



UNIVERSIDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Facultad de Economía, Empresa y Turismo



Grado en Turismo

LA CONFLICTIVIDAD ACTUAL EN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: DERECHO DE PROPIEDAD *VERSUS* LIMITACIONES DE USO TURÍSTICO Y UNIDAD DE EXPLOTACIÓN

Trabajo Fin de Título presentado por

Jesús Aday Velasco Medina

DNI: 44746990F

Fdo: Jesús Aday Velasco Medina

Las Palmas de Gran Canaria, a 5 julio de 2016

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	5
2.	LA OFERTA ALOJATIVA EN CANARIAS. CONCEPTOS.	6
3.	EL DERECHO DE PROPIEDAD	8
3.1.	Concepto.....	8
3.2.	Contenido y Derechos que otorga la propiedad	8
4.	LOS LÍMITES A LA PROPIEDAD DE LA OFERTA ALOJATIVA EN EL ÁMBITO TURÍSTICO DE CANARIAS	9
4.1.	El Principio de Unidad de Explotación.....	9
4.2.	El Deber de atenerse al uso turístico	13
4.3.	Los complejos en Régimen de Condominio	15
4.4.	Las Viviendas Vacacionales.....	19
5.	LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA EL PROYECTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....	23
6.	CONCLUSIONES.....	26
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	29
8.	FUENTES	31

1. INTRODUCCIÓN

Hace escasamente un año, se pone en exposición pública el Proyecto de Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (en adelante PGOS), el cual se encuentra en una primera fase de aprobación inicial. El contenido de dicha Propuesta de plan ha generado un enorme descontento y una gran incertidumbre entre los propietarios de unidades alojativas de este municipio. La razón del mismo radica en que, en la actualidad conviven en determinados complejos supuestamente “de uso turístico”, pues esa fue su primera licencia, el uso turístico de algunas de las unidades alojativas del complejo y el uso residencial de parte de ellas. Todo ello debido a que previamente no ha habido ninguna prohibición para comprar una unidad alojativa, pues éstas comenzaron a venderse cuando el turismo que recibía Gran Canaria no era lo suficientemente abundante como para llenar las plazas alojativas de todos los establecimientos turísticos de la isla, así como utilizarlas como residencia habitual u ocasional (segunda residencia). Se amplifica el citado problema porque, además de los conflictos de convivencia entre los propietarios con distintos intereses, que a veces hacen muy difícil la explotación turística, se pretende, a día de hoy y con la Propuesta de Plan, limitar el derecho de uso y disfrute personal a los propietarios, pues ni podrán mantenerlas como residencias ni tampoco alquilarlas por sí mismo, obligándoles a tener que ceder su propiedad a un gestor que la explote. Esta pretensión, considerada como abusiva por los titulares de las citadas unidades alojativas (fundamentalmente apartamentos), se produce en un momento histórico en el que los diferentes conflictos internacionales provocados en regiones como Egipto, Túnez, etc., han hecho que Canarias absorba una mayor demanda de turistas que temen viajar a los citados destinos prefiriendo nuestras islas al considerarlas un destino más seguro. Con la dicha Propuesta del Plan, se pretende, como ya hemos dicho, forzar a los titulares de los complejos a elegir entre el carácter turístico o residencial del mismo, de tal manera que en aquellos complejos en la que la mayoría de los propietarios opten por este último, los titulares de apartamentos que no compartan la opinión no podrán explotar turísticamente estos apartamentos. También es cierto que tampoco

podrán hacerlo directamente los titulares de las unidades alojativas en aquellos complejos que opten por seguir manteniéndolos en la explotación turística pues, como veremos y ya anticipamos, estarán obligados a ceder la posesión de su propiedad para la explotación mercantil de la misma a quien se haga con la mayoría de ellas

El presente trabajo tiene su razón de ser en la necesidad de poder ofrecer alguna solución a este problema o, en caso contrario, tratar de plantear otras opciones que lo aminoren analizando las diferentes leyes vigentes como la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (en lo sucesivo LOTC), norma ésta que incorporó el principio de unidad de explotación turística o la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias (en adelante LRMTTC), que, como complemento al anterior, incorpora el deber de atenerse al uso turístico y del cual hablaremos más adelante, así como profundizando en los diferentes principios civiles que se relacionan para poder sacar conclusiones debidamente fundamentadas.

Por tanto, los objetivos que nos proponemos son, de una parte, detectar cuáles son aquellos problemas que tienen los propietarios de apartamentos turísticos tanto en cuanto a su uso con carácter residencial, como, respecto a su posible explotación; y de otra, ofrecer soluciones viables, desde el punto de vista legal, a los titulares de los apartamentos situados en San Bartolomé de Tirajana y que resulten afectados por las disposiciones del nuevo PGOS, de forma que puedan aminorarse los efectos negativos del mismo, si prospera

Cabe destacar que el trabajo seguirá la estructura propia de un trabajo jurídico, con las limitaciones propias que me impone el ser yo un alumno del Grado en Turismo y que la finalidad e interés de este estudio sea exclusivamente académico.

2. LA OFERTA ALOJATIVA EN CANARIAS. CONCEPTOS.

Antes de continuar centrando el trabajo en los aspectos relativos al Derecho de Propiedad, y los límites legales que operan en el sector del alojamiento

turístico, es preciso hacer una brevísima referencia a cuál es la oferta alojativa en nuestra Comunidad Autónoma.

A los efectos que nos interesa, la oferta alojativa de carácter turístico reconocida en nuestra comunidad autónoma, se prevé en la LOTC, y distingue dos tipos de establecimientos turísticos: los establecimientos hoteleros, compuesto por Hoteles, Hoteles Urbanos, Hoteles Rurales y Hoteles Emblemáticos, y, los extrahoteleros, que no son otros que Apartamentos, Villas, Casas Rurales, Casas Emblemáticas y Viviendas Vacacionales.

Dentro de los establecimientos hoteleros, destaca por su importancia el hotel, entendido como aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación (art. 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, en adelante RATA).

