

***A/A D. Fernando Clavijo Battle***  
***Presidente***  
***C/C D<sup>a</sup>. Jéssica de León Verdugo***  
***Consejera de Turismo y Empleo***  
***Gobierno de Canarias***

***Jorge A. Marichal González***  
***Presidente de Ashotel***

Santa Cruz de Tenerife, 18 de febrero de 2026

Estimados Presidente y Consejera,

En respuesta a la petición, que se nos cursó desde el gobierno de Canarias, de dar nuestra opinión fundamentada sobre la posible modificación del principio de unidad de explotación (en adelante, PUE) recogido en la Ley 7/1995, de 6 de abril de ordenación del turismo de Canarias (LOTIC), modificada por la Ley 5/1999, de 15 marzo, procedemos a realizar las siguientes consideraciones.

Lo primero que queremos destacar es que, el mero anuncio de la posibilidad de una modificación del PUE por parte del gobierno de Canarias a finales del pasado año, ha generado un intenso debate en el seno de nuestra asociación, que ha requerido de varias reuniones para entender el porqué de la necesidad de modificar algo que, con algunas deficiencias que deban corregirse, ha sido la base indiscutible del buen funcionamiento de la oferta extrahotelera de nuestra comunidad autónoma.

Por ello, nuestro primer planteamiento no puede ser otro que respaldar, de forma indubitada, el PUE como elemento estructurante y de garantía de prestación de servicios a los usuarios turísticos por parte del conjunto de la oferta extrahotelera en nuestra región dentro de un marco de profesionalidad, competitividad y sostenibilidad del modelo turístico canario. No compartimos, por tanto, la afirmación que se hizo por parte de un

representante del gobierno de Canarias en una reunión con patronales hotelera en la que se dijo que el PUE no había funcionado en Canarias.

Este principio, recogido en el art. 38 y siguientes de la LOTC es el que ha permitido estructurar y ordenar una oferta alojativa que, con anterioridad a la entrada en vigor de la ley estaba completamente atomizada, desorganizada y con diferentes realidades y explotadores en un mismo complejo extrahotelero, lo que redundaba en un inexorable deterioro de la calidad de los servicios ofrecidos a los usuarios turísticos. Ha sido el PUE y sus efectos positivos el que ha llevado a la oferta extrahotelera a los niveles de excelencia y profesionalización que hoy exhibe, tal y como ocurre en otras CC.AA de nuestro país que han adoptado regulaciones similares.

La profesionalización que toda actividad económica requiere para poder establecer unos estándares mínimos de calidad frente a terceros, evitando la competencia desleal y la elusión fiscal de operadores individuales, solo ha sido posible con el PUE, por lo que una modificación que lo vacíe de contenido o altere en sus principios básicos, puede poner en jaque, como veremos a continuación, no solo a los complejos extrahoteleros a los que regula, sino al conjunto del sector turístico de Canarias.

Se nos ha justificado que la posible modificación del PUE se hace sobre la base de un supuesto expediente abierto contra España en la Unión Europea, por la supuesta afectación de este principio sobre la libre empresa, la Directiva de servicios y sobre el derecho a la propiedad privada. También se ha esgrimido la posible sentencia que pueda dictar el Tribunal Supremo respecto a la posibilidad de que un particular pueda comercializar individualmente su unidad alojativa en un complejo turístico extrahotelero sometido al PUE. Ambas cuestiones pueden ser posibles, pero la única certeza, hoy en día, es que ninguna de ellas se ha producido. Por tanto, no entendemos ni compartimos las prisas por resolver un problema que aún no existe, ni tenemos constancia de su probable ocurrencia.

Cuando el PUE se legisló en 1995 se hizo para regular y ordenar el caos imperante en la oferta extrahotelera, en la que se daban situaciones tales como varias recepciones en un mismo complejo turístico, dificultades para encontrar un interlocutor válido con la administración, gran debilidad en la

negociación con turoperadores y, sobre todo, la falta de transparencia y de responsabilidad de los explotadores frente al usuario turístico. Esta regulación se permitió y fue posible porque esa afectación al derecho de propiedad se hacía por mor del interés general, es decir, se primaba por encima del derecho individual a la propiedad, el del conjunto de necesidades, beneficios y objetivos que afectaban al conjunto de la sociedad y que las administraciones públicas debían proteger y promover. Estos principios siguen estando vigentes, por lo que no se justifica una modificación de calado que cambie o vacíe de contenido al PUE.

Y este noble y necesario objetivo de proteger el interés general es el que el PUE ha venido cumpliendo y desempeñando en Canarias por más de treinta años, lo que ha permitido contar con una oferta alojativa extrahotelera de calidad, bien estructurada, de excelencia y que responde a las necesidades y demandas de un destino de primer orden como es Canarias.

