



Al Presidente del Gobierno de Canarias Al Parlamento de Canarias A la Consejera de Turismo

ASUNTO: Moratoria al vacacional, retirada del anteproyecto y cese de la Consejera.

I.- Ante LA CRISIS HABITACIONAL MÁS GRAVE de la historia de Canarias.

Sobre este primer apartado, **la crisis habitacional más grave de la historia de Canarias**, no nos vamos a extender mucho pues es público y notorio, por distintas causas. Entre esas causas, que no ha habido apenas promoción de vivienda pública en las últimas dos décadas, frente a un incremento demográfico continuo e importante, y el actual gobierno de Canarias se ha entregado a los empresarios de la construcción y a un modelo tramposo de alquileres “asequibles” que de momento no está dando resultados. Otras causas son los créditos hipotecarios inaccesibles para la mayoría de la población, la ausencia de políticas públicas que incidan y pongan en habitabilidad social al menos una mínima parte de las 211.000 viviendas vacías que se estima hay en Canarias, la actividad acaparadora y especulativa incesante de los fondos buitres y otros agentes especuladores campando a sus anchas por Canarias, y una oferta de viviendas en alquiler prácticamente inexistente y a precios elevadísimos para las pocas que hay. No hay duda del papel importante que juega en esta crisis habitacional histórica el desmesurado crecimiento del modelo del alquiler vacacional en el Archipiélago, y no solo porque lo digamos nosotros u otros colectivos, lo afirma hasta la misma Consejería de Turismo en el anteproyecto de Ley que evaluamos aquí, cuando se lee (página 10): *“El crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual.”*

A continuación exponemos algunos datos sobre vivienda vacacional en Canarias verdaderamente escalofriantes y muy reveladores, si nos comparamos con el resto del país:

Porcentaje de viviendas vacacionales con respecto al total de viviendas:

-España:	1,33%
-Andalucía:	1,7%
-Baleares:	1,6%
-Euskadi:	0,4%
-Canarias:	5,59% (61.585 viviendas vacacionales)

Con estos porcentajes alarmantes, la resultante es que el Archipiélago, con aproximadamente el 4% de las viviendas totales que hay en España, acapara **el 17,5% de todas las viviendas vacacionales que hay en el país**, que son 351.389 viviendas aproximadamente, según los últimos datos disponibles.

II.- EL DAÑO SOCIAL que hay detrás de esta falta de vivienda.

Dado que en la *Acampada Reivindicativa Lolo Dorta* no somos técnicos ni académicos, somos activistas sociales y siempre nos hemos caracterizado por estar con los problemas de la gente y con el sufrimiento del pueblo canario, no podemos quedarnos únicamente con el análisis de los datos y de una realidad desde una perspectiva del observador lejano, de ahí que consideremos importante señalar -antes de comenzar con el análisis propiamente dicho- los daños y el sufrimiento que derivan directamente de esta alarmante falta de vivienda en Canarias, entre ellos los siguientes:

II.a).- En los canarios que sí consiguen mantener una vivienda a pesar de todo, al tener que dedicar una cantidad cada vez más alta de sus ingresos al pago de la vivienda, sufren un desajuste económico que les avoca a la dificultad o incapacidad de hacer frente a otros gastos necesarios, en alimentación, sanidad, educación o suministro de agua y luz, además de frenar la emancipación de los jóvenes que deben seguir viviendo con la familia hasta edades bastante avanzadas. Estas dificultades y carestías añadidas, teniendo en cuenta que Canarias tiene con diferencia la cesta de la compra más cara de todo el país, con los sueldos más bajos, las condiciones laborales más precarias y la sanidad y la educación más deficitarias y privatizadas, añadida la lejanía y la insularidad, acaban dando como resultado unos indicadores sociales a cual peores. Así las cosas, tenemos:

- Los índices de obesidad general, de obesidad femenina y de obesidad infantil más altos del país;
- El porcentaje más alto de enfermos que ingresan desnutridos al Hospital (1 de cada 3);
- Unos índices de diabetes, de hipertensión y de enfermedades cardiovasculares también muy elevados;
- El porcentaje más alto en el consumo de ansiolíticos y antidepresivos;
- Un elevado número de suicidios silenciosos por precariedad económica;
- Una esperanza de vida más baja que la de la mayoría de CCAA del país;
- La natalidad más baja del país;
- Los índices de fracaso escolar o de abandono temprano de estudios más altos;
- Una brecha cada vez más grande en desigualdad, entre ricos y pobres, o entre propietarios y rentistas y el resto de gente sin vivienda en propiedad.

II.b).- En los canarios que no pueden acceder a una vivienda digna, los problemas son aún mayores, de entre los que destacamos los siguientes:

- El incremento considerable del sinhogarismo como forma de vida, con alojamientos precarios en cuevas, casas en ruina, tiendas de campaña, casas vacías, coches aparcados o directamente en la calle;
- Un considerable descenso en la esperanza de vida provocado por los muchísimos inconvenientes y daños que tiene vivir en la calle;

-La ruptura de muchas familias y el ingreso de mucho menores en centros tutelados, por la incapacidad económica y la imposibilidad de darle al niño una casa.

