

# Complejos Turísticos en Canarias y el Registro de la Propiedad

por

DIEGO HERMOSO MESA

*Registrador de la Propiedad*

## SUMARIO

### PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTRUMENTO FAVORECEDOR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE LA LEY DEL TURISMO EN CANARIAS. SU APLICACIÓN A ZONAS TURÍSTICAS EN RENOVACIÓN.

INSCRIBIBILIDAD DEL USO O DESTINO TURÍSTICO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

### MEDIOS DE CONSTANCIA REGISTRAL DEL USO O DESTINO TURÍSTICO.

- I. INSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS RELATIVAS A DICHA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA INCLUIDAS EN LOS ESTATUTOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL COMPLEJO.
- II. INSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS QUE DEFINEN EL USO TURÍSTICO DE LOS INMUEBLES EDIFICADOS EN CIERTA UNIDAD DE ACTUACIÓN O PLAN PARCIAL.
- III. INSCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE APERTURA DEL COMPLEJO TURÍSTICO, SU CATEGORÍA Y EMPRESA TURÍSTICA EXPLOTADORA.
- IV. INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO MATERIAL HABILITANTE O DEL CONTRATO DE CESIÓN EN ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE POR EL TITULAR REGISTRAL A LA EMPRESA EXPLOTADORA DEL COMPLEJO O AL TOUR-OPERADOR (SI QUIEN REALIZA LAS LABORES DE GESTIÓN SON LOS ÓRGANOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

EFFECTOS DE LA CONSTANCIA REGISTRAL DEL DESTINO Y USO TURÍSTICO DE LOS INMUEBLES.

CONCLUSIÓN.

ANEXOS.

## PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES.

### EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTRUMENTO FAVORECEDOR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE LA LEY DEL TURISMO EN CANARIAS. SU APLICACIÓN A ZONAS TURÍSTICAS EN RENOVACIÓN

La organización de la estructura de la propiedad en las zonas que son destinos turísticos en declive de Canarias está siendo objeto de estudio y reflexión desde diversos ámbitos económicos y empresariales, con fines diversos:

Unos, pretendiendo que se reorganice la titularidad dominical, con el fin de unificar la misma. Ello con el ánimo de favorecer una pretendida mejora en la capacidad inversora en reformas y reestructuración, ya que se considera que el «minifundismo» y dispersión de la titularidad dominical de las diferentes unidades alojativas que conforman el complejo turístico, perjudica la necesaria unidad de actuación de todos los propietarios, imprescindible para que la inversión en reformas se lleve a cabo unánimemente en el complejo.

Se estima, por otro lado, que el sistema de funcionamiento tradicional en la gestión de los complejos mediante una comunidad de propietarios en el régimen común de la Ley de Propiedad Horizontal, no es suficiente para ello dada la necesidad de unanimidades y la posibilidad de bloqueo de unos pocos propietarios, de modo que fácilmente se frena la imperiosa necesidad de obras de reforma.

A ello se le suma que —por razón de la edad de los propietarios— no haya un firme ánimo de invertir en reformar una propiedad de la que ya no obtienen una renta tan alta como la lograda en otros ciclos de mayor flujo turístico, lo que a su vez, desincentiva a los tour-operadores a contratar dichos complejos.

Otros, en sentido contrario, pretendiendo la división de la propiedad y segregación en fincas registrales independientes de las unidades que conforman cada complejo en explotación turística con el fin de reconvertir cada una de las unidades alojativas de los denominados complejos turísticos obsoletos, en propiedades de uso residencial.

Se pretende la reconversión de los complejos adquiriéndolos en bloque, como una unidad, reformarlos y reconvertir cada elemento susceptible de aprovechamiento independiente, en un inmueble transmisible. Comprar en bloque y vender separadamente cada unidad, cuya suma lo es a mucho mayor precio que el conjunto, es la finalidad.

El encarecimiento de la vivienda, unido a que las unidades alojativas son inmuebles de pocos metros cuadrados de superficie útil, han hecho esta técnica económicamente interesante para los propietarios que pueden venderlos con altas plusvalías, mientras que los compradores ven en dichas unidades

alojativas una posibilidad de acceder a una residencia que, si bien es de minúsculas dimensiones, por ello mismo el montante económico de la transacción es asumible, máxime por las altas tasaciones hipotecarias que hasta hace bien poco tenían dichos inmuebles.

Además, se encuentran en complejos con muchos más servicios que una propiedad residencial (piscinas, jardines, zonas deportivas comunes, recepción, tiendas y/o supermercados en el propio complejo, etc.).

Es decir, las ventajas de dichas unidades alojativas turísticas para uso residencial son muy valoradas: *a) por unos compradores ávidos de invertir en residencial, y b) Por quienes pretenden destinarlo al arrendamiento turístico, como acontecía hace unos años.*

Tanto unos como otros defienden intereses legítimos que bajo el principio de libertad de empresa, pueden llegar a ser caminos que conduzcan a la salida de la crisis en el sector: renovación de la planta alojativa con inversiones en su modernización y reconversión de los complejos obsoletos que no puedan alcanzar los estándares de calidad exigibles.

Los poderes públicos y Administraciones competentes a que se refiere el artículo 4 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (*BOC* 48, de 19-4-95), son quienes promoverán y estimularán las diferentes soluciones jurídico-económicas.

Los planes de inversión en las zonas turísticas en declive, los beneficios fiscales para quienes utilicen la reserva para inversiones en la reforma y modernización de dichas zonas, las modificaciones en los Planes de urbanismo con tratamiento específico de la cuestión, etc., son la prueba del interés por parte de todas y cada una de las Administraciones con competencia en la materia.

Por supuesto, son otros estudios y profesionales los encargados de analizar y reflexionar sobre las causas socioeconómicas, culturales, tecnológicas, de relevo generacional, etc., que han provocado dicha necesidad de reestructuración y modernización. A ellos nos remitimos.

Las posibilidades de cumplir los principios de la Ley del Turismo de Canarias, Ley 13/1996, de 30 de diciembre; Ley 7/1995, de 6 de abril y su modificación por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias —y los efectos de la situación empresarial en los titulares registrales de complejos hoteleros o extrahoteleros en estas circunstancias— utilizando la Institución Registral como instrumento favorecedor de la reestructuración, reconversión o modernización, son el objeto de las siguientes líneas.

## INSCRIBIBILIDAD DEL USO O DESTINO TURÍSTICO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es claro que el uso de los inmuebles puede ser objeto de constancia registral, bien como calidad definitoria del inmueble, bien como destino de los mismos. Los artículos 334 del Código Civil y artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria así lo establecen, con su correspondiente desarrollo reglamentario en los artículos 51 y concordantes del Reglamento Hipotecario.

Para el asunto que compete, baste señalar la importancia de diferenciar si el inmueble puede ser destinado a un uso turístico o no. Para todo lo demás, es ineludible la remisión a los numerosos trabajos que recogen en profundidad los aspectos de derecho administrativo de la atribución de la mencionada calidad, efecto de la necesidad de regulación administrativa de la actividad hotelera y extrahotelera, con fines no contrarios a la libertad de empresa y de propiedad —consagrada en nuestra Constitución y en los Tratados Europeos— sino favorecedores de la propia actividad y de la calidad y servicio público.

Conforme al artículo 13 de la Ley del Turismo:

Deberes y derechos de las empresas turísticas:

1. El ejercicio de la actividad turística empresarial es libre, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes generales.

2. No obstante, para el establecimiento y desarrollo de tal actividad en el ámbito del Archipiélago Canario, las empresas estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes deberes específicos:

a) Inscribirse en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) Obtener de la administración competente para autorizar el ejercicio de cualquier actividad turística que se pretenda desarrollar en el Archipiélago Canario las autorizaciones de carácter previo.

Cuando en los procedimientos iniciados en virtud de solicitudes formuladas por los interesados no hubiera recaído resolución en el plazo de dos meses, aquéllas se entenderán estimadas.

c) Cumplir en los establecimientos alojativos, el principio de unidad de explotación en los términos previstos en esta Ley.

d) Cumplir los demás deberes que esta Ley impone.

Para poder destinar y poner en producción un inmueble con uso turístico, habrá de: 1) haber sido edificado conforme a un proyecto que se ajuste a la licencia municipal en la que constará ese carácter. 2) La misma habrá sido concedida para una unidad de actuación que permita el mismo uso turístico, conforme a un Plan General de Ordenación Urbana. 3) La licencia en su caso habrá debido ser informada favorablemente para dicho destino por el Cabildo Insular si así lo dispuso el correspondiente Plan Insular de Ordenación del Territorio que a su vez definirá el uso turístico. 4) Dicho Plan de Ordenación

Urbana, además, deberá haberse ajustado a las Directrices del citado PIOT en orden a la definición del número de unidades alojativas y de camas, que a su vez se habrá redactado consecuentemente con la Ley de Turismo de Canarias y a la Ley de Moratoria Turística, en su caso. 5) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (COTMAC) del Gobierno de Canarias ejerce el ejercicio de la potestad de planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística en los términos de ese Texto Refundido.

Por todo ello, las Administraciones habrán velado para que sean zonas exclusivas (pero no excluyentes de otros usos, ya que cabe el uso turístico-residencial y de ocio, dentro de las mismas). Como se dirá más adelante, es lógico que el mismo acceda al Registro de la Propiedad a través de cualquiera de dichas normas o licencia, como uno de los elementos definitorios del inmueble.

Para el uso turístico, además se habrá obtenido por el titular del complejo una autorización de apertura del establecimiento, tras la correspondiente inspección del órgano competente del Cabildo Insular que habrá concedido la misma con una fecha concreta de apertura, para un número de unidades alojativas cierto y con su categoría definida.

En el Cabildo Insular y/o en la Dirección General de *ORDENACIÓN Y PROMOCIÓN TURÍSTICA DEL GOBIERNO DE CANARIAS* se habrá tramitado el expediente para la apertura y hecho constar la concesión de la pertinente autorización de apertura en el registro administrativo de empresas turísticas.

El complejo podrá ser objeto de inspección por parte del Cabildo Insular —Dirección General—, con el fin de comprobar la observancia de la calidad según categoría y del número de unidades alojativas en explotación. El régimen sancionador aplicable será ejercitado también por dicho órgano.

La calificación registral —como estricto control de legalidad de los actos jurídicos necesarios para el destino turístico de los inmuebles—, sirve de garante del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos impuestos por la legislación urbanística y turística, en lo que afecte a la descripción del inmueble concreto que se haya inscrito (arts. 2, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria) y a su destino al servicio turístico, entre otras cuestiones.

Junto a ello, es preciso definir por tanto qué es el «no uso turístico», dado que el principio de unidad de explotación de la Ley de Turismo de Canarias —en lo que aquí concierne— exige: que sólo exista una empresa explotadora por complejo y que en el mismo pueda prestarse el servicio hotelero o bien extrahotelero conforme a los estándares de calidad definidos.

De ahí se colige una incompatibilidad práctica con el uso residencial de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

Para diferenciar qué es «uso residencial», basta la remisión al concepto de «residente» que utiliza la legislación territorial y fiscal: El artículo 21 de la

Ley General Tributaria utiliza la noción de residencia habitual para determinar el ámbito de aplicación de los tributos de naturaleza personal. En este sentido, el artículo 9 de la nueva Ley del IRPF considera residentes a todas aquellas personas que cumplan alguno de los dos siguientes requisitos:

- Que durante el año natural permanezcan en territorio español más de 183 días.
- Que radique en España el núcleo principal o la base de sus intereses económicos, de forma directa o indirecta.

Cabrá siempre la dificultad de prueba respecto a los titulares registrales que sean personas jurídicas y el uso a que lo destinan sus administradores, pero con dichos límites, el tiempo de estancia de los usuarios podrá ser controlada por las empresas explotadoras de los complejos, así como si el uso dado por los titulares registrales a las unidades alojativas es efectivamente el que corresponde al inmueble en cuestión.

La denuncia de la trasgresión a las Administraciones Públicas competentes permitirá el control efectivo de dicho fin de uso turístico. A este efecto cabe recordar que el derecho de tanteo y retracto a favor de las empresas explotadoras en caso de transmisión de un inmueble perteneciente al complejo y cuyo uso (por título de arrendamiento o cualquier otro admitido en derecho) perteneciera a la explotadora, fue derogado en la reforma del año 1999 de la Ley de Turismo de Canarias, por su posible inconstitucionalidad.

Igualmente, las presiones a que sometieron algunas empresas explotadoras a los dueños de los inmuebles para que les cedieran a ellas el inmueble en arrendamiento para su explotación, originaron denuncias de un parlamentario inglés en el Parlamento Europeo, que hubieron de ser contestadas, entre otros, con informe del Colegio de Registradores de la Propiedad.

Pero para cohonestar todo, se vuelve imprescindible que el titular de los inmuebles y los terceros legitimados puedan conocer eficazmente cuál es el contenido de los derechos inscritos respecto a los inmuebles y que las Administraciones pueden conocer qué unidades alojativas están en explotación turística en cada momento.

Y para ambas cuestiones, el Registro de la Propiedad se muestra como instrumento eficaz para ejercer el efectivo control de legalidad de la citada normativa que en cada fase afecta al inmueble concreto destinado al servicio turístico (desde la inscripción de la parcelación que habrá supuesto la calificación registral positiva del instrumento de planeamiento, a la inscripción de la obra nueva de la edificación y en su caso la división en propiedad horizontal, etc.), y en segundo lugar, para dar a conocer, por un lado, a los titulares registrales el uso y destino permitido de su inmueble y por otro, a las Administraciones públicas canarias, qué unidades alojativas de las autorizadas, realmente se están destinando a explotación turística bajo el principio de

unidad de explotación por complejo, quién en cada momento es el titular registral de los bienes y derechos en explotación, qué bienes tienen incoado y anotado expedientes de disciplina urbanística o medioambientales, etc., y todo ello bajo el principio de fe pública registral y la salvaguardia de los Tribunales de Justicia (art. 1 de la Ley Hipotecaria).

