», porque desde el momento en que comenzó a desarrollarse la actividad, esta se ha realizado en una situación de clara competencia desleal con el resto de los complejos extrahoteleros. A estos últimos, tanto en cuanto a su construcción, requerimientos en infraestructuras, seguridad, salubridad, etc., se les ha exigido una serie de requerimientos que, en su momento no le fueron demandados a quienes edificaron aquellos otros con fines, en principio, residenciales. Asimismo, a la hora de la apertura del establecimiento y su explotación en el mercado, las demandas han sido siempre más rigurosas que las exigencias mínimas de habitabilidad para las viviendas con carácter residencial en un edificio en régimen de propiedad horizontal. Además, en el momento de su explotación, los primeros se someten al principio de unidad de explotación, principio que no es exigible al propietario de una vivienda vacacional en un edificio con carácter residencial.

Así las cosas, desde la perspectiva del derecho a la competencia, puede parecer insuficiente la previsión de que estas puedan sustituir el uso residencial previsto habilitando su uso turístico exclusivo a una modalidad hotelera o extrahotelera con un mínimo de cuatro estrellas. ¿Qué ocurre si no se acogen a esta opción?

La norma prevé que deban adaptarse a los nuevos requerimientos, pero no prevé la prohibición de que puedan retrotraer su carácter residencial primario, pudiendo generar en el futuro el indeseable clima que hoy se vive en algunos edificios de los municipios turísticos de nuestras islas, de la difícil convivencia entre el viajero y el residente.

## 7. Conclusiones

Ha de ponerse en valor un cambio significativo en la regulación de las viviendas turísticas que es algo más que una declaración de intenciones y que viene determinado ya por la denominación de la norma, que pasa de ser «de viviendas vacacionales» (*Decreto 113/2015 de 22 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias*) a denominarse «de uso turístico de la vivienda», lo que determina el uso primario de la vivienda como residencial y solo el uso secundario como actividad económica si estuviera contemplada. ¿Por qué es tan relevante? Porque el legislador desde el título de la norma afirma su apuesta incontestable por uno de los derechos básicos del ser humano: la vivienda; y lo hace en una norma turística, mientras regula y ordena el uso turístico de esa vivienda, compatibilizándola con el resto de los usos que puede tener cualquier residencia.

Ello nos permite afirmar la clara apuesta por la sostenibilidad del ALOSUTV, incluso antes de que surgiera por parte de la ciudadanía el movimiento del 20 de abril de 2024 demandando en Canarias un modelo turístico menos depredador, y que exige una paralización absoluta de las viviendas vacacionales.

Con el ALOSUTV se trata de compaginar los intereses de los residentes canarios a tener su espacio, su hogar, a tener acceso a una vivienda a un precio que puedan pagar y en zonas cercanas a sus lugares de trabajo, sin que la conversión del uso turístico de la vivienda ponga en riesgo alquileres, convivencia, y los lugares que ya no se aprecian como propios: la tan temida gentrificación y, en consecuencia, el hartazgo de la población local y la turismofobia.

A ello sí puede dar solución una buena regulación y, en nuestra opinión, a ello responde la ALOSUTV.

## Referencias bibliográficas

González Cabrera, I. (2020). *El alojamiento colaborativo o el nuevo hospedaje low cost*. Dykinson.

González Cabrera, I. y Fonticiella Hernández, B. (2018). La doble condición del turista que utiliza las viviendas vacacionales en Canarias. *Diario La Ley*, (9261), 1-8.

Milano, C. (2018). *Overtourism*, malestar social y turismofobia. Un debate controvertido. *PASOS, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(3), 551-564.

<https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.041>

Ralero Rojas, I. (2021). De la turismofobia al turismo sostenible en Toledo. *Antropología Experimental*, (22), 331-345.

<https://dx.doi.org/10.17561/rae.v21.5796>

Soliguer Guix, A. (2023). Turismofobia en Barcelona (2008-2019): exploración del asedio mediático y la protesta turística. *Estudios Turísticos*, (226), 53-76.

<https://doi.org/10.61520/et.2262023.1217>