II.c).- En la sociedad canaria en su conjunto:

-La inexistencia de relevo generacional, al no poder los jóvenes acceder a una vivienda y desarrollar un proyecto de vida y de familia;

-Emigración masiva de jóvenes a la Península y a otros países;

-La proliferación de una nueva figura de trabajador, el trabajador pobre que duerme en coches, en autocaravanas, en casas en ruina, en tiendas de campaña, en pisos patera o en otras infraviviendas, con la subsiguiente bajada del rendimiento y la productividad en el trabajo;

-La falta de trabajadores en muchos sectores, algunos de ellos esenciales para nuestra sociedad;

-Un aumento importante de la ocupación de vivienda vacía, lo que a su vez provoca sobrecarga en los juzgados, más trabajo para policías y administraciones, proliferación de empresas de desocupación que vulneran la legalidad, la criminalización de las personas que no tienen vivienda y acaban en situación de ocupación y el auge de opciones políticas radicales y reaccionarias;

-La expulsión progresiva del canario del mercado laboral y por extensión de su propia tierra, al renunciar muchos canarios a trabajar en sectores donde no hay vivienda. Por esta vía los trabajos son ocupados por extranjeros de terceros países, normalmente empobrecidos, que aceptan trabajar por el dinero que sea y vivir en las condiciones que sean, con tal de permanecer en Canarias y poder enviar algo de dinero a sus países de origen, con la esperanza de prosperar y reagrupar algún día a su familia en Canarias;

-Ante los precios imposibles de venta de vivienda para buena parte de la población canaria el mercado de venta se enfoca en los extranjeros con mayor poder adquisitivo, lo que está derivando en una alarmante descapitalización del mercado inmobiliario canario en favor de europeos y extranjeros de medio mundo.

III.- El Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas LLEGA MUY TARDE.

Sin entrar a valorar todavía el contenido del mencionado anteproyecto, teniendo en cuenta lo que se ha dejado crecer el modelo del vacacional en los últimos años y los indicadores sociales y las calamidades y sufrimientos que arrastramos en Canarias desde hace tiempo, generados en buena medida por la falta de vivienda, es evidente que la normativa llega muy muy tarde. Teniendo en cuenta además que hay comunidades autónomas como el País Vasco que tienen un reglamento al efecto funcionando muy bien desde de 2018, con el agravante de que el mencionado anteproyecto canario se sustenta jurídicamente en una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de septiembre del año 2020, sentencia que desde principios de 2021 representantes de la Acampada Reivindicativa hemos estado presentando por escrito en muchas instituciones de Canarias -entre ellas el Gobierno de Canarias- para su aplicación en una normativa autonómica o municipal, nos parece de una torpeza y una irresponsabilidad muy graves que aún hoy a finales de 2024 estén dándole vueltas a la normativa.

IV.- Es URGENTE UNA MORATORIA indefinida a las viviendas vacacionales en Canarias.

Desde que hace más de un año se anunció que se iba a aprobar una normativa que regulara en Canarias el alquiler vacacional el efecto llamada ha sido considerable, con un aumento en torno a un 25% hasta las más de 61.000 viviendas actuales (y subiendo). Esta realidad nos debe llevar a entender que la primera medida a tomar de manera urgente es decretar una moratoria indefinida a la implantación de nuevas licencias a viviendas vacacionales en Canarias, como de hecho están pidiendo para sus islas los Cabildos de Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, pues ya tenemos más que suficientes, incluidas también las islas de La Gomera, La Palma y el Hierro.

Así las cosas, no se entiende que la Consejera de Turismo del Gobierno de Canarias lo haya rechazado en el Parlamento a petición del PSOE, e insista en derivar la responsabilidad de decretar la moratoria a los ayuntamientos, sabiendo como sabemos que Canarias entera es territorio tensionado habitacionalmente, y que es mucha la gente que se mueve de un municipio a otro para buscar vivienda con independencia de donde esté su lugar de trabajo, de modo que un municipio con menos presión habitacional puede servir de refugio a muchas familias y trabajadores de otros municipios, conectando por esta vía las realidades de unos municipios con las de otros.

V.- El Anteproyecto es un UN ENGAÑO MANIFIESTO y requiere una ENMIENDA A LA TOTALIDAD.

Estudiado con detenimiento el Anteproyecto en su versión primera y también en la segunda, en la *Acampada Reivindicativa Lolo Dorta* estamos completamente convencidos de que no cumple en absoluto con los objetivos sociales y de sostenibilidad aparentes que declara en su Exposición de Motivos y avanza luego en el artículo 1. Y no solo no los cumple por no llegar, es que está provocando ya lo contrario a lo que dice aún sin haber sido aprobado (el mencionado efecto llamada que ha incrementado en un 25% el porcentaje del vacacional en Canarias desde que se empezó a hablar de regularlo), y más que vendrá en el futuro.

El hecho de que el primer borrador haya contabilizado más de 3.000 alegaciones ya nos da una pista de lo errado y controvertido del texto. Entre esas más de tres mil alegaciones, con cierto criterio de autoridad, destacamos el contundente y exhaustivo informe que presentó en mayo de este año la Fundación César Manrique, una institución multipremiada y muy reconocida en Canarias y fuera de Canarias por su defensa de la cultura, el patrimonio, el medio ambiente y la sostenibilidad del Archipiélago Canario. Entre esos numerosos premios destacamos el Premio Isla de Lanzarote 2022 otorgado por el Cabildo de Lanzarote, el premio Taburiente de la Fundación Diario de Avisos en 2017, el Premio Magec por su legado y su respeto del entorno en 2023 o el Premio de la Real Fundación de Toledo entregado por el entonces rey (ahora emérito caído en desgracia) Juan Carlos I en 2009.

Este informe del que hablamos cuenta además con el aval de haber sido elaborado en base a las consideraciones y análisis de seis académicos reconocidos expertos en la materia, de varias universidades y países. Luego no se trata solo de lo que pueda decir una fundación o lo que puedan denunciar unos cuantos activistas sociales, se trata de un informe bastante razonado y fundamentado que pide una enmienda a la totalidad del anteproyecto de ley de uso turístico de viviendas en Canarias, por ir claramente en contra de lo que dice defender en buena parte de su texto.