El sólido desarrollo informático de la gestión de los Registros de la Propiedad en Canarias, por otro lado, también permite, en su caso, enlazar con los avances ya introducidos por el *DECRETO 75/2005, de 17 de mayo*, en materia de regulación del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos a que alude los artículos 22 y 23 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificados por la Disposición Adicional Tercera (números 2 y 3) de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y, en particular, del procedimiento de inscripción, así como la regulación del Sistema de Información Turística, de conformidad con lo establecido en la directriz 28 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Asimismo, es objeto de este Decreto la aprobación del Sistema Informático Turístico que dará soporte tanto al Sistema de Información Turística como al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, perfectamente enlazable y compatible con el contenido que el Registro de la Propiedad publica respecto a los inmuebles destinados a fines turísticos y de los titulares del dominio y demás derechos reales inscritos.

## MEDIOS DE CONSTANCIA REGISTRAL DEL USO O DESTINO TURÍSTICO

Como ya se estudió en trabajos anteriores (\*), el artículo 38.2 de la Ley de Turismo de Canarias establece una remisión a la legislación hipotecaria en cuanto al modo en que ha de inscribirse y publicarse en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación turística de las diferentes unidades alojativas.

Dicha constancia, lo es de una cualidad del inmueble que conlleva derechos y obligaciones para su propietario. El documento que contenga el uso o destino turístico podrá ser el otorgado por los titulares registrales o el otorgado por la Administración competente.

---

(\*) Vid. HERMOSO MESA, Diego, «Reflejo registral del principio de unidad de explotación. Artículo 38.2 de la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias», en *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*. Año XXXV, núm. 64 (2.ª época), octubre de 2000, págs. 1945 a 1949.

En sentido general, de entre los métodos de acceso al folio de cada unidad alojativa del uso o destino turístico, se destacan cinco posibles vehículos de inscribibilidad:

1. Las normas estatutarias del régimen de propiedad horizontal.
  2. La vinculación *ob rem* para el cumplimiento del principio de unidad de explotación.
  3. Las normas urbanísticas de referencia a las zonas reservadas para uso turístico.
  4. La constancia registral de la autorización para la explotación turística.
  5. Inscripción del título material habilitante, otorgado por el titular registral a favor de la empresa explotadora.
- I. INSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS RELATIVAS A DICHA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA INCLUIDAS EN LOS ESTATUTOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL COMPLEJO

El modo de constancia más usual de la sujeción de un inmueble a explotación turística en las zonas ya consolidadas desde hace décadas, lo es a través de la determinación y constancia de que el complejo va a ser destinado a esa finalidad de explotación turística en los Estatutos del Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio) que con carácter muy generalizado figura en las fincas matrices de los complejos en explotación como estructura jurídica reguladora del sistema común de gestión, administración, reparto de beneficios y cargas e inversiones no sólo de las relaciones de vecindad (que es el ámbito de aplicación ordinario de la Ley de propiedad horizontal) sino también de todo el negocio de explotación turística.

Ello trae consigo que es la Comunidad de Propietarios del complejo, el Agente o Empresa explotadora (pese a no tener personalidad jurídica propia, y sin embargo ser considerada una «forma o modalidad propia de la actividad empresarial» a que se refiere el art. 39 de la Ley de Turismo de Canarias) y a que es el Libro de Actas de la Comunidad de Propietarios (diligenciado en el Registro de la Propiedad competente, conforme al art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y el art. 415 del Reglamento Hipotecario) el que contiene todos y cada uno de los acuerdos propios de la actividad de conservación, gasto, presupuesto, reparto de beneficios, cargas e inversiones. Todo ello en aras a un principio de libertad de forma que pretende no encorsetar el desarrollo de los empresarios canarios del turismo, pero que tal vez tiene algunas desventajas en la toma de decisiones (sobre todo por el régimen de mayorías para la toma de decisiones inversoras establecidas en una Ley cuyo ámbito no es propiamente de actividad empresarial).

También existe una variante al sistema de estatutos; se trata de los casos en que los titulares de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente constituyen una comunidad de bienes (denominada comunidad de explotación, o similar) que regula la actividad empresarial como comunidad de bienes del Código Civil (de nuevo sin personalidad jurídica propia) conforme a los artículos 392 a 406 de dicho cuerpo legal. Ella se erige como empresa explotadora y la misma coexiste con la de Propiedad Horizontal (que comprenderá no sólo a las unidades alojativas de la explotación sino también a aquellas otras que son parte del complejo pero no de la explotación, con las subsiguientes disfunciones).

Los artículos 38 y 39 de la Ley de Turismo de Canarias establecen al respecto:

*Artículo 38. Principio de unidad de explotación.*

1. La explotación turística de los establecimientos alojativos, en sus distintas modalidades, deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación.
2. A los efectos de esta Ley, 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.
3. A los efectos previstos en el presente artículo, la explotación turística comprende el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico.

*Artículo 39. Empresas explotadoras.*

1. Las 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.

[Los artículos 38 y 39 se transcriben con las modificaciones introducidas por Ley 5/1999, de 15 de marzo (*BOC* 36, de 24-3-99)].

2. El título habilitante, antes referido, habrá de constar documentalmente y tendrá que presentarse ante la administración turística competente en la materia, acreditando la autenticidad de la voluntad expresada en el mismo por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

En numerosos casos, los promotores de las edificaciones destinadas a uso turístico configuraron los complejos bajo el régimen de Propiedad Horizontal,

para lograr la inversión de pequeños ahorradores en el negocio de arrendar las unidades alojativas a tour-operadores que satisfacían rentas que cubrían el importe total de la hipoteca con la que se financiaban y más tarde se convertía en una renta segura.

En los Estatutos de los complejos que se construyeron con fines de explotación turística, se incluyen normas de gestión por los órganos comunes de cualquier propiedad horizontal, con fundamento en el destino turístico del inmueble: bien por el destino de elementos comunes, por funcionamiento del complejo, la autorización para arrendarlos a tour-operadores, la concesión de facultades para contratar con empresas de mantenimiento en régimen extrahotelero, etc.

Su constancia en el folio de la finca matriz ya figura desde la declaración del régimen en numerosos supuestos y su referencia en el de cada finca o subfinca, configuradora de cada unidad alojativa.

En caso de que aún no se hayan inscrito dichas normas, se podrá practicar conforme a las reglas generales de cualesquiera estatutos del régimen de propiedad horizontal y en los correspondientes Libros de Actas.

Cuestión singular es el modo en que se podrían hacer constar en el Registro de la Propiedad esos Estatutos, cuando ya hayan accedido al mismo diferentes titularidades (sean dominicales o de derechos reales). El dilema se plantea respecto a si podrán inscribirse sin necesidad de que presten un nuevo consentimiento al contenido de los Estatutos o a su acceso al Registro de la Propiedad.

Es claro que si existe unanimidad de los diferentes titulares registrales, podrá lograrse el acceso. También podrán inscribirse si en los diferentes títulos de adquisición de los mismos ya constaba referencia expresa a esas normas estatutarias.

Ahora bien, dado que el Registro no los publicaba antes del acceso de su derecho al registro, en caso de que el titular registral no lo consienta o se acrede su conocimiento, no podrá verse afectado por los mismos y será necesario un nuevo consentimiento.

El modo de acreditación del mismo, si está prestado en Asamblea de Propietarios, seguirá las normas comunes.

La singularidad estriba en que el Registrador de la Propiedad competente ha de considerar con trascendencia real —y por ello susceptibles de inscripción—, las normas que regulen la explotación turística a que se destina el complejo.

La labor de desentrañar en cada caso concreto si lo son o no, le compete al Registrador con arreglo a las normas generales. No obstante, se habrán de tener en cuenta los principios informadores de la Ley de Turismo de Canarias (aún cuando los estatutos presentados a calificación fueren anteriores a la misma) así como los nuevos conceptos de publicitación de negocios jurídicos

no reales u obligacionales, como acontece en normas cercanas a esta materia, cual es la que se contiene en la Ley de Aprovechamiento por Turno en relación a la constancia registral de los regímenes anteriores a dicha norma.

Los efectos de dicha constancia serán los propios de los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad: la publicitación respecto a terceros que conocerán desde antes de su adquisición el régimen especial y el destino del bien que adquieran y de las limitaciones propias de ese fin de explotación turística, de modo que un uso distinto (por ejemplo, residencial) por los titulares de los inmuebles que conforman unidades alojativas, podrá ser perseguido como atentatorio de las normas estatutarias.

Respecto a la posibilidad de cancelar la constancia registral de que determinada unidad alojativa forma parte de una unidad orgánica o finca funcional de explotación turística, es perfectamente posible, dado que el destino o uso de un inmueble puede variar con el tiempo y circunstancias de mercado. Es más, puede ser frecuente en la situación de reconversión que sufre el sector en la actualidad.

Para ello, la cancelación de la nota marginal la podrá solicitar, bien el Cabildo Insular, bien el titular registral del dominio o del derecho que permita el aprovechamiento, aportando certificación de la baja en el uso turístico, expedida por el Registro Administrativo.

Eso plantea la necesidad de que todos los requisitos hayan de quedar reflejados en el correspondiente expediente administrativo.

Cabría notificar por el Cabildo que se va a efectuar la cancelación de la autorización para el uso turístico de una determinada unidad alojativa o de todo un complejo.

Debe calificarse por el registrador que en el expediente administrativo de baja se haya notificado a quien consta como explotadora y a los demás titulares registrales, así como que sea firme la resolución de baja previa, ya que dicha resolución será recurrible en vía contencioso-administrativa.

## II. INSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS QUE DEFINEN EL USO TURÍSTICO DE LOS INMUEBLES EDIFICADOS EN CIERTA UNIDAD DE ACTUACIÓN O PLAN PARCIAL

Las normas urbanísticas, tanto las referentes al plan Insular de Ordenación del Territorio, como las de carácter municipal, contienen definición de los usos del territorio perfectamente definidos y que en ocasiones permiten un uso exclusivo turístico para determinada zona.

*Artículo 6 de la Ley de Turismo:* La concesión de autorizaciones previas reguladas en el artículo 24 de esta ley deberán condicionarse a su adecuación a las directrices de ordenación que al respecto apruebe el Gobierno, de confor-

midad a las previsiones del artículo 15.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. De todas estas autorizaciones deberá remitirse, en el plazo de quince días y a efectos de conocimiento, copia a la Consejería del Gobierno competente en temas de turismo. Cualquier autorización que se concediera en contra de lo establecido en las directrices del Gobierno será nula de pleno derecho.

Asimismo, es de aplicación el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

El Registrador de la Propiedad competente por razón del Distrito Hipotecario en que se ubique el inmueble, calificará conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la legalidad de los documentos presentados para su inscripción o anotación, y por tanto si el acto susceptible de inscripción (sea la reparcelación de los terrenos y cambio a uso turístico, sea la determinación del uso del solar resultado de una actuación urbanizadora, sea la declaración de obra nueva del edificio destinado a uso turístico, sea la división en propiedad horizontal y determinación del uso de alguna o todas las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente como unidades alojativas, etc.).

1. Dicha normativa puede hacerse constar en los folios de las fincas matrices de cada complejo como cualquier otra disposición de carácter urbanístico, mediante la presentación, calificación e inscripción del documento administrativo que dé traslado al Registrador del planeamiento a que esté afectado el inmueble que contiene el complejo de explotación turística.
2. Asimismo podrá hacerse constar el destino turístico exclusivo del inmueble si viene así definido en la licencia que se obtuvo para realizar la correspondiente edificación. Bastará dicho documento administrativo para su reflejo en la descripción de cada unidad alojativa con folio independiente, bien como finca o como subfinca registral.
3. Los efectos de dicha constancia serán de nuevo los propios de la publicidad registral, de modo que los terceros adquirentes vendrán en conocimiento de cuál es el uso al que pueden destinar su inmueble, de tal que en caso de contravención, se producirán los efectos preventivos por la legislación urbanística.  
Aún cuando la norma urbanística no conste inscrita y publicada, es cierto que ello no impide su aplicación al tercero hipotecario que no por no figurar en el Registro publicada, podrá eludir el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la subrogación en las cargas urba-

nísticas del transmitente, pero es evidente que en estos supuestos no se está en presencia de una edificación o un solar que se transmite con el contenido edificatorio que determinan las normas urbanísticas, sino que la intención es aplicar ese uso y destino turístico que deviene con carácter urbanístico, a titulares registrales de inmuebles ya edificados, terminados y transmitidos, que incumplan un uso no permitido por una normativa. Los artículos 57 a 61 de la Ley del Turismo, establecen:

*Artículo 57. Calificación turística del suelo.*

1. Los planes urbanísticos declararán el uso turístico del suelo en zonas urbanas o urbanizables.

También podrán declarar este uso en asentamientos rurales delimitados.

2. Cuando tal declaración sea hecha en los planes urbanísticos municipales, se exigirá el informe previo de la Consejería competente en materia de turismo, excepto cuando aquélla sea consecuencia de la adaptación de tales planes a las previsiones de los Planes Insulares de Ordenación Territorial, conforme a esta Ley.

*Artículo 58. Previsiones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación Territorial.*

1. Los Planes Insulares de Ordenación Territorial deberán contener previsiones específicas de desarrollo turístico, identificando cada uno de los atractivos y núcleos, capacidad máxima, zona de influencia y límites de la oferta alojativa.

2. Tales Planes, además, deberán contener previsiones suficientes para zonas en que concurra alguna de estas circunstancias:

- a) Tratarse de zona o núcleo a rehabilitar, declarada de conformidad con las previsiones de esta Ley.
- b) Ser zona mixta, donde la presencia de edificaciones turísticas pueda producir, junto con otras residenciales o industriales, efectos aditivos que pongan en peligro la calidad turística de la zona.
- c) Ser zonas insuficientemente dotadas, donde la baja dotación de infraestructuras y equipamientos no se corresponda con el número de camas turísticas de la zona.

3. A estos efectos, la Consejería del Gobierno de Canarias, competente en materia turística, habrá de emitir informe preceptivo, dentro del trámite previsto en la Ley Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.