Respecto a los segundos es necesario que hagamos referencia a los apartamentos y las viviendas vacacionales. Entendemos por apartamento el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos (art. 2 del RATA).

Por su parte, serán viviendas vacacionales, las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio (art. 2 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, en lo sucesivo RVV).

3. EL DERECHO DE PROPIEDAD

3.1. Concepto

Según la definición proporcionada por el artículo 348 del Código Civil de 1889, (C.C. en adelante), “[l]a propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.

Deberíamos destacar que según el artículo 349 del C.C., “[n]adie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización. Si no procediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado”, y como bien ratifica el artículo 33.3. de la Constitución Española de 1978, (C.E. en lo sucesivo), “[n]adie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”.

3.2. Contenido y Derechos que otorga la propiedad

En consonancia con el sub-apartado anterior, la propiedad privada significa, ante todo, que el propietario tiene facultad de excluir a cualesquiera otras personas del uso y utilización de cuanto le pertenece, así como contar con las garantías suficientes de que, salvo que se den los presupuestos de la expropiación forzosa, no será privado de sus bienes (Lasarte, 2005, p.53).

En este sentido, otra de las facultades que tiene un propietario cuando adquiere un bien, como bien define el artículo 348 del C.C., es el de gozar y disfrutar de la cosa en cuestión. Por tanto, aquel que adquiere algo, es el único legitimado para usarlo, utilizarlo, modificarlo e incluso consumirlo, puesto que le pertenece, a no ser que el propietario disponga otra cosa, con lo que habría que hablar de otro derecho que otorga la propiedad como es el de *la facultad de disposición* (Lasarte, 2005, p.55). Lo coherente y a modo de ejemplo es que si una persona compra una batidora, una caja de fresas y leche, lo hace porque

pretende consumir, en este caso, la leche y las fresas, así como sacarle un rendimiento, amortizar y utilizar la batidora que ha comprado. Lo mismo sucede con el problema que se suscita actualmente en San Bartolomé de Tirajana, ya que los propietarios de apartamentos localizados en suelo de uso turístico, los adquirieron cuando no existía una regulación que prohibiera la compra de esos apartamentos para uso residencial ni aquella que les obliga a cederlos en explotación, pues como es lógico dichas propiedades se adquirieron, al menos una gran parte de ellas, para poder gozarlas y disfrutarlas, ya fuera como segunda residencia o como residencia permanente.

De acuerdo a lo anterior, la facultad de goce y disfrute de un apartamento turístico, por ejemplo, permite a su poseedor no sólo a usarlo y disfrutarlo cuando quiera, no viéndose obligado el poseedor a cederlo a terceros para su explotación, sino que también le permite, de acuerdo a su conveniencia, transmitir los poderes de goce a otras personas, mediante un contrato de arrendamiento del bien en cuestión. De la misma manera y según apunta el artículo 353 del C.C., “[l]a propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora, natural o artificialmente”.

4. LOS LÍMITES A LA PROPIEDAD DE LA OFERTA ALOJATIVA EN EL ÁMBITO TURÍSTICO DE CANARIAS

4.1. El Principio de Unidad de Explotación

Siguiendo con la línea de investigación adoptada hasta ahora, es conveniente que hablemos sobre el Principio de Unidad de Explotación que se contempla en la LOTC y que expone en su artículo 38.1. que “[l]a explotación turística de los establecimientos alojativos, en sus distintas modalidades, deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación” y ello porque dicho principio viene a ser una limitación al ejercicio del derecho de propiedad de los establecimientos alojativos, como veremos más adelante.

Conforme al artículo 38.2. de la LOTC “[s]e 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”.

La razón de ser del mismo venía dada porque desde el año 1975, los empresarios de establecimientos turísticos se dedicaron a vender unidades alojativas a particulares, los cuáles las usaban para su uso y disfrute personal, en definitiva, para darles un uso residencial, al menos como segundas residencias en los periodos de vacaciones, que en nuestras islas iban desde junio hasta septiembre coincidiendo con las vacaciones escolares. Así, y a modo de ejemplo, cabe señalar que era bastante habitual que algunas familias canarias pasaran sus vacaciones en el sur de las islas (en Playa del inglés en nuestro trabajo). En esos años, era habitual que trasladaran “de hecho” su residencia durante el periodo vacacional al apartamento de su propiedad, de modo que los niños sin clases pudieran disfrutar de playa y piscina, la mamá, normalmente un ama de casa, mantenía las mismas obligaciones aunque con cierto relax y el padre se traslada desde Playa del inglés a su trabajo, en los meses en los que no estuviera de vacaciones. En definitiva su apartamento venía a ser su residencia durante ese periodo de tiempo. Por tanto, con el reconocimiento del principio de unidad de explotación se seguía reconociendo la posibilidad de mantener estas prácticas, pero imponiendo que en los meses libres de ocupación, en los que normalmente, el propietario arrendaba ese apartamento por su cuenta, lo hiciera a través de un explotador. Reconducía así, aquellos comportamientos personales (la explotación privada del apartamento) a la consabida explotación mercantil a través de la unidad de explotación.

El principio de unidad de explotación pues nació en el año 1995 exigiendo que todas las unidades alojativas del complejo fueran explotadas por un único empresario, pero con el tiempo se advirtió que no se cumplía. Por esta causa, en su reforma del año 1999 la propia Ley admitió la posibilidad de que en estos casos esos apartamentos fueran explotados por los propios titulares en régimen

de comunidad de propietarios. El problema que esto genera es que dado el hecho de que una buena parte de las unidades alojativas que se encuentran disponibles para el disfrute del turista no son explotadas por empresarios, sino por sus propios titulares, no puede aplicárseles a tales propietarios el Estatuto del empresario por no dedicarse en nombre propio al ejercicio habitual de una actividad mercantil, y por la misma razón tampoco se le puede aplicar el Estatuto del consumidor a aquellos turistas que disfruten de esas unidades alojativas. Esto es así porque según se establece tanto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, como en el artículo 2 de la Ley 3/2003, de 12 de febrero, por la que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad autónoma de Canarias se requiere a la figura del usuario o consumidor ser el destinatario final del producto o servicio que se le oferta, pero siempre y cuando quien se lo suministre tenga la condición de empresario o particular. Por tanto, ante la necesidad de unificar criterios de gestión y explotación en aquellos establecimientos, complejos o edificios en los que se explotara parcialmente un número de unidades alojativas en régimen mercantil, y otras se reservaran para el disfrute de sus propietarios (que podían o no gestionarlas por sí mismos), el legislador impuso el Principio de Unidad de Explotación (González Cabrera, 2005, p.27-28).