Tantas alegaciones en contra, muchas de ellas tan bien razonadas y fundamentadas como las de la Fundación César Manrique, y que a pesar de ello el último borrador ya listo para entrar al Parlamento y ser aprobado siga manteniendo la mayor parte de barbaridades, disparates y atentados contra el medio ambiente, la sostenibilidad y el mismo derecho a la

vivienda en Canarias, nos dan una pista clara de que no había intención alguna en la Consejería de Turismo de atender las alegaciones. Lo que ha habido desde el principio es un plan claro de perpetuar y extender aún más el modelo, maquillado y enmascarado por un supuesto interés general de ordenación sostenible y de defensa del derecho a la vivienda, manifestado ampliamente en la Exposición de Motivos. Por ello, creemos que la norma pudiera incurrir en **fraude de ley**, y afirmamos en todo caso que el anteproyecto es un **engaño manifiesto y merece una enmienda a la totalidad**.

Así las cosas, sin ánimo de repetirnos, ni de repetir el extenso informe de la Fundación Cesar Manrique, sí que vamos a destacar algunos de los **engaños más graves** (ya no alegaciones), denunciados la mayoría también por el mencionado documento de la Fundación ¹, que nos preocupan especialmente:

ENGAÑO NÚMERO UNO: el texto establece unos límites a la implantación del modelo en cantidades elevadísimas.

Ese elevado límite es el 10% para las islas de Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura; y el 20% para las islas verdes. Con una salvedad en el articulado (artículo 4) que permite a los ayuntamientos ampliar incluso ese porcentaje si lo creen conveniente y lo justifican. Así, podríamos tener en un futuro más del doble de la vivienda vacacionales que hay actualmente, una auténtica barbaridad insostenible social y ecológicamente.

A la vista únicamente del detalle anterior el Anteproyecto de Ley merece ya una enmienda a la totalidad, dado que apuesta claramente por un aumento potencial significativo de este modelo hasta unas cantidades de auténtica locura, cuando la propia Consejería de Turismo reconoce de facto que el auge del modelo vacacional ha afectado negativamente mucho al derecho a la vivienda en Canarias. Y no solo admite la Consejera la relación directa entre el aumento del número de viviendas vacacionales y la falta de vivienda, también asume la incapacidad manifiesta del Gobierno actual y de los que vengan para cubrir el déficit de viviendas habituales para familias canarias, como leemos en la página 9 del último borrador:

“Los datos anteriores indican que reponer para un uso residencial permanente las 60.146 viviendas destinadas a un uso turístico actualmente y a un ritmo medio de construcción total de viviendas de 3.000 al año se necesitarían 20 años para alcanzar tal reposición, al margen claro está del número adicional de viviendas que exige el crecimiento poblacional anual.”

Pero aún hay más, porque la misma Consejería en el citado texto del anteproyecto continúa argumentando más razones legales para frenar el crecimiento de las viviendas vacacionales, en el siguiente párrafo de la página 10:

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

Y acaba el texto afirmando lo evidente y concluyendo en la necesidad de reducir el número actual de viviendas vacacionales, como leemos en la misma página 10:

¹ - <https://fcmanrique.org/wp-content/uploads/fc-mannrique-alegaciones-anteproyecto-uso-turistico-de-viviendas.pdf>

*“Lo que se pone de manifiesto es que Canarias no tiene capacidad a día de hoy para cubrir y atender la demanda residencial habitual existente y la futura, salvo que se produzca ya, entre otras medidas, el necesario cambio en el marco normativo referirlo al uso turístico de viviendas, estableciendo **límites principalmente cuantitativos**,”*

Luego, no se entiende de ninguna manera la abismal distancia que hay entre lo que se dice en la Exposición de Motivos y en el artículo 1 con lo que plantea la ley unas páginas más adelante. O sí se entiende, con solo dos explicaciones posibles: una, que en la Consejería son extremadamente torpes y no se han dado cuenta de lo que están haciendo; u otra, que saben muy bien lo que están haciendo, y se trata simplemente de una burda manipulación para engañar a la ciudadanía con unas intenciones muy bonitas que no se traducen en la normativa real.

ENGAÑO NÚMERO DOS: El articulado del anteproyecto se centra en la legalización del stock de viviendas vacacionales existentes y no contempla medidas efectivas para su reducción.

Se tiene constancia clara de que son muchísimas las viviendas vacacionales ilegales que existen en la actualidad en Canarias, como bien podemos leer en un titular reciente del digital Eldiario.es:²

“La discrepancia entre los datos de Turismo y Airbnb revela el alquiler de cientos de viviendas vacacionales ilegales en Canarias.

La disparidad de las cifras registrada entre el INE, la Consejería de Turismo del Gobierno canario y la herramienta AirDNA, que aglutina a plataformas como Airbnb, demuestra que muchos domicilios destinados al alquiler vacacional en las Islas no cuentan con la licencia turística correspondiente”.

Y a pesar de las evidencias y de las cifras alarmantes del viviendas vacacionales que soportamos en Canarias (el 17,5% del total de España), la realidad es que la nueva normativa canaria no habla en ningún lado de cómo harán para reducir esa cifra y eliminar las ilegales, y en cambio pone muy fácil la continuidad y legalización de las que hay, como vemos en los artículos siguientes:

“Artículo 7. Del régimen de intervención administrativa respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas.

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas, los titulares de éstas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberán presentar declaración responsable de forma electrónica ante el Cabildo Insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

(...)

4. La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad,

² - https://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/discrepancias-datos-turismo-airbnb-revelan-alquiler-cientos-viviendas-vacacionales-ilegales-canarias_1_10220478.html

salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

Artículo 8.- Inscripción de la declaración responsable y efectos.

1. La presentación de la declaración responsable, junto con toda la documentación anexa exigida, permitirá el inicio de la actividad, desde el día de su presentación, y el Cabildo Insular correspondiente deberá realizar la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora, notificándolo al interesado.

(...)