No dejamos de ser conscientes que se pueden haber cometido algunos desajustes en su aplicación durante todo este tiempo, pero esto solo puede justificar una modificación o ajuste menor, mostrando nuestro rechazo a cualquier cambio en este principio que altere su filosofía y objetivo, cuestiones ambas que justificaron su creación y que siguen estando plenamente vigentes.

La propuesta – no escrita – que se nos ha comentado por parte del gobierno de Canarias de abrir la comercialización de forma individualizada a los propietarios no explotadores de unidades alojativas en complejos extrahoteleros nos parece, sin género de dudas, una pésima idea por múltiples razones que pasamos a enumerar.

**En primer lugar, porque vuelve a abrir la puerta hacia la desregulación del sector extrahotelero.** Propietarios individuales de unidades alojativas que, ni son empresarios turísticos y, a lo mejor, ni quieren serlo, se pueden ver abocados a tener que negociar contratos turísticos con turoperadores que no conocen y sin experiencia alguna en negociación, frente a la obtención de una renta cierta por la cesión de su unidad al explotador turístico.

**En segundo lugar**, y como consecuencia de lo anterior, **se producirá nuevamente la atomización de las unidades del complejo extrahotelero**, alterando de forma irremediable la calidad y la prestación de servicios ofrecidos.

**En tercer lugar, complejos con diferentes comercializadores, tipologías y calidades de unidades alojativas tendrán valoraciones negativas en las plataformas donde opinan los usuarios** y dará igual que haya 80 unidades que lo hacen bien y 5 que lo hacen mal, porque esas opiniones negativas afectarán al conjunto de las unidades del complejo, lo que conllevará una pérdida de posicionamiento en el mercado y a una caída de rentabilidades que pueden poner en riesgo la supervivencia de la empresa explotadora y de los puestos de trabajo que se han generado.

**En cuarto lugar, los turoperadores que antes negociaban un contrato para 200 unidades alojativas en un complejo extrahotelero por temporada, ahora tendrán que negociar múltiples contratos en un mismo complejo**, lo que les complica su operativa y lo más probable es que renuncien a contratar con esos complejos fragmentados, divididos y que no ofrecen ni una calidad ni unos servicios homogéneos.

**En quinto lugar, si un turoperador tiene menos camas que llenar, es lógico que necesite menos capacidad aérea** y, por lo tanto, retirará plazas aéreas del mercado que no solo afectarán al mercado extrahotelero, sino también al hotelero, pues en un mismo avión vienen clientes para todas las modalidades alojativas, como se sabe bien.

Podemos seguir enumerando las consecuencias que esta práctica de atomizar y permitir la comercialización individualizada de unidades alojativas puede suponer para el conjunto del sector turístico canario, pero nos parecen suficientes éstas que hemos comentado como para pensarse bien una afectación normativa que resulte irreversible del PUE. Pero, es más; estas afirmaciones no son gratuitas ni inventadas por nuestra parte, a modo de elucubración o amenaza velada.

Desgraciadamente, tenemos ejemplos en Canarias (y concretamente en Tenerife) de lo que pasa cuando se llevan a cabo estos “experimentos”

desregulatorios. El resultado se llama TENBEL. Les invitamos a que se den una vuelta por Costa del Silencio en Tenerife para que conozcan la situación actual de unos de los complejos extrahoteleros de mayor éxito en la historia de Tenerife y que fue un modelo a imitar en su día. ¿Y qué fue lo que ocurrió? Que se permitió la residencialización continua de las unidades por parte de sus propietarios como paso previo para luego pasar a explotarlas individualmente. Hoy aquello es una ruina total y un mal recuerdo de lo que puede ocurrir si se afectan, de forma irrevocable, las reglas del juego.

Por tanto, nuestras recomendaciones / peticiones al gobierno de Canarias, antes de realizar cualquier modificación de calado en el PUE que nos devuelva a momentos no deseados de nuestra reciente historia turística son las siguientes:

**PRIMERO.- Mantener y proteger el suelo turístico y los establecimientos que en él se asientan.**

Como sabemos, nuestro ordenamiento no permite la clasificación de más suelo turístico. Esto hace que tenga un mayor valor el suelo turístico actual, el cual no puede perderse por procesos de residencialización con la aquiescencia o inacción de las administraciones. Procesos que, además, son ficticios, pues lo que se pretende, en la mayoría de casos, es el desplazamiento del explotador turístico actual, para entrar en un modelo de comercialización posterior que resulta anárquico y atomizado, como hemos visto.