Ello implica que a partir de la entrada en vigor de esta norma, los adquirentes de las distintas unidades alojativas de carácter turístico en nuestra Comunidad Autónoma, debían conocer que las mismas estarían dedicadas únicamente al uso turístico y además, hacerlo a través de un único explotador (el empresario extrahotelero), impidiendo que se convirtieran en viviendas habituales, pero no imposibilitaban el uso residencial turístico al que aludí en el ejemplo anterior (es decir a que se usen como segundas residencias o residencias vacacionales). Eso sí, obligaba a que el propietario del apartamento lo cediera a la empresa extrahotelera si deseaba explotarlo o arrendarlo en los meses que no se ocupaba.

De cualquier modo, este principio tenía y sigue teniendo el objetivo de beneficiar a los turistas como consumidores y a la propia actividad para que resultara reglada, sin embargo, deben tenerse en cuenta sus durezas, pues de un lado se obliga al propietario a permitir la explotación de su unidad alojativa mediante acuerdos mayoritarios y, de otro, se condiciona su libertad de empresa al tener que ceder sus unidades alojativas a la empresa que resultará habilitada para explotar la mayoría de las unidades de alojamiento (González Cabrera, 2005, p.28).

Por consiguiente, para que este principio se cumpla con el objetivo por el que fue creado, el artículo 39.1. de la LOTC expone que, “[l]as empresas que lleven a cabo la explotación turística referida en el artículo anterior podrán adoptar cualquiera de las formas y modalidades propias de una actividad empresarial, debiendo ostentar con carácter previo a su ejercicio, título habilitante expedido por los propietarios, salvo en el supuesto que sean éstos quienes lleven a cabo directamente la explotación, mediante cualquiera de los medios organizativos antes referidos, entre los que se entiende incluido la comunidad de propietarios”.

Pues bien, pese a los cambios en la norma y a que ésta insiste en mantener el principio de unidad de explotación que obliga a que sea una sola persona (empresario o comunidad de propietarios) la que desarrolle la actividad mercantil, podemos afirmar que en San Bartolomé de Tirajana (así como también en otras zonas turísticas de las islas) existen una serie de complejos turísticos que no están explotados por una única empresa. Algunos de ellos siguen participando en el mercado turístico, aunque incumpliendo el citado principio de unidad de explotación por cuanto algunos o todos los apartamentos están siendo explotados por sus propietarios sin someterse a la exigencia legal. En cambio, en otros, la situación es más compleja porque en ellos conviven algunos apartamentos que ya se usan como residencias de sus propietarios y otros que siguen estando en explotación aunque sin cumplir tampoco el citado principio. Supuestamente a todos estos pretende el PGOS dar solución.

4.2. El Deber de atenerse al uso turístico

Otro de los elementos a tener en cuenta en este trabajo es el que presenta el artículo 23 de la LRMTTC que es el Deber de Atenerse al Uso Turístico y que explica que *“[e]s deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32”*. Asimismo, añade en su segundo párrafo que *“[l]os titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en el apartado anterior. Dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal, o bien mediante certificación municipal o cédula urbanística en los casos de edificaciones ya construidas, de conformidad con lo establecido en la normativa registral.”*

En este sentido y volviendo al tema que nos ocupa, debemos repetirnos una vez más en cuanto a que no existía una regulación que prohibiera la compra de unidades alojativas dentro de un complejo turístico, presuntamente dedicado al “uso turístico” y que el problema actual que presenta para los titulares de esas propiedades, que las usan como residencia permanente u ocasional, es que el deber de atenerse al uso turístico reconocido en el artículo 23 de la LRMTTC les obliga a prescindir del uso residencial del mismo porque esos establecimientos deben dedicarse única y exclusivamente a darle uso turístico a las unidades alojativas. Bien es cierto, como veremos a continuación que sólo y exclusivamente a aquéllos complejos que se constituyan a partir de la entrada en vigor de la norma o que se renueven conforme a ella.

Ciertamente, la LRMTC no se aplica con carácter retroactivo por lo que no da, de entrada, respuesta a los complejos que se crearon antes de la entrada de la Ley, pero tampoco le genera más problemas, esto es, aunque la norma ahora prohíba el carácter residencial de los complejos turístico, aquellos que se estaban utilizando como residencias permanentes o secundarias de su titular, no quedan afectados por la norma, salvo que se acogieran a ella a efectos de rehabilitación. Ahora bien, pese a ello la norma sí que ofrece una vía u oportunidad, para sacar todo un complejo del mercado turístico, cumpliendo los requisitos del artículo 24 de la LRMTC.

En efecto, el artículo 24 de la LRMTC permite que se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico y cambiar, por tanto, el uso efectivo del establecimiento en los casos siguientes: *“[t]ras la tramitación del procedimiento que reglamentariamente se establezca y, en todo caso, con audiencia a los interesados, se podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento, y la sujeción del inmueble al régimen de sustitución, en los términos señalados en esta ley, en los siguientes casos: a) Cuando se haya producido un cambio de uso no autorizado o cuando no permanezcan en explotación turística más del 50% de las unidades, en aquellos establecimientos a los que les sea de aplicación la disposición transitoria de la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. b) Cuando el titular o titulares de un establecimiento turístico o unidades alojativas, integrados en el mismo, cese de hecho en la actividad y este hecho, que conlleve una situación de abandono, se mantenga durante más un año sin que se hayan iniciado los trámites para la renovación del establecimiento o parte del mismo afectada, o su transformación en un equipamiento turístico complementario si el planeamiento lo admitiera”*.