2. La inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni prejuzgará la situación y efectivo cumplimiento de las condiciones previstas para su desarrollo, ni, en su caso, supone la renuncia por parte del Cabildo y el Gobierno de Canarias a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción y, en general, de control que el ordenamiento jurídico prevé.

Como vemos, basta con la mera declaración y que el propietario o gestor de la vivienda vacacional manifieste que cumple una serie de requisitos con cierta documentación, para que puedan operar en el mercado, obviando la cantidad de viviendas ilegales que se sabe que hay, con una única reseña o posibilidad (artículo 8, apartado 2), a que las administraciones puedan si quieren, en el futuro, realizar alguna inspección, a título totalmente discrecional.

ENGAÑO NÚMERO TRES: Se eliminan la mayoría de requisitos de calidad.

Entre las alegaciones que sí han atendido en la Consejería de Turismo se encuentran las del sector del vacacional pidiendo que se rebajaran los requisitos de calidad. Así, el último borrador presentado por la Consejería reduce al mínimo los requisitos de calidad a cumplir, bastando con que la vivienda vacacional cumpla con uno sólo de ellos (Disposición transitoria séptima), resultando a la postre bastante más fácil adaptarse a la nueva normativa, en especial para empresas y grandes tenedores con más capacidad económica para afrontar modificaciones, rebajando de paso notablemente la calidad en la oferta. Se vuelve, por ejemplo, a permitir alojamientos vacacionales de 25 metros cuadrados. Sobra decir que la rebaja de requisitos en torno a la calidad y la innovación van en detrimento del nivel de la oferta turística canaria, que tanto se jactan desde nuestras administraciones en querer potenciar.

ENGAÑO NÚMERO CUATRO: No hay inversión ni medios reales para fiscalizar.

A lo dicho hasta ahora hay que sumar la nula inversión en recursos económicos y humanos para fiscalizar el modelo que se desprende del texto, como así afirmaban en varios párrafos de la página 16 del primer borrador de abril, en el que la Consejería se jactaba de que no

supondría la aprobación del Anteproyecto ni más ingresos ni más gastos para las arcas públicas:

“las medidas que se proponen en el anteproyecto [...] no suponen un impacto en los ingresos ni gastos de la Administración pública de Canarias”.

“La entrada en vigor de la norma proyectada no conlleva incremento del gasto público”

No encontramos en el último borrador de septiembre novedades que apunten a nuevas partidas económicas o personal añadido para labores de fiscalización, y resulta más que evidente que para poder fiscalizar correctamente en una nueva normativa a tantas viviendas vacacionales -más de 61.000 en la actualidad, y más que vendrán- hará falta una inversión en medios y en personal por parte del que legisla, pero en la consejería no se lo plantean. Conviene recordar el titular de Eldiario.es reseñado en el “engaño número dos”, *La discrepancia entre los datos de Turismo y Airbnb revela el alquiler de cientos de viviendas vacacionales ilegales en Canarias*, para entender la necesidad de control y fiscalización de tantas viviendas ilegales. Lejos de encontrar nada de esto, lo que leemos es un titular de una noticia de la Cadena SER en Canarias, a propósito de una entrevista a la Consejera de Turismo Jéssica de León, que rezaba tal que así: *“Solo 35 inspectores para controlar 47.000 viviendas vacacionales en Canarias”*.³ A lo que la propia consejera matizaba: *“No llegamos para intentar inspeccionar y hacer cumplir el decreto que regula el alquiler vacacional”*.

La nula intención de controlar nada se completa con lo que ya hemos visto en párrafos anteriores, en los artículos 7 y 8 del nuevo texto, donde las administraciones se fían de las declaraciones responsables acompañadas de cierta documentación que presentan los gestores y propietarios de viviendas vacacionales, debiendo autorizar la actividad de oficio sin más comprobaciones sobre el terreno, dejando únicamente una posibilidad abierta a que las administraciones vayan a la vivienda a comprobar, si lo creen oportuno, sin ninguna obligación real de hacerlo.

Acaso, lo único que vemos en el nuevo texto enfocado a cubrir gastos de fiscalización, lo leemos en el último párrafo de la Disposición adicional tercera (página 57), permitiendo a Cabildos habilitar una nueva tasa en la que se soportarían los gastos de las posibles nuevas inspecciones. Una nueva tasa, que paga el ciudadano, no nuevas partidas de dinero público.

ENGAÑO NÚMERO CINCO: Se derivan gran parte de las actuaciones a los ayuntamientos, con los ayuntamientos en contra.

El anteproyecto deriva gran parte del trabajo, de las autorizaciones, de las inspecciones y de la aprobación de nueva normativa sectorial, como la posibilidad de moratorias al modelo vacacional, a los cabildos y especialmente a los ayuntamientos. Lo que podemos leer en la Disposición adicional segunda, apartados 2 y 3 del último texto:

“2. En el plazo máximo de 8 meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley los ayuntamientos correspondientes deberán haber aprobado y comenzar a aplicar un plan de comprobación y control de todas las viviendas vacacionales existentes en su término municipal en materia de actividades clasificadas, conforme a la relación facilitada por la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, plan cuya duración no deberá exceder 4 años”

³ - <https://cadenaser.com/canarias/2023/11/03/solo-35-inspectores-para-controlar-47000-viviendas-vacacionales-en-canarias-radio-club-tenerife/>

“3.- En el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley los cabildos correspondientes deberán haber aprobado y comenzar a aplicar un plan de comprobación y control de todas las declaraciones responsables presentadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley relativas a las viviendas vacacionales situadas en la correspondiente isla, plan cuya duración no deberá exceder 4 años.”