4. Los Ayuntamientos afectados por las medidas de este artículo, independientemente del trámite de audiencia y dentro del mismo plazo previsto para ésta, emitirán informe previo, a la aprobación definitiva del Plan Insular respectivo.

*Artículo 59. Adaptación del planeamiento urbanístico municipal.*

La declaración de «zona turística» en los Planes Insulares de Ordenación obligará a los municipios a adaptar su planeamiento general y, en su caso, sus

proyectos de delimitación de suelo urbano y las ordenanzas urbanísticas, para incorporar las limitaciones, restricciones y obligaciones específicas que deriven de tal declaración.

*Artículo 60. Suspensión del planeamiento urbanístico y de la concesión de licencias.*

1. El Gobierno de Canarias podrá suspender, para su revisión y adaptación a las exigencias de este capítulo, la vigencia de los Planes Insulares y de los municipales.

2. De igual manera podrá suspender o, en su caso, solicitar de los Ayuntamientos respectivos la suspensión del otorgamiento de licencias, en las zonas a que se refiere el artículo 58.2 hasta que se produzca la adaptación del planeamiento municipal a las previsiones de los Planes Insulares de Ordenación, en materia turística, o hasta la reforma de éstos, así como cuando motivos de interés turístico, debidamente acreditados, lo justifiquen.

3. La competencia para proponer al Gobierno las medidas previstas en los números anteriores será del departamento competente en materia turística, que la ejercerá en coordinación con el que ostente competencias urbanísticas.

*Artículo 61. Condicionamiento de licencias.*

Las licencias de cualquier tipo que hayan de concederse en las zonas a que se refiere el artículo 58.2 o en suelo calificado como de uso turístico, habrán de otorgarse de conformidad con el planeamiento y con las previsiones de esta Ley, sin lo cual serán nulas.

### III. INSCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE APERTURA DEL COMPLEJO TURÍSTICO, SU CATEGORÍA Y EMPRESA TURÍSTICA EXPLOTADORA

El título administrativo por el que se concede a una determinada empresa turística el derecho al ejercicio de la actividad en un complejo inmobiliario determinado, conlleva una serie de filtros y controles previos, relativos a los servicios hoteleros o extrahoteleros que ha de prestar, de conformidad con la Ley de Turismo.

*Artículo 24. Autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas.*

1. El ejercicio de cualquier actividad turística reglamentada requerirá, independientemente de la inscripción en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, y previa clasificación del establecimiento, en su caso, la correspondiente autorización, cualquiera que sea su denominación, expedida por la administración turística competente, conforme a la normativa de aplicación.

2. La autorización a que este artículo se refiere, será previa a la concesión de la licencia de edificación, cuando ésta proceda e independiente de la licencia

de apertura de establecimientos y de cualesquiera otras autorizaciones que fueran preceptivas por aplicación de la legislación sectorial.

El Registro administrativo es objeto de la siguiente regulación: en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, se creó el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, como instrumento público de conocimiento y seguimiento de la oferta turística, regulándolo en sus artículos 22 y 23.

Dichos preceptos han sido modificados por la Disposición Adicional Tercera (números 2 y 3) de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con el objeto de conferir al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, un papel fundamental en el desarrollo y ejecución de las indicadas Directrices de Ordenación al ser considerado soporte de la información sobre el sector turístico en Canarias procedente de las Administraciones Públicas con competencias en materia de turismo.

La modificación legal somete a inscripción todas aquellas resoluciones por las que se conceda autorización previa al ejercicio de una actividad turística en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, incluyendo tanto las autorizaciones turísticas habilitantes para la realización de obras previas a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, como las que permitan la apertura, funcionamiento o entrada en servicio de los establecimientos y actividades turísticos, cualquiera que sea la denominación prevista en la normativa sectorial que las regule. Asimismo, serán objeto de inscripción los actos administrativos y las resoluciones judiciales que afecten al contenido de dichas autorizaciones.

El ámbito objetivo de las inscripciones queda completado, de conformidad con lo previsto en el artículo 81 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, con las resoluciones firmes que impongan sanciones por la comisión de infracciones administrativas muy graves o bien graves, siempre que se hayan fundamentado en el artículo 76.19 de dicha Ley.

Asimismo, y de acuerdo con el artículo 22 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, la inscripción se practicará de oficio, lo que supone una importante mejora en la prestación de servicios al ciudadano respecto de la regulación anterior.

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias también prevén la creación de un sistema de información turística compartido por las tres Administraciones Públicas canarias y vinculado al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, como instrumento para acometer adecuadamente la planificación, ordenación y regulación del sector (directriz número 28 de su texto normativo).

Toda vez que tanto el Sistema de Información Turística como el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos cumplen un cometido primordial en la consecución de un eficaz sistema de control y seguimiento del sector turístico, no pueden concebirse sin el uso de nuevas tecnologías de la información. El impulso de éstas ya viene consagrado por el artículo 45 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el que se destacan los importantes beneficios que conlleva su uso para las Administraciones Públicas en el desarrollo de su actividad y ejercicio de sus competencias.

*Artículo 22. Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.*

1. El Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos es un registro público, custodiado y gestionado por la consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de Canarias, constituyendo el soporte de la información turística procedente de todas las administraciones con competencia en la materia.

2. La inscripción será obligatoria para promover o desarrollar cualquier actividad turística en el ámbito territorial del archipiélago canario.

3. En el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos serán objeto de inscripción las resoluciones de autorización previa y de apertura de establecimientos turísticos y de iniciación de actividades turísticas, así como todos los actos administrativos y las resoluciones judiciales firmes que afecten al contenido de las mismas.

4. El Registro atenderá al principio de publicidad y se tendrá acceso al mismo en los términos establecidos en la normativa aplicable a los registros públicos administrativos.

5. Reglamentariamente se aprobará el sistema informático que dé soporte al Registro y se regulará el procedimiento a seguir por las administraciones turísticas que produzcan los actos objeto de inscripción para obtener la misma, así como su adaptación a los restantes registros administrativos.

*Artículo 23. Naturaleza de la inscripción.*

1. Los actos administrativos previstos en el apartado 3 del artículo anterior deberán ser inscritos en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos antes de procederse a su notificación a los interesados, que tendrá que cursarse dentro del plazo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

2. La eficacia de dichos actos quedará supeditada a su notificación.

3. El Documento acreditativo de la inscripción en el Registro General será requisito previo y necesario para la tramitación, ante cualquier Administración Pública, de expedientes relacionados con la materia turística, incluyendo las licencias municipales de edificación y de apertura de establecimientos.

Tras el correspondiente acto administrativo de la autorización de dicha Empresa Turística, se toma razón en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos cuya regulación más específica viene establecida en el *DECRETO 75/2005, de 17 de mayo, por el que se regula el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos*, así como el sistema de información turística, y se aprueba el sistema informático que les da soporte. Su contenido definido legalmente es el siguiente:

*Artículo 2. Definición legal y naturaleza jurídica.*

El Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos es un registro público cuya custodia y gestión corresponde a la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, que ha de contener toda la información turística procedente de todas las Administraciones con competencias en la materia.

Los ciudadanos tendrán acceso al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos en los términos previstos en los artículos 35.h) y 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Artículo 3. Dependencia orgánica.*

El Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos será custodiado y gestionado por la Dirección General competente en materia de ordenación turística, sin perjuicio de las potestades de dirección y coordinación que puedan ejercer otros órganos superiores en el marco de lo previsto en el Reglamento Orgánico del Departamento.

*Artículo 4. Objeto de inscripción.*

1. Serán objeto de inscripción:

a) Las resoluciones administrativas referentes a:

- Las autorizaciones administrativas previas al ejercicio de las actividades turísticas reglamentadas comprendiendo, las que recaen sobre el proyecto de obras anterior a la licencia municipal y las que permitan la apertura, funcionamiento o entrada en servicio de los establecimientos y actividades turísticos, cualquiera que sea la denominación de dichas autorizaciones previstas en la normativa sectorial turística que las regule.
- Las autorizaciones de actividades turísticas no reglamentadas, cualquiera que sea la Administración concedente y su denominación (permiso, habilitación, etc.).
- La imposición de sanciones con motivo de la comisión de infracciones a la normativa turística calificadas como muy graves, así como las graves cuando se fundementen en el artículo 76.19 de la Ley 7/1995, de 6 de abril.

b) Los actos administrativos y resoluciones judiciales firmes que afecten al contenido de las resoluciones administrativas inscritas.

2. A los efectos previstos en el número anterior, se entiende por actividad turística reglamentada aquella cuyo ejercicio o desarrollo precisa la obtención de los correspondientes títulos habilitantes o autorizaciones expedidos por las Administraciones turísticas en virtud de lo previsto en la norma reglamentaria que la crea o regula.

Las actividades que, conforme a las previsiones del artículo 2.1 y 51 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, estén o sean calificadas como turísticas y en las que

no concurran los requisitos referidos en el párrafo anterior, tendrán la consideración de actividades turísticas no reglamentadas.

3. Las resoluciones referentes a autorizaciones turísticas previstas en el número anterior serán objeto de inscripción tanto si han sido dictadas de forma expresa, como si se trata de actos producidos por silencio administrativo.

*Artículo 5. Procedimiento de inscripción.*

1. El Sistema Informático Turístico (TURIDATA) dará soporte al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, realizándose a través de él la gestión y funcionamiento del mismo.

2. Respecto a los órganos y Administraciones Públicas Canarias que utilicen el TURIDATA para la gestión de los procedimientos de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del presente Decreto, o que estén conectados a aplicaciones que permitan la transferencia de información a aquel sistema, *la inscripción se realizará automáticamente una vez sea dictado el acto o resolución objeto de inscripción*, con los datos que requiere dicho sistema, y previamente a la notificación de la resolución sancionadora o referente a autorizaciones turísticas.

3. En los demás casos, *los órganos y departamentos que han expedido las resoluciones administrativas inscribibles deberán interesar del órgano gestor* del Registro General la inscripción de las mismas previamente a su notificación.

La inscripción se ha de producir en el plazo máximo de *cinco días* contados desde que ha tenido entrada la solicitud en el órgano gestor del Registro General por cualquier medio, soporte o aplicación telemática, electrónica o informática que cumpla los requerimientos legalmente establecidos.

4. Los *interesados podrán solicitar la inscripción* de las resoluciones referentes a autorizaciones turísticas inscribibles obtenidas por *silencio administrativo positivo*, previa acreditación de su existencia, por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

La inscripción se ha de practicar en el plazo máximo de *un mes* contado desde que haya tenido entrada la solicitud en el órgano gestor del Registro General.

5. La iniciativa para la inscripción de los actos administrativos y resoluciones judiciales firmes que afecten al contenido de las resoluciones inscritas corresponde a la Administración que dictó la resolución afectada.

6. *Con anterioridad a la inscripción de autorizaciones turísticas referidas a actividades no reglamentadas, el órgano gestor podrá recabar los informes o inspecciones* precisas para determinar el carácter turístico de dichas actividades.

*Artículo 6. Asientos de inscripción.*

1. La inscripción de las resoluciones conteniendo autorizaciones de establecimientos y actividades reglamentadas y no reglamentadas constarán de *todos o alguno de los datos siguientes* en función de la naturaleza y características del establecimiento o actividad:

a) Identificación de la *Resolución* objeto de inscripción.

- b) Identificación de la *empresa titular* de la autorización expedida con expresa mención a:
- b.1. Nombre, apellidos, domicilio, nacionalidad y número del Documento Nacional de Identidad, del pasaporte, de tarjeta de residencia o de identificación fiscal si se trata de *empresarios individuales*.
  - b.2. En caso de *sociedades*, denominación o razón social de la empresa, indicación de su carácter, domicilio, número de código de identificación fiscal y acto de constitución.
- c) Identificación del *representante o apoderado* de la sociedad o empresario individual, en su caso.
- d) Identificación del *propietario del establecimiento*, siempre que no coincida con el titular de la autorización.
- e) *Actividad que desarrolla* de acuerdo con el nomenclátor de actividades que figura en el anexo del presente Decreto.
- f) *Denominación y localización del establecimiento autorizado o lugar* donde se vaya a desarrollar la actividad objeto de autorización.
- g) *Clasificación, con indicación de la modalidad y la tipología, así como categoría y capacidad del establecimiento turístico.*
- h) Matrícula del establecimiento, en su caso.
- i) Identificación del técnico director, en su caso.
- j) Presupuesto de la inversión en el caso de que la autorización habilite la realización de obra, así como plazo de ejecución de las mismas.
- k) *Clasificación del suelo.*
- l) *Densidad de la parcela.*
- m) *Fecha de solicitud de autorización.*
- n) Identificación de otras autorizaciones referidas al establecimiento o actividad.
- o) Servicios o bienes que se ofrezcan, con referencia expresa de los complementarios autorizados.
- p) *Condiciones restrictivas y plazo de ejecución* de las mismas y demás circunstancias accesorias, que consten en la autorización.
2. La inscripción de los actos administrativos y resoluciones judiciales firmes que afecten al contenido de las resoluciones de autorizaciones inscritas, deberán contener los siguientes datos:
- a) Identificación del *acto administrativo o resolución judicial.*
  - b) *Identificación* de la resolución inscrita que resulte afectada.
  - c) *Contenido* de la modificación.
3. Las *resoluciones sancionadoras firmes* que vengan dadas por infracciones turísticas muy graves o graves en los términos previstos en el artículo 4, constarán de los siguientes datos:
- a) Identificación de la *Resolución sancionadora.*
  - b) *Hecho constitutivo de la infracción.*
  - c) *Tipo* de sanción.
  - d) Cuantía de la *multa*, en su caso.

4. La inscripción no convalidará las resoluciones y actos objeto de la misma en los que se aprecien vicios que afecten a su validez.