**SEGUNDO.- Quienes compraron unidades alojativas en un complejo turístico extrahotelero sabían o debían saber lo que estaban comprando.**

Estaban comprando una parte de un negocio turístico y, como parte de ese negocio, forman parte de un todo. No cabe el desgajamiento de un trozo para operar al margen del todo, que es precisamente lo que da sentido y coherencia al modelo turístico canario.

**TERCERO.- No se puede perder la capacidad de operar.**

La comercialización individualizada no va a suponer ninguna mejora en el modelo turístico canario. Al contrario, supondrá la pérdida de plazas extrahoteleras, muchas de las cuales tienen un reconocido prestigio y ofrecen servicios de calidad y excelencia al conjunto de los usuarios turísticos.

Incluso, hay voces en el seno de nuestra asociación que no dudarán en activar demandas contra la administración en el caso de que una remodelación del PUE haga inviables sus actuales negocios, por pérdida de unidades alojativas que afectarían al porcentaje exigible para ser explotador turístico. Esta solicitud se fundamentaría en los daños y perjuicios ocasionados por una reforma normativa que, a nuestro juicio, hoy por hoy, no es necesaria ni se justifica. Unido a esto, habría que valorar la pérdida de puestos de trabajo, pues quienes comercialicen individualmente sus unidades, no necesitarán el mismo número de trabajadores que quien llevaba la explotación turística del complejo.

Los propietarios individuales no tienen ni pueden tener el respaldo técnico-financiero que ofrece una empresa turística con un volumen de camas elevado. No se pueden generar las economías de escala necesarias con una, dos o tres unidades alojativas frente a empresas que tienen varios cientos de unidades. Pero el mal hacer de estas unidades aisladas sí pueden generar repercusiones negativas en el conjunto de la oferta de un complejo turístico. Desde el sector hotelero hemos sufrido, en primera persona, los efectos de una regulación estricta; la moratoria turística que afectó por igual a inversiones especulativas – que no se hubieran producido - que a inversiones reales que hubieran aportado valor al destino y a la oferta. La limitación de las leyes del suelo y protección del territorio que, aunque necesarias, nos han señalado, sin serlo, en los supuestos depredadores del territorio (la oferta alojativa reglada en Canarias supone un 3% del total del suelo de Canarias).

#### **CUARTO.- Regular no es prohibir ni imponer.**

Si se quieren corregir las imperfecciones que el PUE haya podido cometer, estamos dispuestos a abrir una mesa de diálogo administración – sector alojativo para corregir lo que sea necesario, pero con una modificación sustancial del principio corremos el riesgo de afectar a todo el sector turístico por las quejas de una minoría o los intereses espurios de otra.

#### **QUINTO.- Las leyes sin mecanismos de control no son efectivas.**

Demasiadas veces hemos asistido a la publicación de normas que sobre el papel parecen perfectas, pero que luego a la hora de desplegar sus efectos se vuelven inoperantes, ¿Por qué? Porque la administración no se ha dotado de los suficientes y necesarios mecanismos de control. Sin un cuerpo de

técnicos inspectores de turismo acordes en número al conjunto de la oferta que tienen que supervisar (más de medio millón de camas, contando a las viviendas vacacionales) resulta un esfuerzo estéril.

También es necesario reforzar el conjunto de sanciones y aplicarlas para quienes incumplen sistemáticamente con las normas con las que nos hemos dotado.

Si estos dos mecanismos – inspección y sanción – fallan, lo demás, queda como una norma bienintencionada, pero inaplicable en la práctica.

#### **SEXTO.- Reforzar el uso turístico, no debilitarlo.**

Consideramos, como mecanismo de protección frente a posibles compraventas a futuro de unidades alojativas de un complejo extrahotelero, que sea obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, de la afección del establecimiento a una actividad turística alojativa. De esta manera, el tercero de buena fe que adquiera una unidad no podrá alegar desconocimiento o falta de transparencia en su adquisición.

Estas son las consideraciones que desde Ashotel trasladamos al gobierno de Canarias y le instamos a considerar, de forma razonada, los pros y contras que una modificación intervencionista del PUE podría tener en el conjunto del sector turístico de Canarias.

Reiteramos nuestra oferta de diálogo para abordar aquellas modificaciones puntuales que sea preciso adoptar, pero desde el respeto institucional al principio de unidad de explotación.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarles un afectuoso saludo,

  
  
ASOCIACIÓN HOTELERA Y EXTRAHOTELERA DE  
TENERIFE, LA PALMA, LA GOMERA Y EL HIERRO  
C/I.P. 33.000.000  
Rambla de Santa Cruz, 147 – 1º piso  
38001 Tenerife - Islas Canarias  
www.ashotel.es

Jorge A. Marichal González  
Presidente