Como se puede ver, Cabildos y Ayuntamientos van a tener trabajo añadido sin una ficha financiera correspondiente, lo que sorprende enormemente, aunque no tanto a los que conocemos cómo funciona la política por estas latitudes, pues se trata de una consejera del Partido Popular, ese mismo partido que está negando a Canarias la posibilidad de que los menores africanos sean derivados y repartidos por La Península, porque la Ley que propone el PSOE carece de una ficha financiera con la que ayudar económicamente a las CCAA a asumir ese coste añadido. Sorprende por tanto la contradicción evidente o el doble rasero de este importante cargo del Partido Popular en Canarias, que se olvida de los argumentos que esgrime su partido en Madrid y saca ahora una normativa turística autonómica que impone a los ayuntamientos y cabildos canarios una serie de actuaciones y gastos sin que haya ficha financiera ni inversión alguna para esas administraciones, a las que se derivan tantas competencias.

La cuestión es que los ayuntamientos en Canarias se han mostrado repetidamente contrarios o disconformes con el anteproyecto por distintos motivos, y han terminado por posicionarse claramente en contra a través de la FECAM y de su abogado Ignacio Díaz de Aguilar, como podemos ver en comunicación de prensa hecha pública este mismo 1 de octubre, con el siguiente titular del portal de la Cadena SER en Canarias:⁴ *“Los ayuntamientos canarios cuestionan la ley de Alquiler Vacacional y piden atender a sus circunstancias”*.

Si avanzamos más en la noticia leemos cómo los ayuntamientos se quejan de no haber sido escuchados por la Consejería y no atender prácticamente ninguna de sus alegaciones. Se quejan también de tener que asumir numerosas cargas con importantes costes y competencias que no le son propias. Avisan del riesgo de verse expuestos a denuncias y reclamaciones que requerirán de indemnizaciones. Apuntan también a burocracia excesiva y a normas poco claras, y se quejan por supuesto del tope del 10%, muy elevado en muchos casos, pero en municipios turísticos se puede quedar corto.

Con este panorama de entrada, es una temeridad aprobar la ley, teniendo a los ayuntamientos, que son los principales actores del asunto, claramente en contra.

Si tenemos en cuenta lo torpes o ineficaces que son habitualmente los ayuntamientos canarios, con el escaso aprovechamiento que han hecho de los fondos europeos Next Generation por incapacidad manifiesta, como se desprende de un titular reciente de La Provincia: *“Canarias desperdicia la mitad de los fondos que le llegan desde Bruselas”*.⁵ Baste también con atender a la dejación de funciones de los ayuntamientos canarios con la declaración de zona tensionada habitacionalmente. Según los parámetros que exige la ley estatal para la mencionada declaración, prácticamente la totalidad de municipios del Archipiélago deberían ser declarados zona tensionada, en cambio a día de hoy no hay ni uno solo de los 88 que la tenga aprobada, y solo tres la han solicitado. Por si no bastará con esto, ya estamos viendo el temor que hay a tener que enfrentar pagos de indemnizaciones millonarias a los propietarios de pisos turísticos, y es notable el peso de la ideología conservadora proclive a dejar hacer, favorable a la extensión del modelo vacacional con poco límite, que abunda entre los ayuntamientos canarios.

⁴ - <https://cadenaser.com/canarias/2024/10/01/los-ayuntamientos-canarios-cuestionan-la-ley-de-alquiler-vacacional-y-piden-atender-a-sus-circunstancias-ser-las-palmas/>

⁵ - <https://www.laprovincia.es/economia/2023/04/20/canarias-desperdicia-mitad-fondos-le-86280914.html>

Con todo lo que hay, insistimos, es de una gran irresponsabilidad y soberbia avanzar y aprobar la ley en estas condiciones, porque se sabe que la mayoría de ayuntamientos harán la vista gorda con las viviendas vacacionales existentes y con las nuevas, dejando hacer sin fiscalizar ni intervenir.

ENGAÑO NÚMERO SEIS: Hay serios riesgos de tener que enfrentar pagos e indemnizaciones importantes por denuncias futuras.

Ya lo hemos apuntado en el apartado anterior, pero es importante destacarlo cómo merece, el riesgo cierto que hay de tener que enfrentar pagos e indemnizaciones millonarias con cargo a las arcas públicas, si los propietarios y gestores de viviendas vacacionales denuncian por lucros cesantes y otros perjuicios, como así está ocurriendo en Cataluña, de donde parece que han copiado la ley su señorías de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, como se lee en la noticia de la Cadena Ser reseñada en el apartado anterior, o en un titular reciente del Canarias 7: *“Canarias se enfrenta a indemnizaciones millonarias de propietarios de pisos turísticos si prospera la ley. Los expertos informan que de tumbarse el derecho consolidado pasará como en Cataluña donde ya existen reclamaciones multimillonarias.”*⁶

Estamos aquí ante otra nueva temeridad de la Consejería, que nos indica el disparate total de esta normativa.

ENGAÑO NÚMERO SIETE: Se abre la puerta al cambio de uso de mucho suelo residencial a turístico.

Tal y como recoge la alegación número 8 del informe de la Fundación César Manrique, y como podemos ver en varias disposiciones transitorias del texto (4, 5 y 8), el interés parece estar en mantener las viviendas que hay a toda costa, y si no hay suelo disponible o el planeamiento no lo permite para eso está la nueva ley. Es importante destacar la gravedad de este hecho en unas islas como las canarias, la mayoría de ellas totalmente colmatadas de ladrillo y urbanizaciones, con densidades de población bastante elevadas en las islas capitalinas. Citamos a continuación la alegación 8 del informe y la número 12:

“Se reconoce que es prácticamente ilegal el uso turístico en una vivienda con uso residencial, pero lo que hace, en lugar de eliminarlas, es crear un instrumento urbanístico para legalizarlas mediante el cambio de uso, de modo que pasen de uso residencial a uso turístico. Como es ilegal, se crea una ley que las legalice: ese parece ser el objetivo del Anteproyecto de Ley. De nuevo, el Anteproyecto de Ley dice una cosa y vuelve a hacer la contraria”.

(...)

