

## Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor un mes después de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Por tanto, mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 15 de marzo de 1999.

MANUEL HERMOSO ROJAS,  
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 36, de 24 de marzo de 1999)

**7982** LEY 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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.

El cumplimiento de esta exigencia de unidad de explotación o gestión plantea dificultades en los casos en que la propiedad de las unidades alojativas de un inmueble o complejo turístico pertenezcan a varios titulares, lo que la Ley pretendió solventar imponiendo a los propietarios la obligación de efectuar la explotación a través de sociedades mercantiles o de un empresario individual.

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.

Por otro lado, el régimen transitorio previsto en la Ley (disposición transitoria tercera), modificado por la Ley 7/1997, de 4 de julio, debe ser reformado a fin de contemplar realidades consolidadas, difícilmente alte-

rables, que deben ser configuradas de acuerdo con criterios más flexibles que no alteren innecesariamente la práctica del comercio turístico, lo que no es óbice para que se establezca un sistema que, paulatinamente y sin detrimento de las competencias estatales sobre legislación civil, asegure el destino turístico de las unidades alojativas de los establecimientos y complejos que a la entrada en vigor de esta Ley estuvieran autorizados para el ejercicio de la actividad turística o en pleno funcionamiento, lo que se pretende conseguir a través del reconocimiento de un título o derecho de adquisición preferente, en favor de otros propietarios de unidades en explotación o, en su defecto, de la misma empresa gestora, atendiendo a las razones de interés público en las que se basa el mismo principio de unidad de explotación.

## Artículo único.

Se modifican los artículos 6, 38, 39, 40, 42 y 44 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que tendrán la siguiente redacción:

1. Se añade un apartado 6 al artículo 6 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, con la siguiente redacción:

«6. La concesión de la autorización previa regulada en el artículo 24 de esta Ley, cuando se trate de establecimientos alojativos de turismo rural que cumplan los criterios que reglamentariamente se establezcan en cuanto a calidad y prestaciones, condicionada a la inclusión en el expediente de un informe de la Consejería competente en materia de turismo sobre el cumplimiento de dichos criterios. El referido informe, de ser negativo, tendrá carácter vinculante, de tal manera que será nula de pleno derecho cualquier autorización que se concediera en ese caso.

Si no se emite en el plazo de treinta días, se entenderá que el informe es positivo.»

2. El artículo 38 queda redactado del siguiente tenor:

«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.»

3. El artículo 39 pasa a tener la siguiente redacción:

«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.»

4. El apartado b) del artículo 40 queda redactado como sigue:

«b) Unas instalaciones destinadas a la recepción que sean suficientes y con atención permanente al cliente.»

5. El apartado a) del artículo 42.1 quedará redactado en los términos siguientes:

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

6. Se añade un apartado 3 al artículo 42 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias con la siguiente redacción:

«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.»

7. El artículo 44.4 queda redactado del siguiente tenor:

«4. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, las autoridades administrativas con competencias en materia turística, y dentro del ámbito que le sea propio, podrán requerir en cualquier momento a los titulares de los establecimientos turísticos la ejecución de obras de conservación y mejora, tanto de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública como de otros elementos del establecimiento, cuando la conservación o mejora de unos u otros resulten relevantes para el mantenimiento de la calidad y las condiciones exigidas en su regulación normativa. Dichas decisiones administrativas podrán adoptarse de oficio o a instancia de interesados.»

*Disposición transitoria 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 cumplir 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 refiere el apartado 1 de esta disposición se extenderá igualmente a los elementos comunes del mismo.

4. La transmisión de cualquiera de las unidades alojativas no destinadas a la actividad turística, a los efectos de cumplimiento del principio de unidad de explotación, llevará implícita un derecho de adquisición preferente en favor de los titulares de las unidades en explotación, cuya forma de ejercicio se ajustará a lo previsto para el retracto legal de los copropietarios.

De no ejercitarse el derecho de adquisición antes referido, gozará del mismo y en idénticas condiciones la empresa explotadora.

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.

*Disposición derogatoria única.*

Queda derogada la disposición transitoria tercera de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y, consecuentemente, la Ley 7/1997, de 4 de julio, de modificación de la misma, así como cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en la presente norma legal.

*Disposición final primera.*

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

*Disposición final segunda.*

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Por tanto, mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 15 de marzo de 1999.

MANUEL HERMOSO ROJAS,  
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 36, de 24 de marzo de 1999)