*Artículo 7. Funciones del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.*

1. Son funciones del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos:

- a) La inscripción de las resoluciones y actos mencionados en el artículo 4, así como la cancelación y modificación de la misma.
  - b) La comunicación de las inscripciones a la Administración a cuya ins-tancia se hubiera practicado.
  - c) La expedición del documento acreditativo de la inscripción y su noti-ficación al interesado.
  - d) El archivo y custodia de los documentos que sirvan de base a las inscripciones, en su caso.
  - e) La expedición de certificaciones de los asientos de inscripción practi-cados.
  - f) La emisión de información que sea solicitada.
  - g) La verificación periódica de los asientos inscritos.
  - h) La propuesta al titular de la Consejería competente en materia de turis-mo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Ca-narias de las modificaciones de los datos inscribibles previstos en el artículo 6 de este Decreto.
  - i) Otras que legal o reglamentariamente se establezcan.
2. Las unidades encargadas de la gestión del Registro utilizarán el TURI-DATA con carácter pleno para la realización de las funciones referidas en las letras a), b), c), e) y f) del apartado anterior.

*Artículo 8. Documento acreditativo de la inscripción.*

1. Simultáneamente a la inscripción en el Registro General, se expedirá al titular de la autorización correspondiente un documento que acredite fehaciemente que la inscripción ha sido practicada.

2. Cuando la resolución inscrita a que se refiera el documento acreditativo fuera modificada por una resolución posterior, será expedido un nuevo docu-mento acreditativo al interesado.

3. El documento acreditativo es individual e intransferible y contendrá todos los datos que figuren en el Registro General relativos a la actividad o establecimiento autorizado.

4. El documento a que este artículo se refiere tendrá carácter de documen-to público y será requisito previo y necesario para la tramitación ante cualquier Administración Pública de expedientes relacionados con la materia turística, en los términos previstos en el artículo 23.3 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

*Artículo 9. Certificaciones.*

Las certificaciones que se soliciten deberán emitirse por el órgano encarga-do de la gestión del Registro dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

*Artículo 10. Verificación de los asientos.*

1. El titular del Centro Directivo del que dependa el Registro, podrá, en cualquier momento, solicitar de los órganos y Administraciones Públicas competentes, la aportación de cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar la exactitud de los datos inscritos o mejorar la inscripción, concediendo, a tal efecto, un plazo de diez días.

2. Cuando de la verificación de los asientos resultase la necesidad de subsanar o mejorar alguno de los datos inscritos, tendrá que emitirse un nuevo documento acreditativo de la inscripción que sustituya al anterior.

*Artículo 11. Horario.*

1. El Registro General permanecerá abierto al público en el horario que determine el titular de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración autonómica.

2. Dicho horario se hará público por anuncios en el Boletín Oficial de Canarias y en cada dependencia administrativa en que se ubique el Registro.

No obstante, la llevanza señalada, corresponde al Cabildo Insular respectivo (en concreto, a su Patronato Insular de Turismo) conforme al artículo 24 de la citada Ley del Turismo de Canarias remitir dichas autorizaciones.

Pues bien, tanto «documento acreditativo de la inscripción», a que se refiere el artículo 8 del Reglamento citado, como las certificaciones administrativas a que se refiere el artículo 9 de la toma de razón de dichas empresas o complejos turísticos en el registro administrativo, así como las certificaciones expedidas por el Patronato Insular de cada Cabildo, se constituyen como documento público conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria que puede acceder al Registro de la Propiedad correspondiente a su distrito, de manera que mediante la inscripción de su contenido en el Registro de la propiedad puede quedar constancia en todas las unidades alojativas de los datos identificadores de la autorización, número y descripción de las unidades alojativas que lo componen, categoría, fecha de comienzo de la actividad y nombre comercial del establecimiento.

Con dichas circunstancias, el Registro publica, con efectos frente a terceros, la información coordinada entre las fincas o subfincas registrales que conforman el complejo y los datos de la autorización administrativa de manera que los terceros adquirentes del inmueble conocen el uso o destino para el que está autorizado y quedan protegidos bajo la fe pública registral.

Dichas circunstancias, en el Registro de la Propiedad, se hacen constar mediante el asiento registral consistente en una nota al margen de la inscripción de propiedad horizontal o en su caso de la de declaración de obra nueva.

Atendiendo al principio de descongestión del folio registral y con la finalidad de facilitar la llevanza del historial jurídico de todas y cada una de las fincas que conforman los complejos, pueden también practicarse la cons-

tancia registral de las citadas circunstancias a que se refieren los preceptos de la legislación turística, con un asiento específico de inscripción de las mismas, dando lugar a la apertura de folio independiente como subfincas a cada una de las unidades alojativas que conforman el complejo, si éste no hubiera sido dividido en propiedad horizontal, de modo que quede coordinado el Registro de la Propiedad con el de empresas y complejos turísticos y en su caso con el Catastro (Ley 48/2002, de 23 de diciembre, texto que refunde el contenido de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; normas para la coordinación Catastro-Registro), si cada unidad alojativa tiene número de referencia catastral independiente. Si está dividido en fincas independientes se hace constar al margen de cada una de ellas.

La presentación en el Libro Diario de la certificación administrativa citada y su despacho vienen precedidas de la definición del complejo turístico en la base gráfica registral, conforme al artículo 9.1.º, último párrafo de la Ley Hipotecaria de coordinación (introducido por Ley 24/2001, de 30 de diciembre) y la identificación de la finca matriz del complejo (donde se describe el solar y la edificación correspondiente). La solicitud para la expedición del certificado administrativo se realiza directamente por el Registrador, a virtud del principio de cooperación administrativa, describiendo tanto registralmente como gráficamente (con planiometría oficial del Gobierno de Canarias) el complejo del que se solicita la certificación.

En los casos en que la certificación administrativa es negativa por no estar dado de alta el complejo en el Registro Administrativo de Empresas y Complejos Turísticos) se hace constar en el legajo auxiliar abierto para esta coordinación, y además se hace constar en el folio de la finca matriz correspondiente, el hecho de ser susceptible de uso turístico, conforme a la normativa urbanística del Plan General de Ordenación aplicable a dicho sector.

La publicidad formal que se expide de las fincas o subfincas registrales contiene los datos de la certificación dentro de la descripción del inmueble —dado que se considera una cualidad de la misma— y en ningún caso se considera carga o gravamen, advirtiéndose de dicha circunstancia en la publicidad formal (nota simple o certificación) que se expida.

Abierto folio independiente a cada unidad alojativa como subfinca en su caso, las mismas, se consideran independientes a todos los efectos, pero no en caso de distribución de responsabilidad hipotecaria ni de disposición separada.

El sistema de coordinación se realiza actualmente en formato papel y correo postal, pudiéndose desarrollar sin excesivo coste, un aplicativo de webservice que permitiera el intercambio de la información por canales seguros de firma electrónica reconocida, entre el órgano del Cabildo Insular competente y/o el sistema informático denominado TURIDATA y el siste-

ma informático de gestión de cada uno de los Registros de la Propiedad de Canarias.

Asimismo, el sistema de intercambio de información y su publicidad podría quedar plasmado en el correspondiente Convenio de Cooperación entre Instituciones, involucrando a los Registradores de la Propiedad de cada isla y el respectivo Decanato del Colegio de Registradores, con el Cabildo Insular correspondiente o en su caso con la Consejería correspondiente del Gobierno de Canarias.

*Artículo 8. Ley de Turismo. Principios generales y técnicas instrumentales.*

Las competencias turísticas de las diferentes Administraciones Públicas canarias se ejercerán bajo los principios de colaboración, coordinación e información multilateral. En aplicación de tales principios se utilizarán las técnicas previstas en la legislación vigente, especialmente la celebración de convenios y de conferencias sectoriales, el establecimiento de consorcios y la elaboración de planes de infraestructuras turísticas.

Para la consecución de dicho objetivo podría utilizarse —como se acaba de señalar— la herramienta denominada TURIDATA, sistema de información turística regulada por el mencionado *DECRETO 75/2005, de 17 de mayo*.

*Artículo 12. Implantación y definición.*

De conformidad con lo establecido en la directriz número 28 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, se implanta el Sistema de Información Turística, que se define como el instrumento que, vinculado al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos y compartido por las Administraciones Públicas canarias, integra la información con relevancia o incidencia en el sector del turismo en Canarias.

*Artículo 13. Objetivos.*

1. El Sistema de Información Turística tiene como objetivo permitir el conocimiento integral del sector del turismo en Canarias como instrumento de apoyo para acometer la ordenación, planificación y regulación del mismo.

2. A tales efectos, el Sistema de Información Turística habrá de:

- a) Recabar y gestionar la información que resulte necesaria para el ejercicio de las competencias de las Administraciones Turísticas canarias.
- b) Facilitar el control y seguimiento de la oferta turística, así como el análisis de los efectos económicos, sociales y medioambientales de la actividad turística.
- c) Proveer de información a los medios y canales turísticos de difusión comercial y promocional.
- d) Propiciar la coordinación de actuaciones que deba efectuarse para la definición y consecución de las políticas turísticas de ordenación, infraestructura, promoción y fomento.

*Artículo 14. Organización y funcionamiento.*

1. El Sistema de Información Turística se organizará en los siguientes módulos o subsistemas interrelacionados:

- a) Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.
- b) Inspección y sanciones en materia turística.

2. El Sistema Informático Turístico (TURIDATA) dará soporte al Sistema de Información Turística, realizándose a través de aquél la gestión y funcionamiento de éste.

...

*Artículo 15. Aprobación y definición.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en relación con el artículo 45.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se aprueba la implantación del Sistema Informático Turístico, bajo la denominación de TURIDATA, que se define como aquel sistema informatizado de gestión integrada de la información en materia turística que abarca todas las áreas funcionales de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y que servirá de soporte al Sistema de Información Turística y, en particular, al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

2. Por Orden de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma se desarrollarán las condiciones y características de orden técnico y funcional del TURIDATA, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General competente en materia de telecomunicaciones.

*Artículo 16. Objetivos.*

El TURIDATA responde a los siguientes objetivos:

- a) La aplicación de un sistema informático de gestión y centralización de la información en materia turística procedente de las Administraciones turísticas.
- b) La ordenación sistemática de la información en materia turística.
- c) El tratamiento homogéneo de los datos.
- d) La integración de todas las áreas funcionales de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- e) La optimización y simplificación de los procedimientos de gestión administrativos.
- f) El conocimiento exacto de la incidencia que el ejercicio de las competencias que influyan en el desarrollo del turismo comporte al sector.

*Artículo 17. Principios.*

La implantación y gestión del TURIDATA responde a los siguientes principios:

- a) Captura descentralizada de información que facilite la comunicación y coordinación entre los distintos órganos y Administraciones Públicas, garantizándose la coherencia de la información obtenida, mediante la utilización de criterios únicos y tratamiento homogéneo de la información.
- b) Agrupación y consolidación de la información en una única base de datos y suministro de la misma a los órganos y Administraciones Públicas conectados al Sistema en el ámbito exclusivo de sus funciones o competencias.

*Artículo 18. Ámbito objetivo.*

El TURIDATA estará integrado por los módulos o subsistemas que figuran en el artículo 14.1 de este Decreto, debiéndose para ello establecer los cauces de colaboración, cooperación, coordinación e información multilateral que resulten necesarios entre las Administraciones Públicas.

En la forma y condiciones que resulte acordada se podrá conectar e instalar el TURIDATA en aquellas Administraciones Públicas municipales que así lo soliciten y cuenten con los requerimientos funcionales necesarios para adherirse al sistema.

*Artículo 19. Ámbito subjetivo.*

1. Los órganos y departamentos de las Administraciones Públicas canarias con competencia en materia de turismo podrán utilizar el TURIDATA para la gestión de los procedimientos de autorización de actividades turísticas reglamentadas y los sancionadores, facilitando los datos que sean necesarios o convenientes para el eficaz funcionamiento del sistema.

2. Las Administraciones Públicas canarias con competencias relacionadas con actividades turísticas no reglamentadas podrán adherirse al TURIDATA con arreglo a lo establecido en el presente Decreto o en las normas que se dicten para su desarrollo en los términos que resulten acordados en los instrumentos jurídicos correspondientes.

3. Asimismo, a través del TURIDATA se podrá remitir a la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias aquellos datos sobre los que exista el deber legal de comunicación por parte de otras Administraciones Públicas.

*Artículo 20. Administración del TURIDATA.*

1. La administración del TURIDATA será única y estará centralizada en la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, sin perjuicio de las funciones que pudieran atribuirse a otras Administraciones de acuerdo con los principios de celeridad y eficacia.

2. El administrador del TURIDATA será el titular del Observatorio del Turismo de Canarias y le corresponderá la responsabilidad del funcionamiento y seguridad del sistema en su integridad.

3. El administrador del TURIDATA puede operar en la totalidad de las aplicaciones del sistema, debiendo respetar en todo caso las competencias de los distintos órganos y Administraciones Públicas.

4. Corresponden al administrador del TURIDATA las siguientes funciones:

- a) La coordinación de las actuaciones de los órganos y Administraciones Públicas que puedan incidir en el normal funcionamiento y mejora del TURIDATA.  
...
- f) La creación de los accesos al sistema, garantizando en su configuración los niveles que sean necesarios para la correcta organización y seguridad del Sistema.
- g) La tutela del cumplimiento de las medidas de seguridad, así como de los principios de seguridad, diligencia, exactitud, confidencialidad, actualidad e inmediatez.
- h) Otras que se establezcan reglamentariamente.

5. Las funciones señaladas en el apartado anterior podrán atribuirse a otras Administraciones adscritas al sistema, salvo las referidas en las letras a), b), c), d) y e) que habrán de ser desempeñadas, en todo caso, por el administrador del TURIDATA.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera.—Comunicación de las autorizaciones previas.*

La comunicación de las autorizaciones previas a la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, prevista en el apartado 6 del artículo 6 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, se considerará realizada con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente Decreto.

*Segunda.—Publicidad.*

La Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias podrá dar publicidad o permitir el acceso a datos que obren en el TURIDATA en la forma en que se determine por el titular de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal, pudiendo utilizar para ello medios telemáticos, informáticos o electrónicos.

Dichos datos se podrán hacer públicos utilizando los medios y soportes de difusión y comunicación que resulten más adecuados en función de los destinatarios de la información y su contenido.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.—Queda derogado el Decreto 67/1996, de 18 de abril, del Reglamento Regulador del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, así como todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

El Decreto da cumplimiento a las Directrices de Ordenación General del Turismo de Canarias para conseguir una mayor agilización, simplificación y operatividad en el proceso administrativo del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en la organización y funcionamiento del Sistema de Información Turística y en la aplicación del Sistema Informático Turístico.