“En el art. 5.2 se establecen normas de aplicación directa, e independiente de cualquier modificación del planeamiento urbanístico municipal. Se está autorizando, de facto, la VUT en cualquier zona actual de uso residencial.”

Sorprende especialmente el descaro y la falta de escrúpulos de la disposición transitoria octava a propósito del Parque Natural del Archipiélago Chinijo, en la que se plantea no

⁶ - <https://www.canarias7.es/economia/turismo/canarias-enfrenta-indemnizaciones-millonarias-propietarios-pisos-turisticos-20240920225748-nt.html>

atender lo que la defensa del territorio y el medio ambiente apuntado en el artículo 4.2.e), con tal de mantener el negocio sea donde sea.

“Disposición transitoria octava. Establecimientos turísticos dentro del ámbito del Parque Natural del Archipiélago Chinijo.

En el plazo de 18 meses, el Cabildo de Lanzarote procederá a adaptar los instrumentos de ordenación del Parque Natural del Archipiélago Chinijo para regular la actividad turística no legalizada que se lleva a cabo en la isla de La Graciosa y en la zona costera de Lanzarote dentro del ámbito territorial del parque, estableciendo los criterios para su reconocimiento, sin que le resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2.e) de la presente Ley.”

Este cambio de uso de residencial a turístico lo vemos también en la disposición transitoria cuarta (página 64):

“Disposición transitoria cuarta. Incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los propietarios explotadores de aquellas edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva que acrediten estar destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la correspondiente declaración responsable, podrán instar de las corporaciones municipales la modificación del planeamiento urbanístico para sustituir el uso residencial previsto habilitando su uso turístico exclusivo, bien en la modalidad hotelera, tipología de hotel, bien en la modalidad extrahotelera, tipología de apartamento, categoría mínima de cuatro estrellas.”

Más claro imposible por tanto, el interés de la Consejería de Turismo por seguir aumentando la oferta turística en todos sus modelos, al margen de que estemos ya en 16 millones de turistas anuales, sobrepasando con creces nuestra capacidad de carga. La Fundación Cesar Manrique también observa lo mismo en la alegación número 20 de su informe, cuando afirma: *“Con este principio se proyecta y consolida hacia el futuro el uso turístico en edificios plurifamiliares.”*

ENGAÑO NÚMERO OCHO: El anteproyecto favorece claramente a empresas y grandes tenedores frente a pequeños propietarios.

Como ya hemos apuntado en otros apartados, la introducción de nuevos requisitos de carácter general, por mínimos que sean, y la adaptación a la nueva normativa sin diferencias significativas entre pequeños propietarios y empresas y grandes tenedores, siempre va a resultar más fácil para estos dos últimos, dado que tienen mayor volumen de capital en el negocio y por tanto más margen para afrontar nuevos gastos. Esto lo podemos ver muy bien en la Disposición transitoria tercera (página 62):

“Disposición transitoria tercera. Incentivos por la compensación consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración.

1. En el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los propietarios y/o explotadores de aquellas viviendas que acrediten haber estado destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la

correspondiente declaración responsable, podrán instar de los Cabildos Insulares la ampliación de los efectos de la citada declaración responsable hasta un máximo de 20 años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, a cambio de la compensación consistente en la puesta en arrendamiento de viviendas deshabitadas o destinadas a otro uso diferente al de vivienda en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, conforme a las prescripciones del artículo 2 y concordantes de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.”

Por la vía de esta disposición transitoria se está poniendo muy fácil la perpetuación del modelo del alquiler vacacional a empresas y grandes tenedores, que pueden jugar con más viviendas o incluso comprar vivienda nueva con más de diez años de antigüedad, entre las muchísimas que hay en Canarias, en torno a 211.000 según el INE. Esta opción de poner en alquiler nuevas viviendas para mantener el negocio se nos antoja muy difícil, por no decir imposible, para el pequeño propietario que solo tiene una vivienda en el modelo vacacional. Del mismo modo, la Disposición transitoria cuarta (*Incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva*) referida en el engaño anterior, al estar enfocada a propietarios de edificios enteros con muchas viviendas, y permitirles el cambio o transformación en hoteles o apartamentos turísticos con cambio de uso municipal incluido, está favoreciendo claramente a empresas y grandes tenedores en detrimento de los pequeños propietarios que no tienen este tipo de facilidades. Esta cuestión fue observada también por la Fundación Cesar Manrique, en su alegación número 20, cuando afirman:

“Se facilita de este modo la inyección de capital en operaciones destinadas a reconvertir fácilmente inmuebles residenciales en usos hoteleros turísticos, una vez más favoreciendo a grandes tenedores en detrimento de los pequeños operadores, que serían, en todo caso, los que deberían verse favorecidos en un marco de regulación y limitación de la oferta en función de capacidades de carga turística de conjunto y de necesidades de vivienda residencial poblacionales. Un verdadero desacierto, pues, en un contexto de saturación turística y de extraordinario tensionamiento de la vivienda residencial y los recursos esenciales (energía, agua, suelo), en un momento de crisis climática, que sitúa el Anteproyecto de Ley en la dirección contraria del problema que en teoría dice que pretender resolver.”

ENGAÑO NÚMERO NUEVE: El anteproyecto plantea la extensión y consolidación del modelo vacacional a todo el territorio, con el subsiguiente impacto sobre población y recursos.

En una Exposición de Motivos de más de cuarenta páginas son numerosas las alusiones a la sostenibilidad turística y medioambiental como referentes básicos del legislador del anteproyecto, pero de nuevo la realidad del articulado posterior lo contradice totalmente.