Salir de la explotación y, por tanto, que se reconozca el uso no turístico de aquellos complejos que se han residencializado en la actualidad (o que puedan residencializarse en el futuro), puede ser una alternativa para los actuales propietarios de tales complejos. No ha de olvidarse que éstos no son los únicos responsables del cambio de uso de tales complejos, lo son también, los antiguos

titulares de los mismos, en muchos casos empresarios extrahoteleros que ante las vicisitudes del mercado, fueron vendiendo al menor esas propiedades (en vez de hacerlo en su conjunto a otro empresario), sin asegurar el uso turístico que pudieren hacer sus nuevos compradores.

Es verdad que tales compradores debieron continuar explotando esas unidades alojativas y debieron hacerlo, al menos después del año 1995, a través de un único gestor pues así lo impone el principio de unidad de explotación. El que los antiguos propietarios no les informaran sobre este particular no es excusa para el incumplimiento del citado principio pues como bien señala el artículo 6.1. del Código Civil “[l]a ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento. El error de derecho producirá únicamente aquellos efectos que las leyes determinen”. Ante esta realidad lo que habrá que ofrecer es una alternativa a tales propietarios para que puedan disfrutar de su propiedad, aún con las limitaciones que las normas les imponen.

4.3. Los complejos en Régimen de Condominio

Otro aspecto que se debe mencionar y que actúa como límite para la total disponibilidad de una unidad alojativa por su propietario y, en consecuencia, su libre uso y disfrute, es el Régimen de Condominio de un establecimiento hotelero o extrahotelero, también conocido por Condohotel. La LRMTTC define este concepto y sus requisitos en el artículo 30 exponiendo que “1. Son hoteles en régimen de condominio aquellos cuya titularidad dominical se encuentra dividida en diferentes unidades registrales o en participaciones indivisas sobre una finca, si bien la explotación unificada del inmueble se lleva a cabo mediante su cesión a una empresa de gestión para que ésta desarrolle la actividad turística en los términos previstos en este artículo. 2. Los hoteles en régimen de condominio deben cumplir los siguientes requisitos: a) Que las autorizaciones administrativas previas de las plazas de alojamiento promovidas bajo esta modalidad, sean otorgadas en virtud de lo previstos en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 4 de la presente ley, o que la reconversión a esta modalidad de cualquier establecimiento de alojamiento

existente, venga precedida de la citada renovación o rehabilitación. b) Los adquirentes de unidades de alojamiento o de participaciones indivisas se comprometerán a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato, por un plazo no inferior a diez años. A tales efectos, los copropietarios podrán constituir una sociedad mercantil con personalidad jurídica independiente de la que ostenta la titularidad dominical, en su caso, con objeto de que gestione la explotación del hotel, pudiendo ésta cederlo a su vez a terceros, si así se pacta, subrogándose a las obligaciones sobre la gestión de la empresa cedente. c) En ningún caso podrá darse uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin. A estos efectos se presume que existe uso residencial cuando en el contrato a que se refiere el apartado anterior se otorgue una reserva de uso a los copropietarios por un periodo superior a seis meses al año, o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado. d) Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y usuarios, los promotores de inmuebles turísticos para su explotación como hoteles en régimen de condominio, deberán facilitar previamente al otorgamiento de la escritura de compraventa de las unidades de alojamiento o las participaciones indivisas, un documento informativo en el que se consignará la afectación del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que deban establecerse en la escritura para que se adquiera la condición de copropietario, conforme se establezca reglamentariamente. e) Antes de iniciar la comercialización de un hotel en régimen de condominio mediante la transmisión de unidades de alojamiento o participaciones indivisas, se procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de la finca o fincas afectadas: A) La afectación al uso turístico que recae sobre la unidad de alojamiento, y que este uso no podrá ser alterado salvo por decisión unánime de los (co)propietarios, y siempre y cuando el planeamiento lo permita. B) Las condiciones de cesión de uso a la empresa gestora. 3. El Gobierno, a propuesta del departamento autonómico competente

en materia de turismo, podrá regular los incentivos que se consideren aptos para promover esta modalidad empresarial.”

Lo que el anterior artículo aclara, de una manera más técnica, es que cuando nos referimos a Condohotel, de un lado, hablamos de una nueva figura vinculada a un establecimiento hotelero que nace cuando las distintas habitaciones del hotel se promueven y venden a una pluralidad de propietarios con el propósito de que éstos las cedan en explotación a un empresario, de modo que sea éste quien explote el establecimiento en su conjunto; y, de otro, nos referimos al contrato que surge de la relación anterior, en virtud del cual una serie de inversores adquieren las distintas habitaciones del establecimiento hotelero, simultáneamente las ceden para su explotación por un empresario hotelero a cambio de precio, reservándose para sí el disfrute de la habitación y los servicios vinculados a la explotación durante una determinada temporada cada año (Cabrera González, 2013, p.12).

Así, a efectos de este artículo, aquellas personas que adquirieron una propiedad dentro de un complejo que se encuentre en Régimen de Condominio, tiene la opción de poder reservarse unos meses para su uso y disfrute personal (siempre y cuando no supere los 6 meses porque si no se consideraría un uso residencial de la propiedad destinada a uso turístico), pero con la condición de que el resto del tiempo está obligado a cedérselo a un gestor turístico para su explotación. Esto no deja de ser lo que han hecho de forma regular muchos de los propietarios de apartamentos que utilizaban los mismos para sí o su familia durante los meses de verano y lo cedían a un explotador durante el resto del tiempo (como vimos en el ejemplo expuesto anteriormente). Pues bien, para que esa acción coincida con el régimen de condominio o condohotel, además, debe afectar a todo el complejo. Para que eso sea posible se debe tener un acuerdo total de los propietarios de las unidades alojativas porque éstos deben cedérselos a una misma persona, al empresario hotelero encargado de gestionarlas en los meses en que los propietarios no las ocupen. Se basa este régimen en la compatibilidad del uso residencial que se hace de los apartamentos por sus propietarios y la explotación de éstos de forma empresarial.

Por otra parte, hay autores que consideran que esta concepción del uso residencial debe cuestionarse en cuanto a la compatibilidad del principio de unidad de explotación y la figura del condohotel (Munar, 2010, pp. 326 - 327). En su opinión resulta complicado conjugar el uso residencial que, a su juicio, parece predicarse de los días en que el propietario emplea la habitación para sí y el principio de unidad de explotación que subyace de la necesaria explotación turística por el empresario hotelero. También parece defenderse tal carácter residencial por algunas empresas explotadoras de establecimientos bajo el régimen de condohotel, al considerar el uso de la habitación o el apartamento del propietario inversor como su segunda residencia (Horno, 2007).

El uso residencial o no de los apartamentos en régimen de condohotel no es el único problema que genera la regulación que hace la LRMTC de esta figura, quizás la que más llama la atención y que, hay que criticar es la utilización del término “condominio” referida a una modalidad de explotación hotelera y al contrato en la que se sustenta por varias razones. La primera y fundamental es que resulta una copia del término utilizado en otros ordenamientos jurídicos, la mayoría de corte anglosajón que nada tienen que ver con nuestro Derecho. La segunda es el alejamiento del concepto ampliamente establecido en el tráfico económico “condohotel”. La tercera, porque la elección de la primera fórmula en detrimento de la segunda concepción podría inducir a confundir esta figura y sobre todo el contrato que la sustenta, en instituciones de naturaleza civil y no mercantil (Cabrera González, 2013, p.10).

A parte de los problemas ya nombrados, existen algunos muy comunes que son los que tienen los propietarios con la explotadora ya fuera por los diferentes intereses que existen entre ambos, como hemos dicho antes, ya fuera por la mala gestión y/o exigencias por parte de dicha explotadora. Bien, una solución o mejora de la gestión del complejo podría haber siempre que los propietarios de un complejo con un porcentaje igual o superior al 51% puedan crear una sociedad mercantil y así sustituir la labor de la explotadora habilitada en ese momento. Ahora bien, para explotar el complejo en su totalidad habrán de hacerse con la posesión del resto de las unidades alojativas, que no podrán continuar explotándose por quien no ostente ese porcentaje pues conforme al

artículo 39.3, la explotadora debe ostentar los títulos habilitantes que le permitan disponer de los apartamentos. Pues bien, aquél que se haga con ese porcentaje elimina, de hecho, la posibilidad de que quien no disponga de al menos más de la mitad del complejo no podrá explotarlo ni tampoco explotar por sí los apartamentos de que disponga. Sin que expresamente lo diga la norma este principio, recuérdese que obliga a la explotación por una sola persona, forzará la cesión del 49% restante a quien controle el máximo de apartamentos.

Por lo que se ha expuesto, está claro que el régimen de condominio o condohotel puede ser una solución pero sólo y exclusivamente para aquellos complejos que quieren seguir siendo explotados por un gestor o profesional, eso sí, permitiendo a los propietarios de los apartamentos seguir disfrutando de los mismos, determinado tiempo cada año.

4.4. Las Viviendas Vacacionales

Según el artículo 3 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 (en adelante RVV), una vivienda vacacional es *“la vivienda que, amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de precio”*. Esto es que todas las viviendas, independientemente de donde se encuentren, son potencialmente explotables por sus dueños en diferentes canales de venta para poder ampliar la oferta alojativa de los municipios. No obstante, este mismo RVV, en su artículo 3.2, elimina esta posibilidad, al prohibir expresamente que aquellas que están situadas en los municipios turísticos puedan alquilarse como viviendas vacacionales. Este precepto ha sido denunciado y criticado por la Asociación Canaria de Alquiler Vacacional (ASCAV) porque excluye al 90% de las viviendas vacacionales que hoy se explotan en el territorio Canario, pues todas éstas están ubicadas en las zonas turísticas.

En el siguiente cuadro tratamos de exponer la relevancia de las viviendas vacacionales en las zonas turísticas de la isla de Gran Canaria. En particular, como se observa en cuadro 1, según una evidencia empírica realizada por la Comisión Nacional de los Mercado y de la Competencia (CNMC) y recogida en su “Informe económico sobre 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”, en las fechas entre el 18 de febrero y el 15 de marzo del 2016 a partir de información del portal web Airbnb, se observa que a nivel general se contempla cómo las viviendas vacacionales (en rojo en el mapa) de la web, los hoteles (en verde en el mapa) y apartamentos (azul en el mapa) en la isla de Gran Canaria se localizan fundamentalmente en tres zonas turísticas: en San Bartolomé de Tirajana, en Mogán y en Las Palmas de GC.

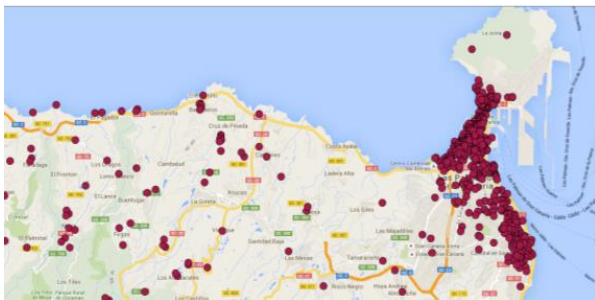
Cuadro 1: Hoteles, apartamentos y viviendas vacacionales en Gran Canaria

	Hoteles	Apartamentos	Viviendas Vacacionales
San Bartolomé de Tirajana	40.8% de los hoteles	61.4% de los apartamentos	30% de las viviendas
Mogán	20.9% de los hoteles	27.9% de los apartamentos	10.8% de la viviendas
Las Palmas de Gran Canaria	24.8% de los hoteles	7.9% de los apartamentos	29.5% de las viviendas
Otras zonas	13.6% de los hoteles	2.8% de los apartamentos	29.7% de las viviendas

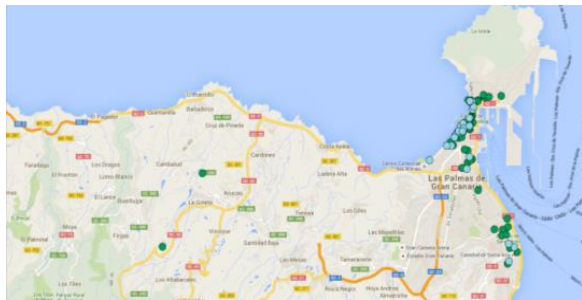
(Fuente: Elaboración propia a partir del Informe CNMC)

En definitiva, el 70.3% de las viviendas de la plataforma de Airbnb están situadas en las mismas zonas que el 86.4% de los hoteles y el 97.2% de los apartamentos. Por tanto, y como bien apunta la CNMC, “*los patrones de localización de viviendas y hoteles y apartamentos son muy similares, con un solapamiento espacial muy elevado que pone de relieve los patrones de aglomeración que se derivan de la teoría*”.

Zona Las Palmas de GC (Airbnb)



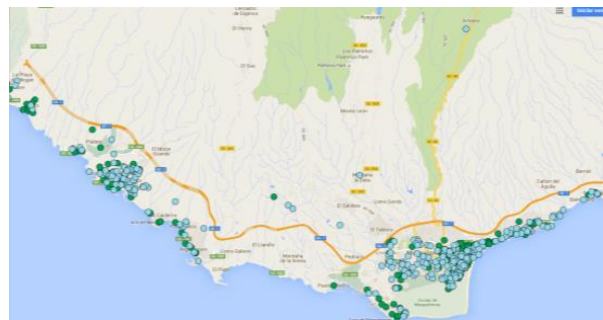
Zona Las Palmas de GC (Hoteles y Apts.)



Zona Mogán y Maspalomas (Airbnb)



Zona Mogán y Maspalomas (Hoteles y Apts.)



Fuente: Fuente: www.airbnb.es, Instituto Canario de Estadística (ISTAC), Gobierno de Canarias, Google Maps y Booking.com. (Informe CNMC, p. 14)

Concretamente, este estudio pone de manifiesto que los distintos operadores turísticos o explotadores tienden a concentrar sus establecimientos en la misma localización, porque por sí solos atraerían menos turistas que si lo hacen en las zonas de mayor interés y en régimen de aglomeración (Canina, Enz y Harrison, 2005, pp.566-567). Así se contribuiría a que, por ejemplo, supermercados, restaurantes, bares, etc., que coexistan con un complejo de apartamentos se beneficiaran de la atracción de turistas por parte de este último haciendo que

dichos turistas consuman servicios en diferentes sitios aparte del de alojamiento en el apartamento.

Esta teoría de la aglomeración justifica el que los propietarios de las viviendas vacacionales las ubiquen en las zonas turísticas, que son las que tienen atractivos suficientes para generar las sinergias que se comentan. Por ello, defendemos la reconsideración de nuestra norma autonómica para que incorpore la vivienda vacacional en el suelo turístico. De hecho resulta un tanto curioso que se descarte de la oferta turística precisamente las viviendas que sí pueden ser gestionadas en los municipios turísticos y que, por consiguiente, serían las más demandadas (González Cabrera, 2015, p.9).

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta que los actuales apartamentos que hoy se usan como segundas residencias podrían ser explotados como viviendas vacacionales, si cumplen las condiciones que la norma les impone, nos queda por comentar los problemas que hoy entrañan.

El más importante, y como ya hemos dicho, es la exclusión de explotar estas viviendas en los municipios turísticos conforme al artículo 3.2 del RVV.

Esta prohibición, a la que ya hemos aludido, produce una situación de marginación por su posible ilegalidad para el gran número de este tipo de viviendas localizadas en la isla y, en consecuencia, para todos aquellos individuos que ostenten una propiedad y que, lógicamente, quieran sacarle un rendimiento económico. Recuérdese que cuando hablamos de los derechos que otorga la propiedad, decíamos que el titular de la misma (vulgarmente el dueño) puede hacer lo que quiera con ella, ya sea consumirla (en nuestro caso, disfrutarla), cambiarla o rentabilizarla, como en este caso, mediante distintas formas de comercialización, por ejemplo, el alquiler de su propiedad ya sea por días, semanas o meses, bien sea por habitaciones (aspecto éste también prohibido por el RVV en su art. 12.1) o la vivienda completa.

Quienes siguen comercializando estas viviendas, pese a su prohibición, se arriesgan en la actualidad, en nuestra Comunidad Autónoma, a ser penalizados con cuantiosas multas por no obedecer las disposiciones del Decreto. Por tanto, y coincidiendo con González Cabrera, no existe una justificación de utilidad

pública para prohibir que se comercialicen estas viviendas, sino que más bien, el interés es político-empresarial en cuanto a que se tienen los intereses de unos pocos en cuenta y no del conjunto de la sociedad, no viéndose el destino beneficiado por tener una oferta alojativa más amplia que pueda abarcar las necesidades de un mayor número de turistas.

Es obvio, por cuanto se ha expuesto, que comparto la opinión de González Cabrera de que las viviendas vacacionales podrían y deberían ser admitidas en los municipios turísticos, pues no tiene sentido que no lo sean cuando la demanda está en dichos municipios turísticos. Además, si como abogamos, se regularan las viviendas vacacionales y en una situación de alegalidad, cuando no de clara ilegalidad desde la aprobación de la mentada norma, las mismas podrían ser una solución para algunas de las cuestiones que pudieran generarse en la práctica, en particular, si prosperara el Proyecto de Plan General de San Bartolomé de Tirajana, y conforme a él se optara mayoritariamente porque un establecimiento se quedara como residencias habituales o segundas residencias de sus propietarios, aquél que no compartiera dicha opción y deseara seguir explotando su apartamento, podría hacerlo si tiene cabida en los requisitos que se le exigen a los propietarios de viviendas vacacionales. De hecho, en un reciente estudio de ESADE se demuestra que el 14% los turistas que visitan nuestro país lo hace en viviendas vacacionales, no en apartamentos reglados ni en hoteles, dejando en el 2014 un gasto superior a los 2.600 millones de euros. Es más, el artículo también expone que “Para 9 de cada 10 turistas, el alquiler vacacional es el alojamiento habitual en los viajes a España, y su perfil es eminentemente extranjero (79%)”¹.

5. LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA EL PROYECTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Como hemos estado mencionando a lo largo del presente trabajo, el PGOS de San Bartolomé de Tirajana no está demasiado lejos de su implantación, el cual

¹ Dichos datos han sido extraídos de la web <http://es.slideshare.net/ESADE/estudio-impacto-viviendaturisticasespana/1>, consultada el 9 de junio de 2016.

de prosperar, generaría ciertos problemas que han sido puestos en evidencia por las múltiples alegaciones presentadas por los propietarios² a los que le afectaría la aprobación definitiva de dicho Proyecto.

Bien, como se observa en epígrafes anteriores, si la aprobación definitiva del Plan se hace efectiva, los complejos turísticos tendrán que decidir a qué uso quieren dedicarse, si al uso residencial o bien al uso de explotación turística, así como lo que esas decisiones supondrán para la comunidad de propietarios. La relación que tiene lo anterior con el condominio es que podrían generar una serie de problemas internos en cuanto a que habrán propietarios que quieran seguir cediendo su propiedad a la explotadora para recibir una cuota por ella, bien sea porque no utilizarán la propiedad para su uso, bien por decisiones personales y, por tanto, el primer problema para decidir si conforman el condominio es la unanimidad en la decisión pues no puede constituirse el mismo si no hay cesión de la posesión por parte de todos los propietarios, y claro está, una vez que han decidido explotarlo.

En este sentido, se cuestiona en estas alegaciones la posible inconstitucionalidad de la LRMTTC porque al recoger “el deber de atenerse al uso turístico” (art. 23) está reconociendo un límite al derecho de propiedad, aludiendo a la función social de la propiedad a la que nos referimos en su momento, esto es, que por defender el interés turístico establece el mismo como una función que está por encima del derecho de la propiedad que reconoce la Constitución.

Además, también cuestiona que la Comunidad Autónoma, que es la que aprobó aquella norma tenga competencias para establecer este límite cuando conforme al artículo 149.8 de la C.E. le corresponde en exclusiva al Estado la regulación en materia civil, ámbito al que pertenece el Derecho de Propiedad.

En dichas alegaciones se discute que la voluntad de los propietarios (al elegir optar por el carácter residencial o el turístico) pueda modificar el uso de la parcela en la que están situados estos complejos, pues lo mismos tienen un uso

² Nos ha servido de base las alegaciones realizadas por uno de los propietarios del Complejo “Jardín del Atlántico”. Las mismas no pueden adjuntarse en el Anexo al sobrepasar el número de páginas permitidas por el Reglamento.

concreto que es el permitido en la licencia de edificación (normalmente el turístico). Bien, pues en el caso en el que decidan constituir el establecimiento para el uso residencial, aquellos individuos que discrepen con la decisión queriendo continuar dándole un uso turístico a su unidad alojativa, sólo podrán hacerlo con la solución que para ello propone la vivienda vacacional, pudiendo el propietario actuar por cuenta propia en cuanto a la explotación de su vivienda, ya que conforme al derecho de propiedad, tiene esa posibilidad.

Por tanto y aludiendo a lo anterior, en caso de venderse alguna unidad alojativa, debe saberse o informarse de que la persona que la adquiera, sólo podrá explotarla siempre y cuando la constituya como vivienda vacacional.

Por otra parte, en aquellos complejos que se opte por mantenerlos como uso turístico, la explotación corresponderá a todos los apartamentos pero bajo el principio de unidad de explotación, por una única persona, a ser posible un profesional.

En dicho caso, habrá que tener en cuenta que el deber de atenerse al uso turístico se aplica a partir de la toma de decisiones de los propietarios, por lo que ese complejo no podrá convertirse en residencial y en el caso de que los propietarios vendan sus apartamentos, lo harán con la carga de tener que venderlo a alguien que quiera seguir con su explotación (esa carga queda clara en la exigencia registral que establece el art. 23.2). En este sentido, aquellas personas que, por el contrario, quieran seguir disfrutando de su propiedad pueden proponer la fórmula del condominio que solucionaría en cierta parte, la prohibición de residir en la propiedad, siempre y cuando se cumplan los requisitos que hemos venido nombrando hasta ahora.

Pero todas las críticas anteriores vienen fundamentadas también por el hecho de que, como ya comentamos anteriormente, el PGOS pretende recalificar parcelas al uso turístico aunque éstas no estuvieran destinadas a ello en un principio y la licencia obtenida para construir no fuera turística.

Y todo ello sin que medie indemnización alguna a aquellos titulares que se vieran afectados por la decisión de la comunidad de propietarios por la decisión

del uso al que quisieran dedicarse o del propio plan por la recalificación de la parcela.

Por último decir, que si esto es así, y pese a todo prosperara el plan insistimos en la idea de las viviendas vacacionales para resolver algunos de los conflictos como puede ser la libre disponibilidad de explotar una propiedad en un complejo que se destine totalmente al uso residencial.

6. CONCLUSIONES

La situación actual de masiva recepción de turistas en la que se encuentran las Islas Canarias debido a los conflictos internos en las diferentes regiones del norte de África y que hace de Canarias, un lugar más seguro para el disfrute de las vacaciones, no debería generar problemas en cuanto a lo que acoger turistas se refiere, es más, se debería trabajar conjuntamente con la sociedad para poder dar una solución más efectiva y no con la ideología de la imposición que no aminoran dichos problemas.