Por otra parte, el proceso de transferencia de competencias a los Cabildos Insulares en materia de autorización de determinadas actividades turísticas ya venía demandando el uso de nuevas tecnologías de la información que faciliten la comunicación y coordinación interadministrativas.

Con estos fines, el Plan de Excelencia y Liderazgo del Sector Turístico de Canarias (ELITUR) sentó las bases para el desarrollo e implantación de un sistema informático turístico que, abarcando las distintas áreas funcionales de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, posibilitara la disponibilidad y tratamiento eficaz de la información y, por otro lado, mejorara la calidad de la gestión y servicios prestados por la Administración Turística, sirviendo, en todo momento, de soporte al Sistema de Información Turística.

Ya en producción, comienza a servir para optimizar la gestión del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos y demás áreas funcionales de la Consejería competente en materia de turismo de la Administración Pública de Canarias, *asegurando la interrelación de todas ellas*. Asimismo, constituirá el soporte del sistema de información turística en los términos ya expresados.

Así fue aprobado, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 y Disposición Final Primera de la Ley 7/1995, de 6 de abril, a propuesta de los Consejeros de Turismo y de Presidencia y Justicia, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 17 de mayo de 2005.

Con ello, se han puesto en marcha el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos (RGEAE), junto al Sistema de Información Turística (SIT) y el Sistema Informático Turístico (TURIDATA), dando cumplimiento a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Se conseguirá una mayor agilización, simplificación y operatividad en el proceso administrativo del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, así como en la organización y funcionamiento del Sistema de Información Turística y en la aplicación del Sistema Informático Turístico.

Con la creación del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, el Gobierno de Canarias cuenta con un soporte de la información sobre el sector turístico en Canarias procedente de las Administraciones Públicas con competencias en materia de turismo, donde se inscribirán todas las resoluciones por las que se conceden autorizaciones previas al ejercicio de una actividad turística, el funcionamiento o entrada en servicio de los establecimientos y actividades turísticas y las resoluciones judiciales que afecten al contenido de las autorizaciones.

Además, la regulación del Sistema de Información Turística, compartido por las tres administraciones públicas canarias y vinculado al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, garantizará que se efectúe adecuadamente la planificación, ordenación y regulación del sector.

Un sistema que funcionará por módulos, entre los que están, además, del RGEAT, inspección y sanciones en materia turística, las subvenciones destinadas a establecimientos o actividades turísticas, estadísticas instrumentales de apoyo a las funciones de ordenación, planificación, promoción turística, infraestructuras y formación turística.

El funcionamiento de Turidata permite la introducción de datos por parte de los Cabildos, que se registren las resoluciones y que se emitan los certificados de inscripción de forma automática.

Igualmente, Turidata aporta numerosas ventajas como:

- Información actualizada desde el comienzo de la solicitud del procedimiento administrativo.
- Datos de las actividades turísticas.
- Explotación de los datos por parte de la Administración.
- Optimización y simplificación de los procedimientos de gestión administrativa.
- Conocimiento exacto e incidencia de las actividades que influyan en el desarrollo del turismo en Canarias.

El Sistema de Información Turística se desarrolla de manera modular. Existe una base de datos, núcleo central del sistema, y una serie de aplicaciones que la explotan para dar servicio a las distintas funcionalidades que se desea sistematizar. La base de datos, núcleo del sistema, recoge todos los datos de empresas, actividades y establecimientos turísticos necesarios para la gestión de las actividades y expedientes de la Administración Turística Canaria.

Se trata de un sistema de bases de datos relacionales que se nutre de los datos introducidos por las distintas administraciones durante la gestión habitual de sus expedientes administrativos.

Cada Módulo, a su vez contiene dos tipos de aplicaciones:

- Una aplicación para la gestión de la base de datos propia. Esta aplicación permite las altas, bajas y modificaciones de los datos propios de cada módulo, así como las operaciones necesarias para emisión de informes, mantenimiento de archivos históricos, jerarquía de autorizaciones, verificaciones lógicas y seguridad.
- Una aplicación para la gestión de los expedientes administrativos, que incluye los flujos de trabajo de cada módulo sistematizados, con tareas y documentos estándar, conectada a la base de datos de la que extrae la información necesaria para los expedientes administrativos manejados en cada módulo.

El Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos recoge la Inscripción de todos los datos de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos necesarios para la gestión y expedientes de la Administración Turística de Canarias:

- Inscripción de personas físicas, empresas, actividades no reglamentadas.
- Autorización previa establecimientos alojativos hoteles, extrahoteles, rurales.
- Autorización apertura establecimientos alojativos hoteles, extrahoteles, rurales.
- Autorización apertura establecimientos de restauración.
- Cambios de titularidad, denominación comercial, denominación social.
- Bajas temporales y definitivas.
- Nombramientos de director.

**IV. INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO MATERIAL HABILITANTE O DEL CONTRATO DE CESIÓN EN ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE POR EL TITULAR REGISTRAL A LA EMPRESA EXPLOTADORA DEL COMPLEJO O AL TOUR-OPERADOR (SI QUIEN REALIZA LAS LABORES DE GESTIÓN SON LOS ÓRGANOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)**

El título material habilitante, por el que la empresa explotadora del complejo puede disponer —a efectos de destinarla al negocio hotelero o extraho-

telero— de una cierta y determinada unidad alojativa, puede ser cualquiera admitido en Derecho (art. 39.2 de la Ley de Turismo de Canarias, antes transcrita) y no se exige ninguna forma concreta para el mismo.

Han sido numerosas las consecuencias del intento de favorecer que los titulares dominicales de las unidades alojativas de los complejos cedieran a una sola empresa explotadora el uso de las mismas, llegando incluso a plantearse una pregunta en el Parlamento Europeo al respecto.

Pero en lo que aquí interesa, baste señalar que dichos títulos de cesión del uso para la explotación turística pueden acceder al Registro de la Propiedad, ya que se encuentran dentro de los determinados por el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Ello siempre que la calificación del Registrador de cada título en concreto sea favorable, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Sea como arrendamiento, o sea como cesión de derecho de uso o de habitación, la inscribibilidad del mismo permitiría la oponibilidad de dichas relaciones contractuales frente a terceros que las negaren, y permitiría a las empresas explotadoras un mejor control de la comunidad de propietarios en la que se incardinan las unidades alojativas.

Ello favorece, sin duda, el principio de la unidad de explotación y la prestación de servicios con mayor calidad.

Sin embargo, ha de reconocerse que el excesivo coste del formalismo en la documentación ha impedido que hasta la actualidad accedan normalmente al Registro de la Propiedad dichos contratos civiles.

Tal vez, la incorporación de los documentos de cesión del uso o habitación (entre el titular registral y la empresa explotadora) al documento administrativo de la Autorización de apertura y ejercicio de la actividad turística, pudiera ser el vehículo eficiente para que se rebajen drásticamente los costes del acceso de los mismos al Registro de la Propiedad al no tener que cumplir otros requisitos previos, sino la calificación del Registrador.

Favoreciéndose además la transparencia fiscal del pago de rentas o contraprestación entre las empresas explotadoras, touroperadores y titulares de inmuebles —unidades alojativas— cedidas para el negocio hotelero o extrahotelero.

## EFFECTOS DE LA CONSTANCIA REGISTRAL DEL DESTINO Y USO TURÍSTICO DE LOS INMUEBLES

Los efectos de dicha constancia registral —sea cual fuere el sistema de acceso— son muy amplios y de trascendencia:

1. Publicita con referencia a las fincas registrales el contenido del registro administrativo de la Ley del Turismo, favoreciendo el acceso a dicha información.

2. Permite el ejercicio de los derechos a que faculta la autorización del uso turístico en una unidad de explotación, como valor añadido de cada finca registral.
3. Permite a los terceros y a los usuarios del Registro conocer las limitaciones de uso del inmueble.
4. Facilita a los usuarios y a las Administraciones Públicas conocer la titularidad dominical de los complejos turísticos y sus cargas.
5. Coadyuva en la reestructuración de los complejos en fase de reorganización así como aquellos que pretenden su reforma.
6. Concentra la información turística, dominical, catastral y urbanística de los inmuebles.
7. Permite una publicidad formal tanto por datos georreferenciados como por datos jurídicos a bajo coste y de inmediato.
8. Favorece el crédito territorial, al publicarse una cualidad de las fincas objeto de garantía para las necesidades de financiación de las reformas que han de acometer las empresas, y ofrecer a las entidades financieras una nueva garantía: la cesión del pago de rentas turísticas, en su caso.
9. Coadyuva a la transparencia fiscal de las relaciones tour-operador-empresa explotadora-titular dominical de unidades alojativas.

## CONCLUSIÓN

El Registro de la Propiedad puede ser instrumento útil para favorecer las transformaciones de los complejos turísticos en fase de reforma, mediante la publicitación del uso y destino turístico, dando seguridad a las transmisiones de las unidades alojativas y permitiendo un fácil control del uso y destino acorde con la normativa turística aplicable.

Ello se consigue con unos bajos costes transaccionales y puede favorecerse especialmente con la cooperación institucional entre los Cabildos Insulares y los Registros de la Propiedad, o entre la Dirección General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Canarias, mediante el uso de las nuevas tecnologías que permiten de modo sencillo coordinar los ficheros de empresas turísticas y de complejos turísticos dados de alta, con las fincas registrales en las que consta el historial jurídico y titularidad bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia.

## ANEXOS

### I. DOCUMENTO INSTANDO LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

....., REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ....., TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS.

Atentamente saludo y participo:

Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y el artículo 38.2 y Disposición Transitoria Única de la Ley 7/1995, de 6 de abril, y su modificación por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Y conforme a los artículos 22 y 23 de la citada Ley del Turismo de Canarias que, entre otras, disponen: Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos; Naturaleza de la inscripción; «El documento acreditativo de la inscripción en el Registro General será requisito previo y necesario para la tramitación, ante cualquier Administración pública, de expedientes relacionados con la materia turística, incluyendo las licencias municipales de edificación y de apertura de establecimientos».

Y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 78.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas-Procedimientos Administrativos Comunes.

Se libra el presente, a los efectos de que se proceda a la expedición de la Certificación Administrativa de la autorización concedida por ese organismo, en la que conste el número de unidades alojativas y número de orden, destinadas a explotación turística, autorización de apertura y toma de razón en el Registro Administrativo, así como cualquier otro dato que estimen pertinente para la coordinación con el Registro de la Propiedad.

Ello respecto de la finca registral \*T(n.º finca)\* , cuyos datos son los siguientes:

URBANA: \*T(Descripción finca, importante nombre del establecimiento turístico y dirección)\*

....., \*fecha\*

El Registrador

.....

AL SEÑOR GERENTE DEL PATRONATO DE TURISMO del EXCELENTE SIMBOLO INSULAR DE .....

## II. MODELOS PARA LA PRÁCTICA DE LOS DIFERENTES ASIENTOS REGISTRALES

### 1.º) EN EL CASO DE QUE EL ESTABLECIMIENTO NO ESTÉ DESTINADO A LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA

#### a) Al margen de la finca matriz

*El establecimiento extrahotelero del que forma parte la vivienda que integra la finca de este número, está ubicado en una zona susceptible de actividad turística, pudiendo darse constancia registral a la vinculación de las unidades alojativas que integran el conjunto destinadas a dicha actividad, cuya finalidad puede ser ejercitada o no por el titular de la finca, lo cual no entraña limitación ni carga alguna sobre la misma, de conformidad con el artículo 38.2 y Disposición Transitoria Única de la Ley 7/1995, de 6 de abril, y su modificación por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias, en los términos previstos en la legislación específica; si bien, según el documento administrativo —informe— expedido en Las Palmas de Gran Canaria, el día ....., por la Jefa de la Oficina de Renovación y Establecimientos Turísticos, dicho complejo no se encuentra dado de alta en explotación turística, según consta en nota puesta al margen de la inscripción .... de la finca matriz de la que ésta procede.*

#### b) En el texto en la inscripción:

El establecimiento extrahotelero del que forma parte la finca que integra la de este número, está ubicado en una zona susceptible de actividad turística, pudiendo darse constancia registral a la vinculación de las unidades alojativas que integran el conjunto destinadas a dicha actividad, cuya finalidad puede ser ejercitada o no por el titular de la finca, lo cual no entraña limitación ni carga alguna sobre la misma, de conformidad con el artículo 38.2 y Disposición Transitoria Única de la Ley 7/1995, de 6 de abril, y su modificación por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias, en los términos previstos en la legislación específica; si bien, según el documento administrativo expedido en Las Palmas de Gran Canaria, el día .... por la Jefa de la Oficina de Renovación y Establecimientos Turísticos del Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria, dicho complejo no se encuentra dado de alta en explotación turística; según consta en nota puesta al margen de la finca matriz de la que ésta procede.

2.º) EN EL CASO DE QUE TODO EL ESTABLECIMIENTO TIENE CONCEDIDA LA AUTORIZACIÓN PARA DESTINARSE A LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

a) Al margen de la finca matriz

*El establecimiento extrahotelero a que se refiere la inscripción adjunta, denominado ....., sito en ..... en este término municipal, tiene concedida autorización para poder destinarse a la actividad turística, según expediente administrativo (E-....). Dicho conjunto tiene apertura de fecha \*fecha\*, categoría \*T(SEGUNDA —dos llaves—)\*, y está formado por \*T(número de unidades)\* con capacidad para \*T(número de plazas)\*, quedando constancia registral de dicha cualidad de la finca, que puede ser ejercitada o no por su titular, así como la VINCULACION DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS que integran el Conjunto a la referida actividad, la cual no entraña limitación ni carga alguna, de conformidad con los artículos 22 y 23 de la Ley del Turismo de Canarias, y el artículo 38.2 y Disposición Transitoria Única de la Ley 7/1995, de 6 de abril, y su modificación por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias. Así resulta de documento administrativo —informe— expedido en Las Palmas de Gran Canaria, el día \*fecha\*, por la Jefa de la Oficina de Renovación y Establecimientos Turísticos, doña Vanessa Cáceres Harris, presentada a ..... horas del día de hoy, asiento número .... del Diario ...., archivándose dicho documento en los legajos de este Registro. San Bartolomé de Tirajana, \*fecha\*.*

b) En cada uno de los predios o subfincas

*El establecimiento extrahotelero del que forma parte la finca que integra la de este número, denominado ....., sito en ..... en este término municipal, tiene concedida autorización para poder destinarse a la actividad turística, según expediente administrativo (E-....). Dicho conjunto tiene apertura de fecha \*fecha\*, categoría \*T(SEGUNDA —dos llaves—)\*, y está formado por \*T(número de unidades)\* con capacidad para \*T(número de plazas)\*, quedando constancia registral de dicha cualidad de la finca, que puede ser ejercitada o no por su titular, así como la VINCULACION DE LAS UNIDADES ALOJATIVAS que integran el Conjunto a la referida actividad, la cual no entraña limitación ni carga alguna, de conformidad con los artículos 22 y 23 de la Ley del Turismo de Canarias, y el artículo 38.2 y Disposición Transitoria Única de la Ley 7/1995, de 6 de abril, y su modificación por la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias, según documento administrativo —informe— expedido en Las Palmas de Gran Canaria, el día \*fecha\* , por la Jefa de la*

Oficina de Renovación y Establecimientos Turísticos; según consta en nota puesta al margen de la finca matriz de la que ésta procede.

En la nota de despacho se pone esta última nota, pero señalando que se trata de la finca de referencia.

*Modelo de asiento de presentación*

A las \*HORA\_ENTRADA\*, RECIBIDO POR CORREO del CABILDO DE GRAN CANARIA, ÁREA DE TURISMO, se presenta documento administrativo, expedido en Las Palmas de Gran Canaria, el día \*FECHA\_DOCUMENTO\*, por la Jefa de la Oficina de Renovación y Establecimientos Turísticos, por la que se hace constar la situación administrativa del establecimiento extrahotelero «\*T(ESTABLECIMIENTO)\*», sito en \*T(LUGAR)\*, de este término municipal.

*Modelo de nota marginal del asiento de presentación*

INSCRITO el documento presentado por la inscripción \*INSCRIPCIÓN\*<sup>a</sup> de la finca \*N.º\_FINCA\* (finca matriz), al folio \*FOLIO\* del tomo \*TOMO\*, libro \*LIBRO\*; con la CALIFICACIÓN archivada en su legajo. San Bartolomé de Tirajana, a \*fecha\*.

**III. NORMATIVA AUTONÓMICA APLICABLE A LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA**

1. LEY 7/1995, DE 6 DE ABRIL. CA CANARIAS (ORDENACIÓN DEL TURISMO  
BOLETÍN OFICIAL DE  
CANARIAS/BOLETÍN  
OFICIAL DEL ESTADO      19-04-1995      Autonómica/Canarias)
  
2. LEY 6/2001 DE 23 DE JULIO. CA CANARIAS (MEDIDAS URGENTES EN MATERIA  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL TURISMO DE CANARIAS)  
BOLETÍN OFICIAL DE  
CANARIAS/BOLETÍN  
OFICIAL DEL ESTADO      26-07-2001      Autonómica/Canarias)
  
3. DECRETO 10/2001, DE 22 DE ENERO. CA CANARIAS (ESTÁNDARES TURÍSTICOS)  
BOLETÍN OFICIAL  
DE CANARIAS      05-02-2001      Autonómica/Canarias)

4. LEY 11/1997, DE 12 DE DICIEMBRE. CA MURCIA (TURISMO)
5. DECRETO 56/2003, DE 30 DE ABRIL. CA CANARIAS (APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ISLA DE LA GOMERA)

BOLETÍN OFICIAL  
DE CANARIAS 25-06-2003 Autonómica/Canarias

6. LEY 5/1999, DE 15 DE MARZO. CA CANARIAS (MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/1995, DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS)

BOLETÍN OFICIAL  
DE CANARIAS 24-03-1999 Autonómica/Canarias

7. LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL. CA CANARIAS (DIRETRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DIRETRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO)

BOLETÍN OFICIAL  
DE CANARIAS/BOLETÍN  
OFICIAL DEL ESTADO 15-04-2003 Autonómica/Canarias

8. LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE (DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO)

BOLETÍN OFICIAL  
DEL ESTADO 16-12-1998 Estatal

9. DECRETO 150/2002, DE 16 DE OCTUBRE. CA CANARIAS (APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE)

BOLETÍN OFICIAL  
DE CANARIAS 19-10-2002 Autonómica/Canarias

10. LEY 6/2002, DE 12 DE JUNIO. CA CANARIAS (MEDIDAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LAS ISLAS DE EL HIERRO, LA GOMERA Y LA PALMA)

BOLETÍN OFICIAL  
DE CANARIAS/BOLETÍN  
OFICIAL DEL ESTADO 01-07-2002

*DECRETO 75/2005,  
de 17 de mayo, por el que  
se regula el Registro  
General de Empresas,  
Actividades y  
Establecimientos Turísticos* 17-05-2005

**IV. INFORME SOBRE PROTECCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD  
Y LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA**

INFORME QUE SE EMITE, EN INTERÉS DEL ILMO. SEÑOR  
DON MALCOM HARBOUR, DIPUTADO DEL PARLAMENTO  
EUROPEO PARA LA REGIÓN DE WEST MIDLANDS,  
REINO UNIDO, ASP 14E 209

**ANTECEDENTES**

En la sede del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en Bruselas se recibe la siguiente petición de información, formulada por el señor eurodiputado don Malcom Harbour que, a su vez, es remitida por el Servicio de Consumidores y Usuarios de Madrid a esta Sede Territorial.

**CONSULTA**

I wondered if you could provide me with some information further to an enquiry that I have received from one of my constituents who owns a property in the Canary Islands.

The enquiry concerns a law which is apparently going to be enforced only in the Canary Islands, unfortunately I do not have a reference number but the details are as follows:

It would appear that the letting of privately owned holiday apartments is to be strictly controlled and only one person on any complex will be able to let and manage all apartments on that complex. This person must currently own at least 50% plus 1 apartment on that complex, in order to become the sole agent.

My constituent has also been led to believe that if this law is implemented the letting agent of the complex will be able to demand a set of keys to all apartments on the complex.

This would include the keys of properties owned by English people who keep their apartments for their own use.

The prospect of such stringent regulations has caused some considerable concern in the Canary Islands for three years and it is very difficult to ascertain the legal situation. It is also difficult to believe that a law could be implemented which would force the owner of a property to hand control of that property to an individual who has not even been elected by the community of owners.

I would be very grateful if you could provide me with some further details about this law at your earliest convenience. In addition, if this law is

going to be enforced in the Canary Islands, does that mean that it will be enforced in mainland Spain also?

I would welcome your comments on this matter or suggestions as to the steps owners might take in what appears to be an infringement of their civil liberties, and rights to privacy.

## DICTAMEN

### 1. NORMAS LEGALES QUE REGULAN LA ORDENACIÓN DEL TURISMO EN CANARIAS RESPECTO A LA MATERIA CONSULTADA

Estatuto de Autonomía de Canarias, artículo 11.7 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo en Canarias (publicada en el Boletín Oficial de Canarias —en adelante BOC— el 19 de abril de 1995), reformada por Ley 7/1997, de 4 de julio (BOC de 16 de julio de 1999), a su vez reformada por Ley 5/1999, de 15 de marzo (BOC de 24 de marzo de 1999), y reformada EN SU ASPECTO SANCIONADOR por el artículo 10 de la Ley 2/2000, de 17 de julio (BOC de 28 de julio de 2000).

### 2. MATERIA A LA QUE, AL PARECER, SE REFIERE LA CONSULTA

Principio de «unidad de explotación turística» respecto de las unidades alojativas situadas dentro de un mismo complejo urbanístico en Canarias.

### 3. REGULACIÓN CONCRETA: LEY DE ORDENACIÓN DEL TURISMO EN CANARIAS

«Artículo 38. *Principio de unidad de explotación.*

1. La explotación turística de los establecimientos alojativos, en sus distintas modalidades, deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación.

2. A los efectos de esta Ley, 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 (Ley y Reglamento Hipotecarios de 8 de febrero de 1946 y de 14 de febrero de 1947, y disposiciones posteriores que los complementan).*

3. A los efectos previstos en el presente artículo, la explotación turística comprende el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico».

*«Artículo 39. Empresas explotadoras.*

1. Las 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.

2. *El título habilitante, antes referido, habrá de constar documentalmente y tendrá que presentarse ante la administración turística competente en la materia, acreditando la autenticidad de la voluntad expresada en el mismo por cualquiera de los medios admitidos en Derecho».*

*Artículo 40. Requisitos y condiciones de la unidad de explotación.*

La unidad de explotación de alojamientos turísticos requiere:

- a) Destinar un número suficiente de personas a la explotación.
- «b) Unas instalaciones destinadas a la recepción que sean suficientes y con atención permanente al cliente».
- c) Mantener en dicha recepción y a disposición de los clientes un ejemplar de esta Ley y de los Reglamentos vigentes en cada momento en materia de alojamientos turísticos, permiso de apertura turística y municipal y las hojas de reclamaciones.

*Artículo 41. Excepciones al principio.*

La Consejería competente en materia turística podrá dispensar la aplicación del principio de unidad de explotación cuando entre las diferentes unidades del inmueble exista total independencia de acceso, servicios, zonas comunes, instalaciones y equipamiento.

*Artículo 42. Consecuencias del incumplimiento del principio.*

1. Los alojamientos *que no sigan el principio de unidad* de explotación quedarán excluidos de la oferta turística de Canarias, con las siguientes consecuencias:

- «a) No se autorizará su actividad turística alojativa o, en su caso, se revocará la autorización otorgada».

- b) Sólo podrán ser alquilados o arrendados conforme a las disposiciones del Código Civil o de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en ningún caso para uso turístico.
  - c) No podrán ser incluidos en los catálogos ni comercializados por agencias de viajes.
2. El incumplimiento del principio de unidad de explotación y de sus requisitos y condiciones se considerará infracción y será sancionado con arreglo a esta Ley.
- «3. Lo dispuesto en los apartados anteriores no es incompatible con la obtención de autorización respecto a aquellas modalidades turísticas alojativas que, por su especialidad, presenten excepción a algunos de los requisitos definidores del principio de unidad de explotación, de acuerdo con la normativa que las regule».

*Disposición Transitoria de la Ley de 1999*

Única. Aplicación del principio de unidad de explotación.

1. *Los establecimientos alojativos que a la entrada en vigor de esta ley estuvieran autorizados para el ejercicio de la actividad turística y aquellos, que habiendo solicitado autorización no hayan obtenido resolución expresa en el plazo fijado normativamente para ello estarán sujetos al principio de unidad de explotación, con las siguientes especialidades:*

- a) Deberán estar destinadas a la explotación turística más del 50 por 100 de las unidades alojativas del inmueble de que se trate.
  - b) *El título habilitante otorgado por los propietarios a la empresa explotadora contendrá una delegación expresa a favor de aquélla para la adopción de las decisiones y medidas que afecten a la administración, gestión y uso de las zonas e instalaciones comunes.*
2. Los establecimientos referidos en el apartado anterior, dispondrán del plazo de un año para cumplimentar el principio de unidad de explotación en los términos expresados.

A estos efectos, en aquellos establecimientos en los que concurrieren en la explotación turística dos o más empresas, de no alcanzar éstas un acuerdo para hacer efectiva la unidad de explotación, sólo será considerada, en su caso, como empresa explotadora aquella que tuviera a su cargo más del 50 por 100 de las unidades alojativas del inmueble destinadas a la actividad turística alojativa.

3. La aplicación de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 44 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias a los inmuebles a que se refie-

re el apartado 1 de esta disposición, se extenderá igualmente a los elementos comunes del mismo.

5. *El incumplimiento o imposibilidad de la adaptación establecida en los apartados anteriores supone la aplicación de las consecuencias previstas en el artículo 42 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Primera. Se autoriza al Gobierno de Canarias para dictar las disposiciones precisas en desarrollo del principio de unidad de explotación.

*Disposición Adicional QUINTA*, a la Ley de Ordenación de Turismo de Canarias, introducida por Ley 2/2000:

Régimen sancionador aplicable al incumplimiento del principio de unidad de explotación.

*Las empresas explotadoras* de establecimientos turísticos de alojamiento que, resultándoles de aplicación la disposición transitoria única de la Ley 5/1999, de 15 de marzo, no hallan procedido al cumplimiento del principio de unidad de explotación en los términos previstos en dicha disposición, serán sancionadas conforme al siguiente régimen:

Si persistiere el incumplimiento de este principio el 24 de marzo de 2001, será incoado el correspondiente procedimiento sancionador, imponiéndosele en el caso de derivarse de responsabilidad, multa en cuantía de 601,012 euros por unidad alojativa que exploten.

a) Cuando la resolución sancionadora ponga fin a la vía administrativa, se incoarán, transcurrido un año desde la iniciación del primer procedimiento, nuevos expedientes sancionadores a aquellas empresas que persistan en el incumplimiento del principio de unidad de explotación, incrementándose en 601,012 euros por unidad alojativa y año la cuantía de la sanción pecuniaria a imponer, hasta el límite de 30.050,605 euros.

2. A partir del 24 de marzo de 2005, la Administración Pública que gestione las aperturas turísticas podrá revocar, previa audiencia a los interesados, aquellas autorizaciones otorgadas a empresas explotadoras que no se hayan adaptado al principio de referencia antes de esa fecha.

3. Durante el periodo al que hacen referencia los apartados anteriores se denegarán los cambios de titularidad que no vayan encaminados al cumplimiento del principio de unidad de explotación, excepto en la sucesión hereditaria.

4. El Gobierno de Canarias podrá establecer medidas reglamentarias destinadas a la consecución del principio de unidad de explotación, oídas las administraciones públicas competentes en materia turística y los interlocutores sociales.

Modificación 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.

Se suprime el apartado 4 de la Disposición Transitoria Única.

#### 4. ARGUMENTOS DEL LEGISLADOR RESPECTO A LAS RAZONES DE SU PROCEDER LEGISLATIVO

Como se deduce de las múltiples reformas legislativas habidas, esta materia ha sido objeto de análisis y disparidad de opiniones tanto entre los técnicos como entre los políticos. De los Preámbulos de las Leyes se pueden entresacar algunas de las intenciones del legislador.

##### A) EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY 7/1997 (YA DEROGADA)

Una de las novedades importantes reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, es el principio de unidad de explotación.

La propia ley, en su Disposición Transitoria Tercera estableció la aplicación progresiva del régimen de unidad de explotación a la oferta alojativa existente, a fin de adecuar al citado principio todos los inmuebles con destino a actividades alojativas construidos a la entrada en vigor de la ley, en fase de construcción o de edificación posterior a la misma, para ello la ley fijó unos plazos que, en su momento, se estimaron suficientes para dar debido cumplimiento a la exigencia del principio de unidad de explotación de los establecimientos alojativos.

No obstante, la aplicación de la ley ha reflejado la dificultad que supone la realización efectiva, en los plazos previstos, del principio de unidad de explotación.

##### B) EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY DE 1999

Una de las mayores aspiraciones de la ordenación turística de Canarias llevada a cabo por la Ley 7/1995, de 6 de abril, es la consecución del principio de unidad en la explotación de los establecimientos, edificaciones y complejos alojativos turísticos. Este principio exige el sometimiento a una única titularidad empresarial de la explotación, gestión, administración y dirección de la totalidad de unidades alojativas de dichos establecimientos, como garantía de responsabilidad y calidad en la prestación de los servicios que ofrezcan a los usuarios turísticos.

Asimismo, se estableció la obligación de las empresas explotadoras de obtener de estos propietarios un título jurídico que les habilitase para la gestión y administración turística del inmueble requiriendo que el mismo tuviera una duración mínima de tres años y que se extendiera en documentos con firmas notarialmente legitimadas.

Pero la práctica demuestra que el objetivo y finalidad del principio de unidad en la explotación pueden ser cumplidos perfectamente prescindiendo de la rigurosidad de estos requisitos mencionados, *permitiendo a los propietarios de las distintas unidades alojativas de establecimientos y complejos turísticos adoptar tanto los medios de organización que juzguen más conveniente entre los regulados por el ordenamiento jurídico para llevar a cabo la explotación, gestión y administración de los inmuebles, como la forma de acreditar la autenticidad de la voluntad expresada por los distintos titulares de las unidades alojativas en los títulos de puesta a disposición de las mismas en favor de la entidad explotadora o gestora.*

## RESPUESTAS A LAS CUESTIONES PLANTEADAS

1. La legislación citada sólo es de aplicación a los complejos urbanísticos situados en concretas zonas turísticas delimitadas por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Ordenación del Territorio de Canarias y de espacios naturales protegidos, en referencia a los planes de ordenación urbana de cada Municipio de la Comunidad Autónoma Canaria.
2. Al ser una Ley autonómica que desarrolla una competencia asumida en su propio Estatuto de Autonomía por la Comunidad de Canarias, conforme al artículo 149 de la Constitución Española, sólo es de aplicación en su ámbito territorial y no en el resto de las Comunidades Autónomas del Reino de España.
3. El «arrendamiento» de unidades alojativas como el resto de bienes inmuebles, se regula por lo establecido en el Código Civil español, y la Ley de Arrendamientos Urbanos, según los casos que se aplican a todo el territorio nacional. El contrato de arrendamiento no es controlado sino con absoluto respeto a los principios constitucionales de protección a la propiedad privada y a la libertad de contratación, con el límite de los derechos fundamentales de los demás. Cualquier propietario puede arrendar su propiedad como en el resto del país.
4. La regulación legal expuesta está limitada a las empresas que ejerzan el negocio de explotación hotelera o cuasihotelera de las unidades alojativas sitas en determinados complejos urbanísticos. *Si una*

*determinada persona del complejo vacacional desea convertirse en empresa de explotación turística, o destinar su unidad alojativa a ese tipo de explotación turística específica a favor de esa o de otra empresa que no sea la que ya está autorizada para la explotación dentro del complejo sí le sería de aplicación dicha regulación, en virtud del principio de igualdad ante la Ley.*

5. Los supuestos concretos sobre el número de unidades alojativas que han de poseerse para ser registrada como empresa de explotación turística, los requisitos administrativos que se han de cumplir y las especificaciones respecto a los alojamientos, seguros, contratos, controles administrativos, etc., resultan de la legislación antes expuesta. Efectivamente, si *dichas empresas* no cumplen los requisitos establecidos serán sancionadas conforme se ha expresado (conforme al art. 42 y la Disposición Adicional Quinta).
6. *Las sanciones* en caso de incumplimiento de la Ley sólo recaen en las *empresas* que, teniendo la obligación de cumplir la Ley, no lo hagan. No existe sanción alguna para *los propietarios* de los inmuebles que *son libres* de cederlo o no a dichas empresas. Las consecuencias de su incumplimiento se regulan en el artículo 42 antes expuesto, y como se puede apreciar, son perjudiciales para la empresa de explotación turística, pero NO SON en perjuicio de los propietarios.
7. *No puede pedir juego de llaves* la empresa explotadora de una parte del complejo turístico, respecto a las propiedades que no hayan contratado con ella de modo explícito y con su consentimiento (art. 39.2 y Disposición Transitoria 1.b). No existe especificidad alguna en la protección de la propiedad privada respecto a dichos inmuebles y por tanto su privacidad, posesión, titularidad dominical, derecho a no ser coaccionado, etc., están amparadas por las Leyes y los Tribunales de Justicia.
8. *No existe Ley* alguna que oblige a un propietario a entregar el control de su propiedad a otra persona sin su consentimiento. Sólo cabe por sentencia de los Tribunales de Justicia y en supuestos legalmente establecidos, como en cualquier Estado de Derecho.
9. Las Leyes expuestas, que regulan el principio de unidad de explotación, tienen como finalidad *proteger y mejorar la calidad de los alojamientos* turísticos de Canarias para conseguir un mayor nivel de excelencia y de satisfacción de los turistas y de quienes invierten y viven en Canarias.
10. Las Leyes expuestas *van dirigidas a las empresas* que gestionan el turismo y pretenden, como una exigencia, que las mismas logren los mayores estándares de calidad en beneficio de todos.

## CONCLUSIONES

1. La Ley sobre unidad de explotación fue aprobada democráticamente en el Parlamento Canario, en beneficio de los usuarios de los servicios turísticos, así como de las propias empresas del sector. El artículo 39 es el que exige a las empresas de explotación turística el principio de unidad. Para ello puede que necesiten obtener de los propietarios de los inmuebles el consentimiento LIBRE y VOLUNTARIO de los mismos, pudiendo los propietarios NO CONCEDERLO, y sin que puedan ser obligados a ello. Esta Ley NO OBLIGA a los propietarios como tales a NADA, y su actuación libre está protegida por las Leyes, y por el contenido de su derecho publicado en el Registro de la Propiedad.
2. Dicha Ley es respetuosa con el resto del Ordenamiento Jurídico español y europeo, y si en algún supuesto concreto alguien violenta cualquier derecho de otro, amparándose o poniendo como excusa dicha Ley, su actuación puede ser objeto de denuncia ante los Organismos públicos competentes y los Tribunales.
3. El Registro de la Propiedad en España protege y conserva, bajo la salvaguardia de los Tribunales, los derechos en él inscritos, los cuales no pueden ser alterados ni perjudicados sin consentimiento de sus titulares o por resolución judicial firme. La Ley establece los cauces para que todo el que inscribe sus derechos en el Registro de la Propiedad pueda defenderlos legalmente de forma inmediata y expedita.
4. *Los Registros de la Propiedad en cada Distrito de las Islas Canarias, y los Servicios Registrales de protección a consumidores de las sedes territoriales en Las Palmas de Gran Canaria y en Santa Cruz de Tenerife* son lugares idóneos para ser asesorados gratuitamente, respecto de cualquier acto que perjudique o relativo a los derechos y propiedades inscritos. Sus direcciones, teléfonos, faxes, correos electrónicos, etc., pueden obtenerse en la página web: *WWW. REGISTRADORES.ORG o a través de cualquier guía oficial, telefónica, de información u Organismos oficiales del Reino de España*.
5. También puede obtenerse información sobre esta materia en: el Gobierno Canario, cuya página web: *www. gobcan.es* contiene las direcciones y servicios de los organismos administrativos competentes en el control de las empresas turísticas. Y en el *Cabildo Insular de cada una de las Islas Canarias*, que es la Institución inspectora y con facultades sancionadoras, en el funcionamiento de las empresas ya establecidas.

## V. DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE CANARIAS, RESPECTO A TURIDATA 135/2005

Dictamen solicitado por el Excmo. Señor Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se regula el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos y se aprueba el sistema informático que le da soporte (EXP. 97/2005 PD)*\*.

### FUNDAMENTOS

#### I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado por el Excmo. Señor Presidente del Gobierno, es el Proyecto de Decreto por el que se regula el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos y se aprueba el sistema informático que le da soporte. Dicho Registro se encuentra regulado por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (LOT), en sus artículos 22 y 23, cuyo tenor literal, no obstante, resultó modificado por la Ley 19/2003, de 14 de abril, de aprobación de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (LDDOGT), con vistas a configurar justamente el Registro «como elemento central del sistema de información de la oferta alojativa turística», según se expresa en la propia Exposición de Motivos de la citada Ley.

2. La legitimación del Excmo. Señor Presidente del Gobierno para solicitar el Dictamen, su preceptividad y la competencia del Consejo Consultivo para emitirlo resultan de los artículos 11.1.B.b) y 12.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo. En efecto, la normativa reglamentaria proyectada se propone dar el debido desarrollo a las previsiones legales establecidas sobre el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, a fin de asegurar la efectividad y operatividad plena de tales previsiones legales. Es claro, por consiguiente, su carácter de reglamento ejecutivo, en los términos que acaban de indicarse.

3. En el procedimiento de elaboración del Proyecto de Reglamento no se ha incurrido en vicios de forma que impidan un Dictamen de fondo. Obran en el expediente, efectivamente, los documentos exigidos y constan de este modo en el mismo los preceptivos informes de legalidad, acierto y oportunidad, de impacto por razón de género, así como la Memoria económica; también, la certificación acreditativa del trámite de audiencia; los informes de la Oficina Presupuestaria, de la Dirección General del Servicio Jurídico, de la Dirección General de Planificación y Presupuesto, de la Inspección General de Servicios y los de las Secretarías Generales Técnicas de las Con-

sejerías de Presidencia y Justicia y de Turismo; así como, por último, el informe de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos.

## II

1. La Ley 19/2003 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias el 15 de abril de 2003 y entró en vigor, según su Disposición Final Tercera, el día siguiente. La Disposición Adicional Tercera.2 LDDOGT modificó el artículo 22 de la LOT, dándole a este precepto la siguiente redacción:

*«Artículo 22. Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.*

1. El Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos es un registro público, custodiado y gestionado por la Consejería competente en materia de turismo de la Administración pública de Canarias, constituyendo el soporte de la información turística procedente de todas las Administraciones con competencia en la materia.

2. La inscripción será obligatoria para promover o desarrollar cualquier actividad turística en el ámbito territorial del archipiélago canario.

3. En el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos serán objeto de inscripción las Resoluciones de autorización previa y de apertura de establecimientos turísticos y de iniciación de actividades turísticas, así como todos los actos administrativos y las Resoluciones judiciales firmes que afecten al contenido de las mismas.

4. El Registro atenderá al principio de publicidad y se tendrá acceso al mismo en los términos establecidos en la normativa aplicable a los registros públicos administrativos.

5. Reglamentariamente se aprobará el sistema informático que dé soporte al Registro y se regulará el procedimiento a seguir por las Administraciones turísticas que produzcan los actos objeto de inscripción para obtener la misma, así como su adaptación a los restantes registros administrativos».

Por su parte, la Disposición Adicional Tercera.3 LDDOGT modificó el artículo 23 LOT en el siguiente sentido:

*«Artículo 23. Naturaleza de la inscripción.*

1. Los actos administrativos previstos en el apartado 3 del artículo anterior deberán ser inscritos en el Registro General de Em-

presas, Actividades y Establecimientos Turísticos antes de procederse a su notificación a los interesados, que tendrá que cursarse dentro del plazo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

2. La eficacia de dichos actos quedará supeditada a su notificación.

3. El documento acreditativo de la inscripción en el Registro General será requisito previo y necesario para la tramitación, ante cualquier Administración Pública, de expedientes relacionados con la materia turística, incluyendo las licencias municipales de edificación y de apertura de establecimientos».

2. Entre las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias figura la número 28, norma de aplicación directa que igualmente ha de tenerse en cuenta, cuyo tenor dice así:

«1. Para poder acometer adecuadamente la planificación, ordenación y regulación del sector, se implantará un sistema de información turística, compartido por las tres Administraciones Públicas canarias y vinculado al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, estableciéndose los mecanismos para suministrar y mantener los datos.

2. Se realizará un censo de los establecimientos turísticos alojativos y de equipamiento complementario, detallando sus principales características funcionales, constructivas y ambientales, así como del suelo clasificado con destino turístico, igualmente detallado respecto de su capacidad y estado de urbanización y edificación.

3. En el plazo de nueve meses, previo el oportuno proceso de concertación, se desarrollará mediante Decreto la organización y funcionamiento del sistema de información turística, fijándose el inicio de su operatividad en un año. En el mismo plazo de nueve meses, se realizará el censo de establecimientos y de suelo».

La Directriz 28, por tanto, establece que el Sistema de Información Turística estará vinculado al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos (Registro General). Sin embargo, son dos instrumentos distintos aunque relacionados: el Sistema de Información Turística y el Registro General.

3. La Disposición Final 2.<sup>a</sup> LDDOGT habilita sin límite temporal al Gobierno para su desarrollo reglamentario. Sin embargo, la Directriz 28 ordena la regulación reglamentaria del Sistema de Información Turística en el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de la citada Ley.

Atendiendo a la fecha de la entrada en vigor de la Ley 19/2003, el Sistema de Información Turística debía estar regulado reglamentariamente antes del 16 de diciembre de 2003.

En cuanto al Registro General, que ya está regulado por el Reglamento aprobado por el Decreto 67/1996, de 18 de abril, la Ley 19/2003 no establece un plazo temporal específico para proceder a la adaptación, si resultara necesaria, de su normativa reglamentaria.

Se plantea entonces, a la vista de lo expuesto, el problema de la caducidad del ejercicio en plazo de la potestad reglamentaria de la Administración, aunque sólo respecto del establecimiento y aprobación del Sistema de Información Turística.

4. En el Fundamento Jurídico 7 de la sentencia 212/1996, de 19 de diciembre, el Tribunal Constitucional afirma, en relación con la Disposición Adicional 1.<sup>a</sup> e) de la Ley 42/1988, de 28 de diciembre, que contenía un mandato al Gobierno para que en el plazo de seis meses procediera al desarrollo reglamentario de determinados aspectos de la Ley, que «el sentido de la cláusula (...) no se agotaba en ordenar dicha actuación por parte del Gobierno, sino el que ésta tuviera además lugar en el indicado plazo. En consecuencia, una vez que ha transcurrido, como con exceso lo ha hecho, el señalado plazo, cualquier disposición reglamentaria que en el futuro pudiera dictar el Gobierno sobre la materia en cuestión no podrá tener más apoyatura que la eventualmente derivada de su propia potestad reglamentaria, con los límites constitucionales y legales a ella inherentes, nunca la de una prescripción como la que nos ocupa, absolutamente decaída en tiempo».

Para el Tribunal Constitucional, pues, si el Gobierno en el plazo fijado por la Ley no procede a su desarrollo reglamentario, ello no impide que pueda regular la materia afectada posteriormente, pero sólo con base en la atribución constitucional de potestad reglamentaria (en nuestro caso, estatutaria ex art. 15.2 del Estatuto de Autonomía), aunque siempre que esa materia no esté reservada a ley. Si tal fuere el caso, el reglamento no podrá entrar a regularla porque esas materias sólo las puede disciplinar dentro de los límites y con las condiciones que la ley haya establecido.

En definitiva, si el plazo de desarrollo reglamentario legalmente previsto se superase y el reglamento pretendiera apoyarse en la autorización legal, ésta debiera ser renovada, sin perjuicio de que, de no hacerlo, se podrá regular la materia no reservada a la ley por el reglamento en ejercicio de la potestad reglamentaria, complementando la normativa legal.

Por eso, aunque la Directriz 28 establece un plazo de nueve meses para que el Gobierno regule por reglamento la organización y el funcionamiento del Sistema de Información Turística, ello no significa que después de su término no se pueda dictar esa normativa reglamentaria, porque la organización y el funcionamiento de un sistema de información es una materia

estrictamente técnica que no está reservada a ley, por lo que puede ser regulada por el Gobierno en cualquier momento en virtud de la atribución estatutaria de la potestad reglamentaria, siempre que respete la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que es la que regula el tratamiento de los datos personales de las personas físicas, materia distinta pero relacionada con aquella estrictamente técnica y organizativa y por eso propia del reglamento.

5. El Decreto es la forma que revisten los actos del Gobierno, ya sean singulares, ya sean normativos por crear normas reglamentarias (arts. 34, 35 y 42 de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias). Pero la forma que reviste el acto normativo no se confunde con las normas que exterioriza, por cuya razón la denominación correcta de los Decretos que introducen en el Ordenamiento normas reglamentarias es *Decreto por el que se aprueba el Reglamento; en el presente caso, del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos*.

### III

1. El segundo párrafo del artículo 2 del Proyecto de Reglamento (PR) dice que los ciudadanos tendrán acceso al Registro en los términos previstos en el artículo 35.h) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

El derecho de los ciudadanos a acceder a los archivos y registros administrativos lo reconoce el artículo 105.b) de la Constitución, que remite a la ley, así como el artículo 35.h) LRJAP-PAC. Después, lo regula con carácter general el artículo 37 LRJAP-PAC. El artículo 22 LOT califica al Registro General de un registro público (art. 22.1 LOT) y, en atención al principio de publicidad, justamente, está garantizado igualmente el acceso al mismo, según precisa el propio precepto legal antes indicado, «en los términos establecidos en la normativa aplicable a los registros públicos administrativos» (art. 22.4 LOT). De ahí que sea necesario el segundo párrafo del artículo 2 PR.

La normativa reglamentaria proyectada (art. 2.2 PR) precisa, del modo expuesto, la base legal sobre la que descansa el derecho de los ciudadanos al acceso a los archivos y registros. El artículo 35.h) LRJAP-PAC se limita a reconocer el derecho, pero las condiciones para su ejercicio se concretan en el ulterior artículo 37 LRJAP-PAC.

2. El artículo 13.2.a) LOT dispone que las empresas turísticas para establecerse y desarrollar su actividad en Canarias han de inscribirse en el Registro General, deber específico que es distinto del de obtener las corres-

pondientes autorizaciones previas [art. 13.2.b) LOT]. El artículo 48.3 LOT exige que los representantes en Canarias de operadores e intermediarios turísticos no domiciliados en el archipiélago se inscriban como tales en el Registro General. El artículo 50.1 LOT prescribe que los restaurantes, cafeterías, bares y establecimientos similares se registren en el Registro General, debiendo exigírseles el documento acreditativo de la inscripción, así como las autorizaciones previas. El artículo 64 LOT contempla la inscripción en el Registro General de cualquier operador en urbanizaciones y núcleos turísticos. El artículo 75.1 LOT tipifica como infracción muy grave la actuación sin la preceptiva inscripción en el Registro General o sin cualquiera de las autorizaciones preceptivas. Las Disposiciones Transitorias de la LOT contemplan, en el plazo temporal establecido por ellas, la inscripción en el Registro General de las empresas independientemente de que sus establecimientos estuvieran autorizados.

El artículo 22.2 LOT —según la redacción que le dio la Disposición Adicional 3.<sup>a</sup> 2 LDDOGT, en coherencia con el art. 13.2 LOT— dispone que la inscripción en el Registro General es obligatoria para promover o desarrollar la actividad turística, y el artículo 23.3 LOT, modificado por la Disposición Adicional 3.<sup>a</sup> 3 LDDOGT, establece que el documento acreditativo de la inscripción en el Registro General es un requisito previo y necesario para la tramitación, ante cualquier Administración Pública, de expedientes relacionados con la materia turística, incluyendo las licencias municipales de edificación y de apertura de establecimientos.

De los preceptos analizados podría inferirse que la inscripción de las empresas turísticas en el Registro General es obligatoria y previa a la obtención de cualquier autorización. Y de ser tal el caso, desde luego, resultaría patente que el artículo 4.1 PR (y concordantes 4.3, 5, 7, 8, Disposición Adicional 1.<sup>a</sup> y Disposiciones Transitorias) resultaría un precepto incompleto, en cuanto contempla como objeto sólo la inscripción de las autorizaciones administrativas, la imposición de sanciones muy graves y las graves contempladas en el artículo 76.19 LOT y los actos administrativos y Resoluciones judiciales firmes que afecten al contenido de las Resoluciones administrativas inscritas. Los artículos 22.3 y 81.4 LOT ordenan, en efecto, que se inscriban en el Registro General esas Resoluciones, pero los otros artículos de la Ley, que antes se han mencionado, establecen que también se han de inscribir las empresas turísticas.

Así las cosas, y frente a lo dispuesto por la normativa precedente, la obligación de inscripción se proyecta sobre los actos administrativos que autorizan a las empresas y establecimientos que desarrollan su actividad en el ámbito del turismo. Si bien, lógicamente, a través de la inscripción de tales actos, se obtiene la identificación de los titulares de tales empresas [art. 6.1 PR, especialmente, en su apartado b)] y, de este modo, se satisface

también la exigencia legal, asimismo incuestionable, que obliga a tales empresas a inscribirse en el Registro General (arts. 13.2 y 22.2). En otros términos, se obliga a tales empresas a inscribirse, al obligarles a inscribir los actos que legitiman el desarrollo de su actividad. Ciertamente, el planteamiento expuesto habría podido tener una más clara acogida en el marco normativo de aplicación; ahora bien, en todo caso, los equívocos que se suscitan provienen directamente de la propia Ley, y no del Proyecto de Decreto sometido ahora a nuestra consideración; y, por lo demás, aquéllos se deben en último término a la reforma puntual de una pieza del sistema general de la Ley (el Registro General, arts. 22 y 23) y a su inserción dentro de un texto normativo que no es objeto de modificación y que inicialmente configuraba dicha pieza de otro modo. Pueden ser hasta cierto punto inevitables tales desajustes, incluso; aunque en estos supuestos, justamente, ha de prevalecer lo dispuesto por la reforma misma y lo pretendido por ella, a cuya luz, por tanto, ha de procederse ahora a interpretar el texto legal originario.

3. El artículo 4.1.a) PR dispone la inscripción en el Registro General de las «autorizaciones» de actividades turísticas no reglamentadas. Y, a continuación, el artículo 4.2 PR define como actividad turística reglamentada la que necesita autorización expedida por la Administración turística y como no reglamentada la que no necesita dicha autorización, pero sí la cobertura de otro título administrativo habilitante.

La Ley no establece el criterio que diferencia la actividad turística reglamentada y la no reglamentada. Contiene sólo una previsión al respecto (art. 24 LOT) que, por lo demás, no concreta el ámbito de las actividades no reglamentadas, concepto que al contrario presupone. El Proyecto de Decreto puede ahora trazar los perfiles sobre los que descansa tal distinción, por razones de seguridad jurídica. Pero justamente para atender los requerimientos de esta índole ha de proceder a hacerlo con la máxima nitidez, si cabe, toda vez que la exigencia de inscripción en el Registro General se impone a ambos tipos de actividades aunque estén sujetos a regímenes jurídicos diferentes.

Por lo demás, aparte de las actividades empresariales que se puedan considerar turísticas pero que no son subsumibles en ninguno de los párrafos b) a g) del artículo 2.1 LOT, el artículo 2.1.h) LOT habilita al Gobierno para considerar igualmente turísticas otras actividades, con los consiguientes efectos en punto a su inscripción en el Registro General. Por estas razones, se estima preciso proceder a una mayor decantación de los preceptos indicados [arts. 4.1.a) y 4.2 PR y, en conexión con estos preceptos, el art. 5.6 PR].

4. El TURIDATA es un sistema de información que integrará la información del Registro General y servirá para su gestión, pero no se confunde con éste, como resulta de la comparación de la Directriz 28 LDDOGT con el artículo 22 LOT. Por ello, se debe reparar el segundo párrafo de la Dispo-

sición Transitoria 1.<sup>a</sup> PR que dispone que conservarán su vigencia las inscripciones realizadas de conformidad con la legislación anterior hasta que la información obrante en la Sección segunda de la actual configuración del Registro General sea transferida al TURIDATA.

Del mismo modo ha de corregirse lo dispuesto por el artículo 12 PR, puesto que el TURIDATA no puede ser la propia denominación del Sistema de Información Turística que pretende implantarse y servir a la vez de soporte al mismo, como dicho precepto indica de modo sucesivo. O una cosa o la otra, como resulta obvio.

## CONCLUSIÓN

Es conforme a Derecho el Proyecto de Decreto sometido a la consideración de este Consejo, en cuanto que se ajusta a las exigencias legales que le resultan de aplicación. No obstante, se formulan diversas observaciones al mismo, expresadas en el Fundamento III de este Dictamen.

### RESUMEN

#### *REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMPLEJOS TURÍSTICOS*

*La estructura jurídica de los complejos inmobiliarios en las zonas denominadas «destinos turísticos maduros» está sufriendo una profunda crisis de reconversión por la necesidad de renovación física y por el cambio generacional, tanto de las necesidades y gustos de los destinatarios del producto turístico, como de los titulares dominicales de los complejos hoteleros y extrahoteleros.*

*La institución registral se erige en un elemento de dicho cambio, puesto que la necesidad social de publicidad de la calidad turístico-administrativa de los complejos es necesaria para el tráfico jurídico inmobiliario y para que los agentes económicos y administrativos adopten las medidas pertinentes.*

*Si el Registro ha de ser cancerbero del principio de unidad de explotación y denegar las modificaciones jurídico-re-*

### ABSTRACT

#### *PROPERTY REGISTRY TOURIST COMPLEXES*

*The legal structure of real-estate complexes in the areas termed «mature tourist destinations» is undergoing a profound crisis of renewal, due to the need for physical renovation and the changing of the generational guard, in terms of both the needs and tastes of the people the tourist product is aimed at and the owners of hotel and other complexes.*

*The registration institution is an element of that change, because the social necessity of publicity about the tourist/administrative quality of complexes is necessary for real estate trade and for the pertinent measures to be taken by economic and administrative agents.*

*Whether the registration system has got to be the watchdog of the principle of unity of operation and turn down any legal/real changes that disturb that principle and/or whether it has got to be the*

*les que rompan ese principio y/o si ha de ser cauce para las necesarias modificaciones de la estructura jurídica, destino y uso residencial o turístico, es lo que trata de plantear el presente trabajo.*

*La experiencia en Canarias respecto a la coordinación registral con el registro administrativo de empresas turísticas y los efectos de dicha publicidad, tal vez pueda servir al resto de las zonas andaluzas, murcianas, levantinas, catalanas y balear con legislaciones análogas.*

*channel for the necessary modifications of legal structure, purpose and residential or tourism use is the question this paper attempts to raise.*

*Experience in the Canary Islands with regard to the registration system's coordination with the administrative registry of tourism enterprises and the effects of said publicity just might be useful for the other Andalusian, Murcian, Levante, Catalan and Balearic areas with similar laws.*

*(Trabajo recibido el 02-06-08 y aceptado para su publicación el 29-05-09)*