Una de las alusiones más claras y cristalinas a esta supuesta voluntad, la tenemos en la página 2 del anteproyecto, cuando se hace referencia a la necesidad de cumplir con el Estatuto de Autonomía de Canarias:

“Además de ello, en su artículo 37 establece como uno de los principios rectores de la política que deberán desarrollar los poderes públicos canarios el fomento de la actividad turística y su ordenación con el objetivo de lograr un modelo de desarrollo sostenible, especialmente respetuoso con el medio ambiente, el patrimonio cultural canario y el territorio.”

También se alude en la Exposición de Motivos a la total ausencia de sostenibilidad en el actual modelo turístico vacacional, como leemos en el segundo párrafo de la página 11: *“Por supuesto, ni que decir tiene que no ha habido planificación alguna desde la perspectiva exclusivamente turística por lo que debe afirmarse la ausencia total y absoluta de un modelo turístico sostenible en relación con la implantación del uso turístico de viviendas en Canarias.”*

Y sorprende muchísimo viniendo de una consejera del PP, que se aluda directamente a las distorsiones que genera el mercado libre y a la especulación como causas fundamentales de esta falta de control y sostenibilidad del modelo, como leemos en el mismo párrafo de la página 11: *“de tal modo que puede afirmarse que han sido las reglas del mercado y el libre albedrío de los propietarios los que se han impuesto sobre el modelo urbanístico y territorial técnicamente elaborado conforme a parámetros urbanísticos contrastados y consolidados”.*

Es en estos párrafos que acabamos de traer donde mejor se observa la magnitud del engaño, de la burla al pueblo canario y al interés general que pretende el Gobierno de Canarias con esta Ley, pues hace justo lo contrario de lo que afirma. Así, con todo lo que llevamos ya analizado y apuntado, no parece un modelo de desarrollo turístico en absoluto sostenible con el límite al crecimiento puesto en el 10% en cuatro islas y en el 20% en las Islas Verdes, con posibilidad de subir incluso más, cuando ya estamos en 16 millones de turistas. Pero la cuestión se torna aún más grave desde que comprobamos el interés especial de legislador por llevar el alquiler vacacional a zonas de medianías, pueblos y caseríos de montañosa, núcleos agrícolas y por supuesto en gran cantidad a las Islas Verdes. Así, en la página 17 se afirma lo siguiente:

“A la vez, esto permite al planeamiento urbanístico municipal establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en que se ubican, beneficiándose, de este modo, de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que, de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal.”

En el tercer párrafo de la página 40 se dice lo siguiente:

Las mismas razones avalan y justifican la disposición transitoria quinta, junto con la posibilidad de extender la tipología de villa más allá de las zonas propiamente turísticas, de modo tal que el planeamiento municipal de los municipios no turísticos, o incluso de los turísticos respecto de los núcleos de población de carácter no turístico, tenga una alternativa adicional para la posibilidad de reconversión del uso de inmuebles destinados a vivienda vacacional en la actualidad, favoreciendo la dinamización económica y social de los mismos.

Y la Disposición transitoria quinta dice lo siguiente:

“Disposición transitoria quinta. Incentivos a la renovación turística en edificaciones de tipología residencial unifamiliar aislada.

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los propietarios explotadores de aquellas edificaciones de tipología unifamiliar aislada que acrediten estar destinadas con anterioridad, en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional al amparo de la correspondiente declaración responsable, podrán instar de las corporaciones municipales la modificación del planeamiento urbanístico para delimitar áreas en que se

autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente para esta modalidad.”

Mención aparte a las Islas Verdes y ese disparate loco del 20%, en especial en islas como La Palma, donde tras el volcán e incluso antes del volcán el acceso a la vivienda estaba y está casi imposible, con índices de natalidad bajísimos y población autóctona -sobretudo jóvenes- emigrando masivamente por falta de vivienda, y la apuesta es llenar La Gomera, El Hierro y La Palma de viviendas vacacionales que se van a restar a los residentes. Como muestra de este plan más que evidente un artículo del digital palmero El Time del 25 de septiembre de 2024⁷, donde se lee al presidente del Cabildo de La Palma bastante contento con la perspectivas de crecimiento en la isla del modelo turístico vacacional a partir de la nueva regulación, sin reparar lo más mínimo en el daño que va a causar a los residentes: *“La Palma busca “abrir camino” con la construcción de infraestructuras que faciliten la implantación de camas turísticas en la isla”*. Y dice el propio presidente palmero: *“La Isla de La Palma debe ser una apuesta distinta para dar apertura a las posibilidades de inscripción de viviendas vacacionales”*. Se olvida el señor presidente que la isla ya anda bastante sobrada de viviendas vacacionales, como leemos en otro titular de enero en el digital El Time:⁸ *“La Palma tiene casi 6.000 plazas de vivienda vacacional, más que hoteles y apartamentos juntos”*.

Más allá de lo que concierne a las Islas Verdes, que ya es grave, es importante denunciar las consecuencias que para la sostenibilidad, la población y los recursos de Canarias va a tener esta extensión del modelo vacacional a prácticamente todo el territorio del Archipiélago, incluidas medianías, pueblos, aldeas, zonas rurales y todo el espacio que se nos ocurra, cuando ya las tenemos inundando las capitales, los municipios turísticos, sus inmediaciones y muchos pueblos.