El presente trabajo tiene como objetivos, como ya expusimos, primero, detectar cuáles son aquellos problemas que tienen los propietarios de apartamentos turísticos tanto en cuanto a su uso con carácter residencial, como, respecto a su posible explotación; y segundo, ofrecer soluciones viables, desde el punto de vista legal, a los titulares de los apartamentos situados en San Bartolomé de Tirajana y que resulten afectados por las disposiciones del nuevo PGOS, de forma que puedan aminorarse los efectos negativos del mismo, si prospera. En este caso, creemos que hemos cumplido con los objetivos que nos marcamos, pues hemos detectado los problemas y dado soluciones a algunos de ellos, aunque corresponde a la administración pública implantarlas para la mejor gestión del destino.

Por tanto, analizando cuáles son los problemas que se suscitan en las Islas y en concreto en Gran Canaria, nos hemos encontrado con un Proyecto de plan que pretende definir nuevos usos turísticos a diferentes establecimientos, limitando el derecho de uso y disfrute a los propietarios que un día compraron su

propiedad. De este modo, si el PGOS prosperara y se hiciera efectivo, los complejos de San Bartolomé de Tirajana tendrán que plantearse y decidir el uso al que se quieren dedicar, si bien el turístico o el residencial. Que se decanten por uno u otro generará problemas entre los propietarios, pues es muy difícil que todas las personas tengan los mismos intereses y opiniones.

Por eso, como soluciones a algunos de los problemas evidenciados podemos señalar que, en el caso de que un complejo decidiera dedicarse al uso turístico, de acuerdo con la LOTC y la LRMT, los apartamentos deberán destinarse únicamente al uso turístico por lo que sólo pueden ser explotados turísticamente y no da cabida al uso personal (deber de atenerse al uso turístico). Además, dicha explotación turística no podrá realizarse por parte de los propietarios individualmente sino que debe ser exclusivamente una empresa turística la que se encargue de ellos de acuerdo al principio de unidad de explotación. Pero existe un aspecto que “*a priori*” puede resultar un inconveniente, sin embargo, para este caso es una solución y es el condominio o condohotel, por el cual se le concede según el contrato que conformen con la explotadora a aquellos individuos que quieran hacer uso y disfrute de su propiedad la posibilidad de poder usar la misma hasta un máximo de 6 meses al año, teniendo la obligación de cedérsela a la explotadora en aquellos meses que no la ocupe, siempre y cuando se cumpla la unanimidad en la decisión pues no puede constituirse el mismo si no hay cesión de la posesión por parte de todos los propietarios.

En el caso contrario, si ese mismo complejo quisiera dedicarse al uso residencial, aquellos propietarios que quieran seguir explotando su propiedad, no podrán hacerlo pues lo prohíbe el principio de unidad de explotación recogido en el artículo 38 de la LOTC, ahora bien, dichos propietarios pueden encontrar la solución a su deseo de seguir explotando su apartamento pese a la exclusión turística del complejo en la figura de las viviendas vacacionales. En este sentido, estas viviendas podrán ser explotadas turísticamente por aquel que ostente la titularidad de la misma y sacarle el correspondiente rendimiento económico. No obstante para que esta solución sea viable habrá de modificarse,

como pide la ASCAV y la CNMC en su informe, el RVV que como ya hemos visto, actualmente excluye este tipo de viviendas de la explotación turística.

De cualquier modo, el derecho de la propiedad es un derecho recogido en la C.E., otorgado a todos los individuos y que se ha visto vulnerado en la actualidad por las diferentes normativas la cuales ya hemos hecho alusión, cuestionando la función social que cumple la propiedad. Por eso, las soluciones que hemos dado, resultan de interés para no acrecentar el malestar de la sociedad sino para aminorar los efectos que dichas normativas y Propuesta de plan ejercen sobre la población.

7. BIBLIOGRAFÍA

CANINA, L., C.A. Enz y J.S. Harrison (2005): “Agglomeration Effects and Strategic Orientations: Evidence from the U.S. Lodging Industry”, *The Academy of Management Journal* Vol. 48, No. 4, pp. 566-567.

COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETITIVIDAD. (2016). Informe económico sobre 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. pp. 3 y 12-14.

GONZÁLEZ CABRERA, I. (2015). La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros, pp. 8-10.

- (2013) Los principios de unidad de explotación y de uso exclusivo turístico, requisitos favorecedores para la explotación del establecimiento alojativo en régimen de condohotel, pp. 9-12.
- (2005) a). Libertad de empresa, desarrollo sostenible y negocio turístico: el caso de Canarias. *Derecho de los Negocios*, 173, pp. 27-28.

HORNO, C. (2007). Luces y sombras del modelo Condo-hotel. “*Condo-hoteles: nuevo modelo de desarrollo hotelero y su implantación práctica*”, <http://www.cehat.com/frontend/cehat/CEHAT-Garrigues-Y-THR-Analizan-La-Formula-Condo-hoteles-vn2936-vst338>.

LASARTE, C. (2005). El contenido de la propiedad. *Propiedad y derechos reales de goce* (pp. 53-57). Madrid: M. Pons.

MUNAR BERNAT, P.A. (2010). Aproximación a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno. *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos* (pp. 326-327).

ASCAV. (2015). Situación legal y actual. Consultada el 15 de junio de 2016 en <http://www.ascav.es/>.

ESADE. (2015). Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico. Consultada el 9 de junio de 2016 en <http://es.slideshare.net/ESADE/estudio-impacto-viviendasturisticasespana/1>.

8. FUENTES

Normas estatales:

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. (1978).

REAL DECRETO de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Normas autonómicas (Comunidad Autónoma de Canarias):

LEY 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

LEY 3/2003, de 12 de febrero, por la que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad autónoma de Canarias.

LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.