Para apreciar este daño lo primero es observar cómo se comporta en Canarias el turismo tradicional de hoteles y zonas turísticas. Porque este modelo turístico no es invasivo, concentra a los turistas en determinadas zonas geográficas, los sures de las islas capitalinas, el Puerto de la Cruz, algunas zonas de Lanzarote y Fuerteventura y en menor medida en las dos capitales de provincia, con ciertas infraestructuras hoteleras en las Islas Verdes, para un total de 430.000 plazas hoteleras, que no es poco. Y el hecho de que este modelo turístico se agrupe mayoritariamente en zonas turísticas, hace que no se genere gentrificación ni turistificación, ni se expulse a los canarios de sus pueblos o lugares habituales de residencia. No hay por tanto con este turismo una agresión o afectación a la cultura autóctona de Canarias, los turistas se pasan una semana, 10 o 15 días en una zona turística, se mueven por las islas, en muchas ocasiones en viajes organizados en guaguas y otros transportes colectivos, visitan los lugares de interés de las islas y vuelven a dormir a su hotel en la zona turística. Vemos pues que el impacto sobre el tráfico rodado, la movilidad y la contaminación que de ello se deriva es mucho menor con este modelo. También es importante destacar que las infraestructuras hoteleras tienen ya muchas de ellas instaladas potabilizadoras y otras medidas de concienciación y de ahorro energético y de recursos. Un último dato ya ha apuntado: el modelo turístico tradicional de hoteles, sin ser ideal, sí que es un turismo de más calidad que deja más dinero en Canarias, de entrada

⁷ - <https://eltime.es/isla-bonita/50249-la-palma-busca-abrir-camino-con-la-construccion-de-infraestructuras-que-faciliten-la-implantacion-de-camas-turisticas-en-la-isla.html#:~:text=en%20la%20isla-,La%20Palma%20busca%20E2%80%9Cabrir%20camino%20E2%80%9D%20con%20la%20construcci%C3%B3n%20de%20infraestructuras,camas%20tur%C3%ADsticas%20en%20la%20isla&text=La%20Palma%20contin%C3%BAa%20inmersa%20en,implantaci%C3%B3n%20de%20m%C3%A1s%20camas%20tur%C3%ADsticas.>

⁸ - <https://www.eltime.es/isla-bonita/47093-la-palma-tiene-casi-6-000-plazas-de-vivienda-vacacional-mas-que-hoteles-y-apartamentos-juntos.html>

porque los hoteles no tienen cocina en las habitaciones, y los turistas deben comer en restaurantes.

Frente a esta lista de aparentes ventajas del modelo turístico tradicional de hoteles y zonas turísticas, la propuesta de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias de llevar el alquiler vacacional a todo el territorio de Canarias, al margen de ser un modelo más barato que deja menos dinero, más allá de ser una puerta abierta para que la cifra de turistas anuales siga creciendo en Canarias, de 16 a 17 millones, de 17 a 18, y así hasta no se sabe cuantos, y al margen de que expulsa al canario de su tierra, lo deja sin vivienda y genera turistificación, gentrificación y pérdida de la identidad y la esencia cultural de un pueblo, implica también un grandísimo impacto medioambiental, en el aumento del tráfico rodado para llevar a tantos turistas a zonas aisladas, a pueblos y medianías, en muchas ocasiones con coches de alquiler, supone también un mayor gasto en consumo de agua, dado que los pueblos, medianías y todas esas zonas a las que se pretende llevar el vacacional no disponen en casi ningún caso de potabilizadoras ni hay manera fácil de controlar el consumo excesivo de agua.

Estas cuestiones e implicaciones a nuestro juicio tan graves también fueron observadas por la Fundación César Manrique en su alegación número 17:

“La FCM ve con recelo esta declaración. Puede entrañar un factor de riesgo que traslade dinámicas de entornos turistizados a otros ámbitos ajenos hasta el momento a esos procesos. Por otro lado, es una estrategia que favorece la dispersión de la actividad turística permeando nuevos espacios, inicialmente de forma incipiente, y hacia el futuro no se sabe cómo, llevando aparejada la provisión de los indispensables servicios municipales de agua, energía, infraestructuras de movilidad y de otro tipo”.

Y así llegamos al final de nuestro análisis del mencionado anteproyecto, que insistimos, es un claro engaño a la ciudadanía, incurriendo en posible fraude de ley, y debe ser anulado o enmendado en su totalidad. A propósito del fraude de ley, el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico de la Real Academia Española lo define tal que así:

“1. Gral. Actuación aparentemente lícita que en realidad persigue evitar la aplicación de la norma establecida para la ocasión.

«Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir»”.

Solo una última cosa, por si no ha quedado claro ya lo que estamos denunciando, baste con leer el artículo 1 del anteproyecto:

“Artículo 1. Objeto y finalidad de la ley.

La presente ley tiene por objeto regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Su finalidad es:

a) Establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística del uso turístico de viviendas acorde con las exigencias del principio de desarrollo sostenible.

- b) Garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.*
- c) La protección del medio ambiente, la lucha contra el cambio climático y la apuesta por una movilidad sostenible.*
- d) El fomento y la garantía de la convivencia social.*
- e) La protección de los consumidores, y en particular, garantizar la igualdad de acceso y la inclusión, que son esenciales para permitir que las personas con discapacidad participen plenamente en todos los aspectos de la vida”.*

Si no fuera un asunto tan serio y que genera tanto daño y sufrimiento, provocaría la risa.

Así las cosas, TRAS TODO LO DICHO, SOLICITAMOS:

PRIMERO: Declarar en Canarias, con carácter urgente e indefinida, una moratoria a la concesión de nuevas licencias o autorizaciones a viviendas en alquiler vacacional.

SEGUNDO: Anular el anteproyecto de ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas (con vistas a elaborar un reglamento regulador mucho más ágil, valiente, sensato y fundamentado, al estilo del que está vigente en el País Vasco desde 2018), por incurrir en posible fraude de ley, al tener buena parte de su articulado normativo desarrollando actuaciones que van claramente contra normativa europea, estatal y autonómica, y también contra lo que se afirma en su propio artículo 1.

TERCERO: Cese o dimisión de la Consejera de Turismo del Gobierno de Canarias, por ser la principal responsable, o cómo mínimo la persona que figura como valedora de este texto tan disparatado y lesivo para los intereses generales del pueblo canario y el derecho constitucional a una vivienda.

Un 2 de octubre de 2024,
En Santa Cruz de Tenerife

Firmado:

Firmado: